

## **НЭГ. ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТАНИЛЦУУЛГА**

---

Манай улс 1992 онд төвлөрсөн төлөвлөгөөт эдийн засгаас зах зээлийн эдийн засагт шилжсэнээр иргэд өөрсдийн хөдөлмөр, хичээл зүтгэлээр амьдран суух орон сууцаа худалдан авах зарчимд шилжсэн.

Монгол Улсын Их Хурлын 1999 оны 25 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого”-ын “Нийтлэг үндэслэл” хэсэгт “Орон сууцны асуудал нь улсын хөгжил, нийгмийн амьдралын түвшинг тодорхойлох гол үзүүлэлт, хүн амын эрүүл энх, сайн сайхан амьдрах, үр бүтээлтэй хөдөлмөрлөх язгуур нөхцөл болохын хувьд Монгол Улсын төрийн бодлогын салшгүй нэг хэсэг юм” гэж заасан байдаг.

Орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зорилгоор Монгол Улсын Засгийн газрын 2006 оны 37 дугаар тогтоолоор “Орон сууцны үндэсний төв”-ийг үүсгэн байгуулсан бөгөөд мөн оны Засгийн газрын 200 дугаар тогтоолоор “Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци” ХХК болгон өөрчлөн байгуулж, түүгээр дамжуулан 2006-2009 онд “40,000 айлын орон сууц”, 2010-2014 онд “4,000 төрийн албан хаагч”, 2011-2014 онд “100 000 айлын орон сууц” хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлсэн. Эдгээр хөтөлбөрүүдийн гол зорилго нь орон сууцны салбарт нийлүүлэлтийг дэмжих, орон сууцны хомсдолыг бууруулах байсан бөгөөд төрөөс “Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци” ХХК-иар барилгын компаниудад байшин барих зээл, иргэдэд орон сууц худалдан авах зээлийг олгож, дээрх хөтөлбөр хэрэгжиж байсан 2006-2014 онуудад 80 мянга гаруй айлын орон сууц шинээр ашиглалтад орж, 9,200 иргэн, өрхөд төрөөс дэмжлэгтэй орон сууцны зээлийг олгосон.

Түүнчлэн арилжааны банкуудын эх үүсвэрээр иргэдэд орон сууцны урт хугацаат зээл /ипотек/ олгох боломжийг бүрдүүлэх хүрээнд 2008 онд Үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалах тухай хууль батлагдаж орон сууцны зээлийг арилжааны банкууд 16-22 хувийн хүүтэй олгож байсан бол Засгийн газраас Монголбанктай хамтран 2012 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдөр баталсан “Гол нэрийн бараа, бүтээгдэхүүний үнийг тогтворжуулах” дунд хугацааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх хүрээнд 2013 оны 4 дүгээр сарын 13-ны өдөр “Ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох талаар хамтран ажиллах харилцан ойлголцлын санамж бичиг” байгуулж ипотекийн зээлийн эх үүсвэрийг санхүүжүүлэхээр шийдвэрлэсэн.

Тухайн үед Монголбанкны бодлогын хүү 10.5 байсан боловч Засгийн газартай хийсэн хэлэлцээрийн хүрээнд орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн эх үүсвэрийг жилийн 4 хувийн хүүтэй гаргаж, арилжааны банкууд болон “МИК Холдинг” ХК-ийн шимтгэлд нэмж 4 хувийг суутгаж иргэдэд эцсийн байдлаар жилийн 8 хувийн хүүтэй тооцоолсон.

Энэ эх үүсвэрээс иргэдэд олгох ажлыг Засгийн газрын 2013 оны 5 дугаар сарын 30-ны өдрийн 200 дугаар тогтоолоор баталсан “Орон сууцны ипотекийн зээлийн ерөнхий журам”-аар зохицуулж, 2013 оны 6 дугаар сараас эхлэн арилжааны

банкуудаар дамжуулан зээл олгож эхэлсэн бөгөөд 2013 оноос 2016 оны хооронд 3.0 их наяд төгрөгийг зарцуулж 51 мянга орчим зээлдэгчид олгосон.

Харин 2017 оноос Олон улсын валютын сангийн "Өргөтгөсөн санхүүжилтийн хөтөлбөр"-т хамрагдсантай холбогдуулж Дэлхийн банкнаас ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Монголбанк нь бодлогын хүүнээс бага хүүтэй эх үүсвэрээр хэрэгжүүлсэн Монгол улсын мөнгөний бодлого алдагдаж, инфляц өссөн, мөн энэхүү зээл нь төсвийн шинжтэй санхүүжилт гэж үзэн Монголбанкийг уг зээлийн хөтөлбөрөөс гаргах, Засгийн газарт ипотекийн зээлийг шилжүүлэх шаардлага тавьсан. Гэсэн хэдий ч иргэдийн дунд ипотекийн зээлийн эрэлт хэрэгцээ их байсан тул өмнө олгосон зээлдэгч нарын эргэн төлөлтөөр хөтөлбөрийг цаашид үргэлжүүлэх шийдвэр гаргаж жилд зээлийн эргэн төлөлтөөс орж ирэх 300-400 тэрбум төгрөгөөр ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг шийдвэрлэж ирсэн. Зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх хүрээнд Улсын Их Хурлын Эдийн засгийн байнгын хорооны 2018 оны 11 дүгээр сарын 13-ны өдрийн 35 дугаар тогтоолоор улсын төсвөөс ипотекийн зээлийн санхүүжилтэд 100-120 тэрбум төгрөгийг нэмж гаргах, мөн арилжааны банкуудын эх үүсвэртэй нийлүүлэх боломжийг бүрдүүлснээр жилд 500-600 тэрбум төгрөгийг иргэдэд жилийн 8 хувийн хүүтэй олгох боломжтой болсон.

Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 3.7.10-д "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." гэсэн зорилтыг тусгасны дагуу Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2020 оны 142 дугаар тушаалаар дээрх зорилтыг хэрэгжүүлэх урьдчилсан санал бэлтгэх ажлын хэсгийг Сангийн яам, Монголбанкны төлөөллүүдийг оролцуулан байгуулсан. Энэ хүрээнд 2020 оны 9 дүгээр сарын 01-ний өдөр "Монголын ипотекийн корпораци ОССК" ХХК, 2020 оны 9 дүгээр сарын 07-ны өдөр хөтөлбөрт оролцогч банкуудтай зөвшилцөж, "Монголын ипотекийн корпораци ОССК" ХХК-ийн нөөц сангийн шимтгэлээс 1 хувь, Монголбанкнаас бодлогын хүүг бууруулсантай уялдуулан зээлийн эх үүсвэрийн нийт зардлын хүүг мөн 1 хувиар бууруулж, 6 хувийн хүүтэй ипотекийн зээлийг шинээр зээл авах иргэдэд олгох боломж бүрдсэнийг 2020 оны 09 дүгээр сарын 09-ний өдрийн Засгийн газрын хуралдаанаар танилцуулсан. Засгийн газраас холбогдох арга хэмжээг авч 2020 оны 10 дугаар сарын 15-ны өдрийн дотор Монголбанкт хамтран хэрэгжүүлж өгөх чиглэлийг өгч, Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2020 оны 10 дугаар сарын 01-ний өдрийн А-397 дугаар тушаалаар зээлийн жилийн хүүг 6 хувь болгон бууруулсан.

2020 онд Улсын Их Хурлаар Коронавируст халдвар (КОВИД-19)-ын цар тахлаас урьдчилан сэргийлэх, тэмцэх, нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай хууль батлагдаж, тус хуулийн дагуу барилгын салбарын эдийн засгийн нөхцөл байдлыг дордуулахгүй байх хүрээнд Монголбанкнаас ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх 2021 онд 1.0 их наяд төгрөгийн зээлийн 13 мянган зээлдэгчид олгосон. Мөн тус хуулиар иргэдийн ипотекийн зээлийн эргэн төлөлтөд хүү тооцохгүйгээр хойшлуулж, 53 мянган зээлдэгчийн зээлийн эргэн төлөлтийг 1.5 жилийн хугацаанд хойшлуулсан. Зээлийн эргэн төлөлт орж ирэх боломжгүй болсноор жилд 600-700 тэрбум төгрөгийн зээл гарч эхэлсэн иргэдийн дундах ипотекийн зээлийн эрэлтийг хангаж чадахгүй байна.

Дээрх хуулийн үйлчлэл 2022 оны 12 сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсноор Монголбанкнаас ипотекийн зээлийг дахин санхүүжүүлэх эрх зүйн орчин байхгүй болсон тул Улсын Их Хурлын “Төрөөс мөнгөний бодлогын талаар 2024 онд баримтлах үндсэн чиглэл батлах тухай” 2023 оны 99 дүгээр тогтоолын 2.1 дэх заалтад “орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг Засгийн газар шилжүүлэн авах хүртэлх хугацаанд хөтөлбөрийн тасралтгүй байдлыг хангаж, зээлийн эргэн төлөлтөөс санхүүжүүлэх” гэж заасны дагуу ипотекийн зээлийг үргэлжлүүлж байгаа ч энэ нь эрх зүйн хүрээнд түр аргацаасан зохицуулалт юм.

2024 оны 05 дугаар сарын 1-ний өдрийн байдлаар арилжааны банкуудад нийт 2.4 их наяд төгрөгийн 20.1 мянган иргэний ипотекийн зээлийн хүсэлт хуримтлагдаад байгаагийн 1.2 их наяд нь 2024 онд ирсэн байна. Эндээс үзэхэд цаашид ипотекийн зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зайлшгүй хэрэгцээ байгааг харуулж байна.

Мөн ипотекийн зээлд хамрагдсан иргэдийн орлогын түвшнийг судлан үзэхэд нийт зээлдэгчдийн 60 гаруй хувь нь дунджаас дээш орлоготой иргэд байна. Манай улсын өрхүүдийг мөнгөн орлогоор нь бүлэглэн харвал 2023 оны 4 дүгээр улиралд 700.0 мянган төгрөгөөс доош орлоготой өрх 126.8 (12.8%) мянга, 700.0-1600.0 мянган төгрөгийн орлоготой өрх 306.9 (31.0%) мянга, 1.6-3.0 сая төгрөгийн орлоготой өрх 329.7 (33.3%) мянга, 3.0 сая төгрөгөөс дээш орлоготой өрх 226.8 (22.9%) мянга байна. Зах зээл дээр борлуулагдаж орон сууцны дундаж үнэ 2023 оны жилийн эцсийн байдлаар 3,800.0 мянган төгрөг байгаа бөгөөд нийт орон сууцны үнэ 200.0 сая төгрөгт хүрээнд байгаа нь зөвхөн ипотекийн зээлээр бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцаар хангах боломжгүй юм.

Улсын Их Хурлын 2010 оны 36 дугаар тогтоолоор баталсан “Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны хөтөлбөрт иргэдийг орон сууцаар хангах хэд хэдэн бодлогын арга хэмжээг хэрэгжүүлэхээр тусгасан. Энэ ажлын хүрээнд Засгийн газрын 2013 оны 200 дугаар тогтоолоор иргэдэд ипотекийн зээл олгож эхэлсэн бол зээл авах боломжгүй зорилтод бүлгийн иргэдэд зориулж “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрийг боловсруулж Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоолоор батлуулсан.

Тус хөтөлбөрийг 2015-2021 оны хугацаанд хэрэгжүүлж, нийслэлд 16000 айл, аймгуудын төвд 4000 айлын түрээсийн орон сууцны санг төр, орон нутаг, хувийн хэвшлийн түншлэлийн хүрээнд бүрдүүлэхээр төлөвлөсөн. Хөтөлбөрийн 4.3.1 дэх заалтад “улсын төсөв, олон улсын байгууллага, хандивлагч орнуудын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээлийн эх үүсвэрээр түрээсийн орон сууцны барилга захиалж бариулах, эсхүл шинээр ашиглалтад орсон боловч зах зээл дээр борлогдоогүй орон сууцнаас худалдан авах замаар төрийн өмчийн түрээсийн 1300 айлын орон сууцны сан бүрдүүлэх” гэж заасныг хэрэгжүүлэх хүрээнд Засгийн газрын 2016 оны 01 дүгээр сарын 11-ний өдрийн 38 дугаар, 2016 оны 05 дугаар сарын 31-ний өдрийн 298, 2016 оны 11 дүгээр сарын 30-ны өдрийн 169 дүгээр тогтоолуудаар “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨҮГ-ын захиалгаар барьж ашиглалтад оруулсан 1289 айлын, “Бэрэн” группийн захиалгаар барьж ашиглалтад оруулсан 223 айлын, нийт 1512 айлын төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэх асуудлыг

шийдвэрлүүлсэн. Эдгээр түрээсийн орон сууцыг бүрдүүлэх санхүүжилтийг Монгол Улсын Хөгжлийн банкны 81.0 тэрбум төгрөгийн зээлээр шийдвэрлэсэн.

Гэвч тус байгууллагын чиг үүргийг хуулиар зохицуулж өгөөгүйгээс засаглалын болон санхүүгийн тогтворгүй үүсэж, холбогдох зээлийн өр, төлбөрийг улсын төсөвт тусган хугацаанд төлөхөөр шийдвэрлэсэн Засгийн газрын тогтоолыг хэрэгжүүлээгүй, болон Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас олгосон зээлийн төлбөрийн үүргийг хангах төлөвлөгөөний дагуу дээрх төслийн хүрээнд бий болсон орон сууцны санг ашиглаагүй зэрэг шалтгаанаар “Төрийн орон сууцны корпорац” ТӨХХК нь Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд нийт 180.5 тэрбум төгрөгийн өр төлбөртэй болоод байна. Энэ байдал үргэлжилбэл Хөгжлийн банкт байгуулсан гэрээний дагуу үүссэн өр, төлбөр, торгуулийн төлбөрийн барьцаанд дээрх түрээсийн орон сууцууд хураагдах нөхцөл бүрдээд байна.

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

Нийслэл Улаанбаатар хотын 50.1 хувь буюу 216,989 өрх нь гэр хорооллын бүсэд инженерийн дэд бүтцийн хангамжгүй байшин болон гэр сууцанд амьдарч байна. Энэ нөхцөл байдал нь Улаанбаатар хотын агаар, хөрсний бохирдлын 75 орчим хувийн бүрдүүлээд байна. Иймд Улаанбаатар хотын иргэдийг эрүүл аюулгүй орчинд амьдруулж, үр бүтээмжтэй ажиллаж, сурч боловсрох нөхцөлийг бүрдүүлэхэд нэн тэргүүний авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээг эдгээр иргэдийн орон сууцжуулах, өрхийн орлого, амьжиргааны түвшнийг дээшлүүлэх, хөдөө, орон нутагт шилжин суурьшихад нь орон сууцны дэмжлэг үзүүлэхэд анхаарал хандуулах шаардлагатай байна.

Монгол Улсын Их Хурлаар 1999 онд Орон сууцны тухай хууль батлагдсан. Тус хуульд нийт 8 удаагийн нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан байдаг бөгөөд тус хуулийн зүйл, заалтаар орон сууц хөгжүүлэх асуудлыг зохицуулахаас илүүтэйгээр орон сууцны ашиглалт, нийтийн аж ахуйн харилцааг зохицуулсан байдаг. Хуулийн 4 дүгээр бүлэгт орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх тухай зохицуулалт тусгагдсан байдаг хэдий ч хэт ерөнхий бөгөөд орон сууц, газар, дэд бүтэц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах талаар нарийвчилсан зохицуулалт тусгагдаагүй. Иймд орон сууц, түүний дэд бүтэц, газар хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх санхүүгийн тогтвортой эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, түүнийг хариуцах бүтцийг тодорхой болгож, тэдгээрийн эрх зүйн байдал, чиг үүргийг тодорхой болгох шаардлагатай байна.

Нийт 20 гаруй хуульд орон сууцаар хангах зохицуулалтыг тусгасан боловч хуулийн зохицуулалтыг нэгдмэл байдлаар хэрэгжүүлэх нэгдсэн бодлого, тогтолцоо шаардлагатай байна. Орон сууцжуулах бодлогын хүрээнд хэд хэдэн баримт бичиг баталж, хэрэгжүүлсэн ч тэдгээрийн зарим нь улс төр, эдийн засгийн нөхцөл байдлаас шалтгаалж бүрэн хэрэгжээгүй, баталсан тогтоол нь хүчингүй болсон байна. Нийт хүн амын эрэлт, амьдралын түвшин, эдийн засгийн нөхцөл байдал,

зорилтот бүлгийн эрх ашигт нийцсэн нэгдмэл бодлогыг хэрэгжүүлэх хууль, эрх зүйн үндсийг бүрдүүлэх шаардлагатай байна.

Нийгмийн даатгалын тухай хуулийн 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 10.1.2-т “Хуримтлалын сан нь газрын хэвлийн баялгийн үр өгөөжийг одоо үеийн Монгол Улсын иргэн бүрд тэгш, шударга хүртээх зорилгоор иргэдийн эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууц зэрэг суурь хэрэгцээг хангахад зарцуулах” гэж тус тус заасан нь орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлсэн зохицуулалт болсон хэдий ч дээрх зохицуулалтыг хэрхэн хэрэгжүүлэх нь тодорхойгүй 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 нь 300.0 мянган төгрөг хүртэл орлоготой нэн ядуу ангилалд байгаа нь төрөөс эдгээр иргэдэд зориулсан халамжийн болон түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, өнөөдөр ашиглагдаж байгаа 4.6 мянга орон сууцны санг хадгалах, цаашид нэмэгдүүлэх хэрэгцээ, шаардлага өндөр байгааг харуулж байна.

БНСУ-аас 2019 онд манай улсын Засгийн газарт агаарын бохирдлыг бууруулах үйл ажиллагааны хүрээнд 500.0 сая ам.долларын хөнгөлөлттэй зээл олгохоор төлөвлөснийг төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах замаар утааг бууруулах бодлогыг хэрэгжүүлж “ТОСК” ТӨХХК, “НОСК” ХК-уудын хэрэгжүүлэх “Солонго-1”, “Солонго-2”, “Баянголын ам” зэрэг нийт 8000 айлын түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэхээр БНСУ-ын талтай санамж бичгийг 2019 оны 3 дугаар сард байгуулж, холбогдох зураг төсөл, бэлтгэл ажлыг хангуулан 2024 оны 4 дүгээр сард бүтээн байгуулалтын ажлыг эхлүүлээд байна.

Мөн 2016 оны “АСЕМ” их уулзалтын айлчлалын үеэр БНХАУ-ын Ерөнхий сайд ноён Ли Кэцяны манай улсын Засгийн газарт 350 сая юанийн хандивыг гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төсөлд өгөхөөр тохиролцсоныг дээрх газраа чөлөөлөн түр суурьших орон сууцны хэрэгцээтэй байгаад иргэдэд зориулж Улаанбаатар хотын Сүхбаатар дүүргийн 9, 10, 11, 12 хороо, “Орон сууцны 7 дугаар хороолол”-д 1008 айлын орон сууцны хороолол барихаар төлөвлөсөн. Төслийн барилга угсралтын ажил 50 хувийн гүйцэтгэлтэй явж байна.

Олон улсын донор байгууллагуудын зүгээс орон сууц санхүүжилтийн тогтолцооны суурь зарчим, оролцогч талуудын эрх үүргийг тодорхой болгосон, холбогдох эрх зүйн орчин бүрдсэн нөхцөлд хөнгөлөлттэй зээл, тусламжийн хөрөнгөөр дэмжих боломжтой талаар төрийн айлчлал, холбогдох уулзалтуудын үеэр удаа дараа илэрхийлж байгаа тул орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог олон улсын түгээмэл жишигт нийцүүлж хөнгөлөлттэй зээл, тусламжийн дэмжлэг авах замаар бага, дунд орлоготой зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах боломжтой.

Өнөөдрийн байдлаар улсын хэмжээнд 29.1 мянган айлын орон сууц олон нийтийн нээлттэй зар дээр борлуулагдаж байгаагаас 66.0 хувь буюу 19.2 мянга нь шинээр ашиглалтад орсон, 34.0 хувь буюу 9.9 мянга нь хуучин орон сууц байна. мөн 2024-2025 онд нэмэлтээр 37.3 мянга айлын орон сууц шинээр ашиглалтад орохоор барилга угсралтын ажлаа эхлүүлсэн байгаа нь манай улсын орон сууцны зах зээл дээр 2024-2025 онд нийт 66.4 мянга айлын орон сууцны нийлүүлэлт үүсэхээр байна.

Иймд орон сууцтай болох хүсэлтэй бага, дунд орлоготой иргэдэд зах зээл дээр байршиж буй дээрх 66.4 мянган айлын орон сууцны нийлүүлэлтийг ойртуулах бодлогыг төрөөс хэрэгжүүлэх, улмаар хувийн хэвшлийн өмчийн барилга ашиглалтыг сайжруулах, хөрөнгийн үр ашгийг нэмэгдүүлэх боломж бүрдэх юм.

Шинээр ашиглалтад орох дээрх 37.3 мянган айлын орон сууцны 81.5 хувь буюу 30.4 мянга нь Улаанбаатар хотод төлөвлөгдсөн байгаа нь хөдөө, орон нутгийн өрсөлдөх чадамж тааруу, эдийн засгийн багтаамж бага, хатуу болон зөөлөн дэд бүтцийн хөгжил сул байгааг харуулахын зэрэгцээ шинээр хот, суурин газрыг хөгжүүлэх чиглэлд төрөөс авч хэрэгжүүлж буй арга хэмжээгээ улам эрчимжүүлэх, хөдөлмөр, эрхлэлт болон орон сууцны салбарт шинээр татаас, урамшууллын тогтолцоог нэвтрүүлж, орон нутгийн иргэд, аж ахуйн нэгжид шууд нөлөө үзүүлэх бодит дэмжлэг нэн чухал шаардлагатай байгааг харуулсаар байна.

Иймд төрийн болон хувийн аж ахуйн нэгж, байгууллагуудаас бий болж буй орон сууцны нийлүүлэлтийг зах зээлийн зарчимд нийцүүлэн хадгалах, үр өгөөжтэй ашиглах, зорилтот бүлгийн иргэдийг хүртээмжтэй хамруулах тогтолцоог бий болгох болон 2013 оноос Монголбанкны санхүүжилтээр хэрэгжүүлсэн орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт үе шаттайгаар шилжүүлэх, тус хөтөлбөрийг Монгол Улсын урт хугацааны бодлогын баримт бичигт тусгагдсан зорилт, арга хэмжээнд нийцүүлэн цаашид урт хугацаанд тогтвортойгоор үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлэх зорилгоор Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийг боловсруулан танилцуулж байна.

### **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 тусгасан. Үүнд:

- Хуулийн төслийн 1 дүгээр бүлэгт хуулийн зорилт, Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хууль тогтоомж, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, үйлчлэх хүрээг тусгасан.

- Хуулийн төслийн 2 дугаар бүлэгт орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төрөл, зарчим, иргэдийн орлогын бүлэгт тохирсон орон сууцны төрлүүд болох ипотекийн зээл, түрээсийн орон сууц, түрээслээд өмчлөх орон сууц, тэдгээрт хамрагдах иргэдийн шалгуур, хэрхэн иргэдийг сонгон шалгаруулах зэрэг асуудлыг тусгасан.
- Хуулийн төслийн 3 дугаар бүлэгт Үндэсний орон сууцны корпорацийн удирдлага, зохион байгуулалт, хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа, чиг үүрэг, холбогдох хяналтын талаар тусгасан.
- Хуулийн төслийн 4 дүгээр бүлэгт тус корпорац нь төрийн өмчит хуулийн этгээд байх бөгөөд хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг Засгийн газар хэрэгжүүлэх, Төлөөлөн удирдах зөвлөл болон Гүйцэтгэх удирдлагад тавигдах шаардлага, хэрэгжүүлэх чиг үүргийн талаар дэлгэрэнгүй тусгасан.
- Хуулийн төслийн 5 дугаар бүлэгт 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 корпорацийн гаргасан үнэт цаасны орлого зэрэг эх үүсвэрээс бүрдүүлэхээр дэлгэрэнгүй тусгасан. Мөн тус 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 хийх зэргээр зарцуулалтын талаар тодорхой тусгасан.
- Хуулийн төслийн 6 дугаар бүлэгт хууль тогтоомжийг зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага, хууль хүчин төгөлдөр болох хугацааг тодорхойлсон ба тус хууль батлагдсан өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр үйлчлэхээр зохицуулсан.

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 боловсрууллаа.

Хуулийн төслийг олон нийтээр хэлэлцүүлэхээр Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 38 дугаар зүйлийн 38.2-т заасны дагуу тус яамны албан ёсны цахим <https://mcud.gov.mn> хуудсанд 2024 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдөр байршуулсан. Энэ хугацаанд цахим



хэлбэрээр иргэд, олон нийтээс нийт 3 саналыг ирүүлсэн болно.



Хуулийн төсөлд санал авахаар Засгийн газрын гишүүд, холбогдох байгууллагууд руу 2024 оны 5 дугаар сарын 10-ний өдрийн 1/1544 тоот албан бичгээр хүргүүлсэн бөгөөд хуулийн төсөлд Сангийн яамнаас 2024 оны 05 дугаар сарын 14-ны өдрийн 1/3832 дугаартай албан бичгээр, Нийслэл Улаанбаатар хотын авто замын түгжрэлийг бууруулах үндэсний хорооноос 2024 оны 05 дугаар сарын 14-ний өдрийн 01/332 дугаартай албан бичгээр санал ирүүлж, ирүүлсэн саналыг тусгалаа.



2024 05 10 01/1544

**ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ГИШҮҮД ХОЛБОГДОХ БАЙГУУЛЛАГУУДАД**

Монгол Улсын Засгийн газрын "Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай" 2023 оны 483 дугаар тогтоолын 21 дэх заалтыг хэрэгжүүлэх хүрээнд Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төслийг боловсруулж санал авахаар хавсралтаар хүргүүлж байна

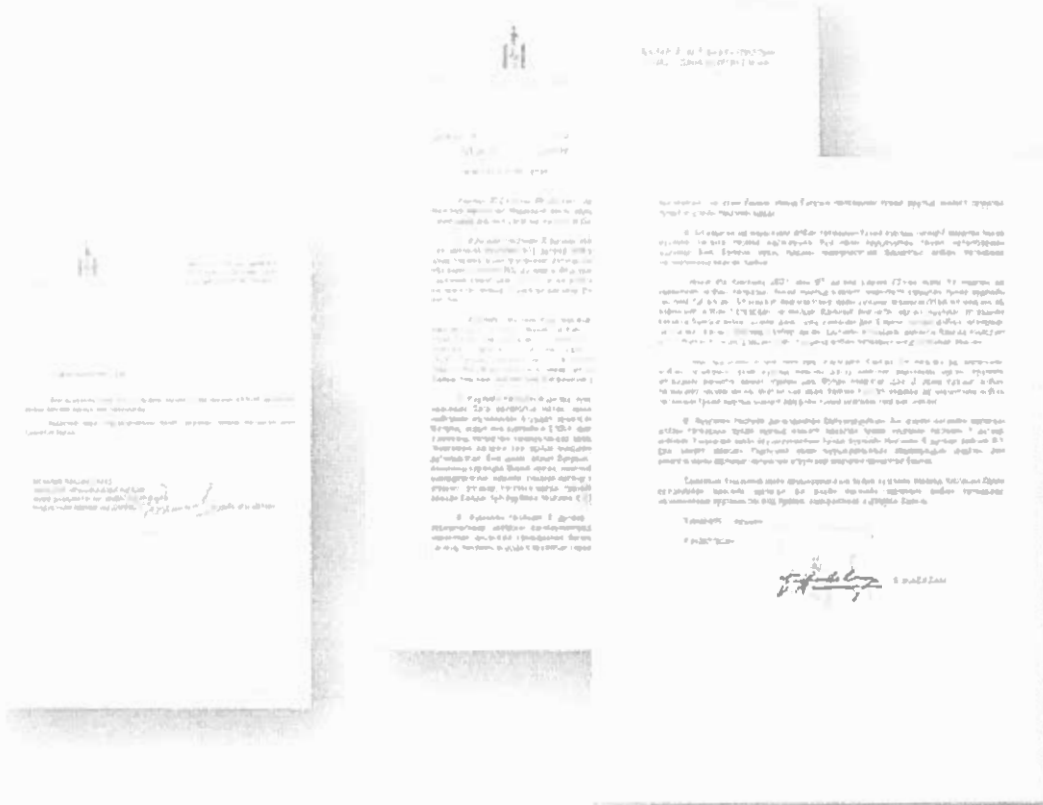
Судлан үзэж, холбогдох саналаа яаралтай ирүүлэхийг Танаас хүсье.

Хавсралт 11 хуудастай

 Ц. ДАВААСҮРЭН

152446393





Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн хэрэгцээ шаардлагын тандан судалгаа, хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх судалгаа, хуулийн төсөлд үр нөлөөний үнэлгээ, хуулийн төслийн хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог Хууль тогтоомжийн тухай хууль болон Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор баталсан холбогдох аргачлалын дагуу хийсэн болно.

**ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА**

ХОЛБОГДОХ ЗҮЙЛ, ХЭСЭГ, ЗААЛТ	ТАЙЛБАР
<b>НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ</b>	
<p><b>1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт</b></p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Монгол Улсын Үндсэн хууль болон Монгол Улсын Үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлалд тусгагдсан иргэний дээр дурдсан эрхийг хангах хүрээнд тус хуулийн зорилтыг тодорхойлсон.</p>
<p><b>2 дугаар зүйл. Орон сууцжуулах тухай хууль тогтоомж</b></p> <p>2.1. 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 эдгээр хуультай нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.</p>	<p>Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хууль эрх зүйн орчны хүрээнд хамаарах хууль тогтоомжийг энэхүү хэсэгт тоочиж дурдсан.</p> <p>Орон сууцны сангийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх харилцаанд хамаарах 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 хуулийг, Үндэсний орон сууцны корпорацын үйл ажиллагаанд холбогдох Үнэт цаасны зах зээлийн тухай, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийг тус тус дурдсан.</p>

<p>2.2.Монгол Улсын олон улсын гэрээнд энэ хуульд зааснаас өөрөөр заасан бол олон улсын гэрээний заалтыг дагаж мөрдөнө.</p>	
<p><b>3 дугаар зүйл. Хуулийн үйлчлэх хүрээ</b></p> <p>3.1.Орон сууцжуулах сантай холбогдсон харилцааг энэ хуулиар зохицуулна.</p> <p>3.2.Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх хуулийн этгээдийн энэ хуульд зааснаас бусад удирдлага, зохион байгуулалттай холбогдсон харилцааг Компанийн тухай хуулиар зохицуулна.</p> <p>3.3.Энэ хуульд зааснаас бусад ипотекийн зээл олгохтой холбогдох харилцааг Монгол Улсын Иргэний хууль, Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулиар зохицуулна.</p>	<p>Үндэсний орон сууцны корпорац нь эрх зүйн байдлын хувьд компанийн хэлбэрт хамаарах тул энэ хуульд зааснаас бусад удирдлага, зохион байгуулалттай холбогдсон харилцааг Компанийн тухай хуулиар зохицуулахаар тусгасан.</p> <p>Мөн энэ хуульд зааснаас бусад ипотекийн зээлийг арилжааны банкаар дамжин хэрэгжүүлэх тул Монгол Улсын Иргэний хууль, Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулиар тус тус зохицуулагдаж байгаа харилцааг дахин зохицуулах шаардлагагүй тул хуулийн үйлчлэх хүрээнд тусгасан.</p>
<p><b>4 дүгээр зүйл. Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт</b></p> <p>4.1.“Орон сууцжуулах сан” гэж иргэдийг төрөөс орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөр, арга хэмжээг урт хугацаанд, тогтвортой санхүүжүүлэх зориулалттай санг;</p> <p>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;</p> <p>4.4.“Зорилтот бүлгийн иргэн” хүний хөгжлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас тодорхойлсон Монгол Улсын иргэнийг;</p> <p>4.5.“Төлбөрийн чадварт нийцсэн” гэж өрхийн сарын орлогын тодорхой хувийг ипотекийн зээл, түрээсийн төлбөрийн зардалд төлөх чадамжийг;</p> <p>4.6.“Ипотек” гэж Иргэний хуулийн 165 дугаар зүйлд заасныг;</p> <p>4.7.“Түрээсийн орон сууц” гэж Иргэний хуулийн 302 дугаар зүйлд заасны дагуу байгуулсан гэрээний үндсэн дээр эрх бүхий байгууллагаас иргэнд ашиглуулахаар шилжүүлсэн сууцыг.</p>	<p>“Орон сууцжуулах сан” сангийн нэр томъёог бусад хуульд тусгаагүй тул Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 30.1-д заасан шаардлагад нийцүүлэн нэр томъёоны тайлбар хийсэн.</p> <p>“Орон сууцжуулах” гэсэн нэр томъёонд тус хуулийн 5.2-т заасан “ипотекийн зээл, түрээсийн орон сууц, түрээслээд өмчлөх орон сууцаар хангахаас гадна төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны төсөл, арга хэмжээг зохион байгуулах, орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх үйл ажиллагааг гэж өргөн хүрээнд тодорхойлсон.</p> <p>“Зорилтот бүлгийн иргэн” нэр томъёог Нийгмийн халамжийн тухай хуульд заасан бүхий л иргэдийг хамруулах боломжгүй тул тус хуулийн өрхийн орлогын түвшнийг харгалзан орон сууцжуулах төрөлд хамруулах зарчимд нийцүүлэх болон нийт иргэдийн мэдээлэл хадгалагдаж байгаа мэдээлэлд тулгуурлан тодорхойлох боломжтой гэж үзэн хүний хөгжлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас тодорхойлохоор тусгасан.</p> <p>Тус хуулийн 5.4-т “ипотекийн зээл, түрээсийн, түрээслээд өмчлөх орон сууцны барилга нь төлбөрийн чадварт нийцсэн байна” гэж заасан тул өрхийн сарын орлогын тодорхой хувийг ипотекийн зээл, түрээсийн төлбөрийн зардалд төлөх чадамжийг хэлнэ гэж тодорхойлсон. Ипотекийн зээл, түрээсийн, түрээслээд өмчлөх орон сууцны барилга орон сууцны барилгын үнийг тогтоохдоо зардал дээр биш хүн амынхаа орлогод тулгуурласнаар зорилтот бүлэгтээ хүрч чадсан олон улсын сайн жишгийн</p>

	<p>хүрээнд зарчимд болон нэр томьёонд тусгасан. Энэхүү шаардлагын үндсэн зорилго нь орон сууцыг хувь хүн, гэр бүлд илүү хямд байлгах явдал бөгөөд өрхийн орлогын хэдэн хувийг орон сууцны зардалд зарцуулж болох талаар дээд хязгаар тогтоосноор иргэд орон сууцны зардалд хэт ачаалал өгөхгүй байх нөхцөлийг бүрдүүлж байгаа юм. Мөн өрх хоол хүнс, эрүүл мэнд, боловсрол гэх мэт бусад чухал зардлуудад хангалттай орлоготой байхын тулд орон сууцны зардлыг орлогын тодорхой хувиас (ихэвчлэн 30 хувиас) хэтрүүлэхгүй байхыг олон улсад зөвлөж байна. Энэхүү хязгаар нь эдийн засгийн тогтвортой байдлыг хадгалахад тусалж, төлбөрөө төлөхгүй байх эрсдэлээс урьдчилан сэргийлдэг. Мөн бага, дунд орлоготой өрхийн орлогод нийцсэн орон сууц худалдан авах боломжийг олгох замаар орон сууцны тэгш бус байдлын зөрүүг арилгахад чиглэнэ. Мөн үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн хөөс үүсэхээс сэргийлж, зах зээлийн урт хугацааны тогтвортой байдлыг хангахад чиглэгддэг.</p>
--	---

**ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ  
ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА**

<p><b>5 дугаар зүйл. Орон сууцжуулах үйл ажиллагаа</b></p> <p>5.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд дараах зарчмыг баримтална:</p> <p>5.1.1.Орон сууцны тухай хуулийн 4.1-д заасан зарчим;</p> <p>5.1.2.өрхийн орлогын түвшнийг харгалзан энэ хуулийн 5.2-т заасан орон сууцжуулах төрөлд хамруулах;</p> <p>5.1.3.төвлөрлийг сааруулах зорилгоор сум, тосгон, аймаг, дагуул хот, чөлөөт бүсэд тэргүүн ээлжид орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх;</p> <p>5.2.Орон сууцжуулах үйл ажиллагаа нь өрхийн орлогоос хамаарч дараах төрөлтэй байна:</p> <p>5.2.1.ипотекийн зээл;</p> <p>5.2.2.төрийн болон орон нутгийн өмчийн сууцыг хөлслүүлэх; (цаашид "түрээсийн орон сууц" гэх);</p> <p>5.2.3.түрээслээд өмчлөх орон сууцаар хангах.</p>	<p>Сүүлийн жилүүдэд орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдэж байгаа хэдий ч бага, дунд орлоготой иргэдийн төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлт хангалтгүй байна. Улаанбаатар хотод үнэ өртгөөрөө ялгаатай олон төрлийн орон сууц байна. Түүнчлэн гэр хорооллын өрхүүдийн дийлэнх нь амины орон сууцтай байх бололцоотой боловч шинээр орон сууц барих, орон сууцаа өргөтгөх, сайжруулахад шаардлагатай орлогод нийцсэн санхүүгийн үйлчилгээнд хамрагдах боломжгүй байна. Энэ нь иргэдийн орон сууцны чанар стандарт хангахгүйд хүргэж цаашид газар, орон сууцныхаа үнэ цэнийг нэмэгдүүлэх, зээл авах зэрэгт хүндрэл учруулж байна. Гэр хороололд амьдарч буй айл өрхийн дийлэнх буюу 87.3% нь төвлөрсөн инженерийн хангамж бүхий орон сууцанд түрээслээд өмчлөх хэлбэрээр амьдрах сонирхолтой гэдгээ судалгаагаар илэрхийлсэн байдаг.</p> <p>Улсын хэмжээнд 2013 оноос хойш 196.1 мянган айлын орон сууц ашиглалтад оруулсан байна. 2024 оны 05 дугаар 01-ний өдрийн байдлаар нийт 29.1 мянган айлын орон сууц зах зээлд борлуулагдаж байгаагаас 66.0 хувь буюу 19.2 мянга нь шинээр ашиглалтад орсон, 34.0 хувь буюу 9.9 мянга нь хуучин орон сууц байна. Мөн 2024-2025 онд нэмэлтээр 37.3 мянга айлын орон сууцны барилга үгсралтын ажил эхэлсэн байгаа нь</p>
---	---

манай улсын орон сууцны зах зээл дээр 2024-2025 онд нийт 66.4 мянга айлын орон сууцны нийлүүлэлт үүсэхээр байна.

Шинээр ашиглалтад орох дээрх 37.3 мянган айлын орон сууцны 81.5 хувь буюу 30.4 мянга нь Улаанбаатар хотод төлөвлөгдсөн нь хөдөө, орон нутгийн өрсөлдөх чадамж муу, хатуу болон зөөлөн дэд бүтцийн хөгжил сул байгааг харуулахын зэрэгцээ шинээр хот, суурин газрыг хөгжүүлэх чиглэлд төрөөс авч хэрэгжүүлж буй арга хэмжээг улам эрчимжүүлэх, хөдөлмөр, эрхлэлт болон орон сууцны салбарт шинээр татаас, урамшууллын тогтолцоог нэвтрүүлж, орон нутгийн иргэд, аж ахуйн нэгжид шууд нөлөө үзүүлэх бодит дэмжлэг шаардлагатай байгааг харуулж байна.

Орон сууцтай болох хүсэлтэй бага, дунд орлоготой иргэдэд зах зээл дээр байршиж буй дээрх 66.4 мянган айлын орон сууцны нийлүүлэлтийг ойртуулах бодлогыг төрөөс хэрэгжүүлснээр төр, хувийн хэвшлийн өмчийн барилга ашиглалтыг сайжруулах, хөрөнгийн үр ашгийг нэмэгдүүлэх боломж бүрдэх юм. Мөн төрийн болон хувийн аж ахуйн нэгж, байгууллагуудаас бий болж буй орон сууцны нийлүүлэлтийг зах зээлийн зарчимд нийцүүлэн хадгалах, үр өгөөжтэй ашиглах, зорилтот бүлгийн иргэдийг хүртээмжтэй хамруулах тогтолцоог бий болгох, 2013 оноос Монголбанкны санхүүжилтээр хэрэгжүүлсэн орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт үе шаттайгаар шилжүүлэх, тус хөтөлбөрийг Монгол Улсын урт хугацааны бодлогын баримт бичигт тусгагдсан зорилт, арга хэмжээнд нийцүүлэн цаашид урт хугацаанд тогтвортойгоор үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна.

Цаашид хотжилт нэмэгдэх, хот руу нүүх орон нутгийн иргэдийн шилжилт өсөх хандлагатай, төвлөрсөн ус хангамж, ариутгах татуурга, дулаан хангамж зэрэг дэд бүтэц бүхий хувийн орон байртай болох, нийтийн зориулалттай орон сууцтай болох хэрэгцээ байнга өсөн нэмэгдэж байгаа тул орон сууцны хангамж, орон сууцны ашиглалтын талаарх оновчтой бодлого, зохицуулалтыг бий болгох зайлшгүй шаардлагатай байна.

Энэхүү зарчим нь орлогын түвшин ялгаатай өрхүүдэд орон сууцтай болох боломжийг олгож, бага, дунд орлоготой гэр бүлүүдэд санхүүгийн хэт ачаалалгүйгээр орон сууцанд орох боломжийг бүрдүүлнэ.

Сум тосгон, аймаг, дагуул хот, чөлөөт бүс зэрэг газруудад орон сууцны төслийг

	<p>хэрэгжүүлэх нь томоохон хотуудын хүн амын төвлөрлийг бууруулахад тусалдаг. Улмаар хүн амын нягтрал ихэссэнээс үүдэн хотын дэд бүтцэд учирч буй дарамт, замын түгжрэл, агаарын бохирдол бууруулах үр нөлөөг авчирдаг. Мөн орон сууцыг орон нутагт хөгжүүлснээр эдийн засгийн боломжууд улс орон даяар жигд хуваарилагдаж, орон нутгийн хөгжлийг дэмжиж, хот, хөдөөгийн эдийн засгийн ялгааг бууруулна. Мөн төвлөрлийг бууруулах нь хүн амын нягтаршил багатай газруудад амьдралын чанарыг сайжруулдаг.</p> <p>Эдгээр зарчмууд нь орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг төлбөрийн чадварт нийцсэн үнээр хангах боломжийг бүрдүүлэхээс гадна хот, хөдөөгийн хөгжлийн тэнцвэртэй өсөлтийг дэмжихэд чиглэсэн цогц тогтолцоог бүрдүүлдэг.</p> <p>Хуулийн төслийн дээрх зохицуулалтууд нь чанартай, тэгш, хүртээмжтэй байдлыг хангасан орон сууцны бодлого хэрэгжүүлэх зорилгоор тусгагдсан.</p>
<p>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.</p>	<p>Орон сууцны нэг метр квадратын үнэ жилээс жилд нэмэгдэж байгаа нь иргэд орон сууц худалдан авахад улам хүндрэлтэй болж байна. Зах зээл дээр борлуулагдаж орон сууцны дундаж үнэ 2023 оны жилийн эцсийн байдлаар 3,800.0 мянган төгрөг байгаа бөгөөд орон сууцны дундаж үнэ 200.0 сая төгрөгт хүрээд байгаа нь зөвхөн ипотекийн зээлээр бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцаар хангах боломжгүйг харуулж байна. Тиймээс төрийн зүгээс орон сууцны барилгын чанар, өртөгт тавигдах шаардлагыг тогтоон, орон сууцны үнийн хөөргөдлийг хязгаарлах шаардлагатай уялдуулан төсөлд энэхүү заалтыг тусгасан. Мөн холбогдох стандартад нийцсэн байх шаардлага нь хяналт, хариуцлагын давхар тогтолцоог бий болгож, чанаргүй орон сууц барихаас урьдчилан сэргийлнэ. Энэ нь орон сууц нь аюулгүй байдал, барилгын стандартыг хангасан байхаас гадна иргэдийг чанартай орон сууцанд, төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцаар хангагдах боломжийг бүрдүүлэх зорилготой.</p>
<p>5.4.Энэ хуулийн 5.2.2, 5.2.3-т заасан орон сууцны барилга нь төлбөрийн чадварт нийцсэн байна.</p>	<p>Орон сууцны үнийг иргэдийн төлбөрийн чадварт нийцүүлснээр орон сууцны хүртээмж нэмэгдэж, ялангуяа бага, дунд орлоготой гэр бүлүүд орон сууцанд хамрагдах боломж бүрддэг.</p>
<p>5.5.Энэ хуулийн 5.2-т заасан орон сууцжуулах төрөлд хамруулах иргэн, өрхийн орлогын хэмжээг хөдөлмөрийн</p>	<p>Иргэдийн ажил эрхлэлт, орлогын мэдээллийн сан хадгалагдаж байгаа тул</p>

<p>асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн тодорхойлно.</p>	<p>хөдөлмөрийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн тодорхойлохоор заасан.</p> <p>БНСУ-аас 2019 онд манай улсын Засгийн газарт агаарын бохирдлыг бууруулах үйл ажиллагааны хүрээнд 500.0 сая ам.долларын хөнгөлөлттэй зээл олгохоор төлөвлөснийг төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах замаар утааг бууруулах бодлогыг хэрэгжүүлэхээр шийдвэрлэн “ТОСК” ТӨХХК-ийн “Солонго-1”, “Солонго-2” төсөл, “Баянголын амны орлогод нийцсэн орон сууц” төслүүдэд нийт 8000 айлын түрээсийн орон сууцыг бүрдүүлэхээр БНСУ-ын талтай санамж бичгийг 2019 оны 03 дугаар сард байгуулж, холбогдох зураг төсөл, бэлтгэл ажлыг хангуулан 2024 оны 4 дүгээр сард бүтээн байгуулалтын ажлыг эхлүүлээд байна.</p> <p>Мөн 2016 оны “АСЕМ” их уулзалтын үеэр БНХАУ-ын Ерөнхий сайд ноён Ли Кэцяны манай улсын Засгийн газарт 350 сая юанийн хандивыг гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төсөлд өгөхөөр тохиролцсон бөгөөд газар чөлөөлөлтөөр түр суурьших орон сууцны хэрэгцээтэй байгаа иргэдэд зориулж Улаанбаатар хотын Сүхбаатар дүүргийн 9, 10, 11, 12 хороо, “Орон сууцны 7 дугаар хороолол”-д 1008 айлын орон сууцны хороолол барихаар төлөвлөсөн. Төслийн барилга угсралтын ажил 87 хувийн гүйцэтгэлтэй явж байна.</p> <p>Улсын их хурлын 2021 оны 106 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсыг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл”-ийн 3.2-р зорилтод “Орлогод нийцсэн орон байр” нэршлээр түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх болон хуваарилах нөхцөл шаардлагын “өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөг бүхий сууцаар хангах тогтолцоог бий болгоно” гэж тодорхойлсон.</p>
<p><b>6 дугаар зүйл. Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагаа</b></p> <p>6.1.Ипотекийн зээл олгох үйл ажиллагаанд баримтлах журмыг Монголбанк батална.</p>	<p>Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2008 оны 10 дугаар сарын 17-ны өдрийн 446 тоот тушаалын нэгдүгээр хавсралтаар “Ипотөкийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-ыг баталсан байна. Захиргааны ерөнхий хуулийн 60.2-т зааснаар тусгайлан эрх олгосон байх, 67.2-т зааснаар Хууль зүйн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага улсын нэгдсэн бүртгэлд бүртгүүлэх шаардлагатай байдаг. Ипотөкийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-ыг одоогоор улсын нэгдсэн бүртгэлд бүртгүүлээгүй байна. Иймд тус журмыг батлах эрхийг Монголбанканд олгосноор тус журам нийтээр дагаж мөрдөгдөх эрх зүйн үндэслэл бүрдэнэ.</p>

<p>6.2.Засгийн газар ипотекийн зээлийн ерөнхий нөхцөл, шалгуур үзүүлэлт, санхүүжилт, барьцаа хөрөнгөнд тавигдах шаардлагыг тогтооно.</p> <p>6.3.Энэ хуулийн 6.2-т журмыг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага боловсруулна.</p>	<p>Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2016 оны 10 дугаар сарын 25.-ний өдрийн А-295 дугаар тушаалын хавсралтаар баталсан "Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам"-аар тус асуудал зохицуулагдаж байна. 2017 оноос Олон улсын валютын сангийн "Өргөтгөсөн санхүүжилтийн хөтөлбөр"-т хамрагдсантай холбогдуулж Дэлхийн банкнаас ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Монголбанк нь бодлогын хүүгээс бага хүүтэй эх үүсвэрээр хэрэгжүүлсэн нь Монгол улсын мөнгөний бодлого алдагдаж, инфляц өсөхөд нөлөөлсөн, энэхүү зээл нь төсвийн шинжтэй санхүүжилт гэж үзэн Монголбанкийг уг зээлийн хөтөлбөрөөс гаргах, Засгийн газарт ипотекийн зээлийг шилжүүлэх шаардлага тавьсан.</p> <p>2020 онд Улсын Их Хурлаар Коронавируст халдвар (КОВИД-19)-ын цар тахлаас урьдчилан сэргийлэх, тэмцэх, нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай хууль батлагдаж, тус хуулийн дагуу барилгын салбарын эдийн засгийн нөхцөл байдлыг дордуулахгүй байх хүрээнд Монголбанкнаас ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх 2021 онд 1.0 их наяд төгрөгийн зээлийг 13 мянган зээлдэгчид олгосон. Улсын Их Хурлын "Төрөөс мөнгөний бодлогын талаар 2024 онд баримтлах үндсэн чиглэл батлах тухай" 2023 оны 99 дүгээр тогтоолын 2.1-д "Орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг Засгийн газар шилжүүлэн авах хүртэлх хугацаанд хөтөлбөрийн тасралтгүй байдлыг хангаж, зээлийн эргэн төлөлтөөс санхүүжүүлэх" гэж заасны дагуу ипотекийн зээлийг үргэлжлүүлж байгаа ч энэ нь эрх зүйн хүрээнд түр аргацаасан зохицуулалт юм.</p> <p>Иймд тус хуулийн төслийн 22.2.2-т "Монголбанкнаас шилжүүлсэн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас"-аар Орон сууцжуулах сангийн нэг эх үүсвэр бүрдэхээр тусгасан. Мөн тус сан нь Засгийн газрын тусгай сан бөгөөд сангийн удирдлагыг Үндэсний орон сууцны корпорац хэрэгжүүлэх тул тус журмыг Засгийн газар батлахаар төсөлд тусгасан.</p>
<p>6.4.Ипотекийн зээлийг дараах дарааллын дагуу эрэмбэлж олгоно:</p> <p>6.4.1.орон сууц анх удаа худалдан авч байгаа иргэн;</p> <p>6.4.2.ипотекийн зээл анх удаа авч байгаа иргэн;</p> <p>6.4.3.нийгмийн даатгалын шимтгэл төлсөн байдлаар.</p>	<p>2024 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдрийн байдлаар арилжааны банкнуудад нийт 2.4 их наяд төгрөгийн 20.1 мянган иргэний ипотекийн зээлийн хүсэлт хуримтлагдаад байгаагийн 1.2 их наяд нь 2024 онд ирүүлсэн хүсэлт байна. Энэ нь цаашид ипотекийн зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зайлшгүй хэрэгцээ байгааг харуулж байна.</p> <p>Мөн ипотекийн зээлд хамрагдсан иргэдийн орлогын түвшнийг судлан үзэхэд</p>



	<p>нийт зээлдэгчдийн 60 гаруй хувь нь дунджаас дээш орлоготой иргэд байна.</p> <p>Ипотекийн зээл авсан иргэдийн дунд 2 дах удаагаа зээл авч байгаа, 2 дах орон сууцаа авч байгаа иргэд хамрагдсан байна. Иймээс орон сууцны санхүүжилтийн хязгаарлагдмал байдлыг харгалзан, хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилгоор ипотекийн зээл олгоход дээрх шалгуурыг төсөлд тусгасан.</p>
<p>6.5.Зээлдэгчийн хүсэлтээр ипотекийн зээлийн урьдчилгаа, барьцаа хөрөнгөд дараах хөрөнгийг тооцож болно:</p> <p>6.5.1.Зээлийн батлан даалтын сангийн тухай хуулийн 9.1.3-т заасны дагуу гаргасан батлан даалт;</p> <p>6.5.2.тэтгэврийн нөөц санд байршуулсан даатгуулагчийн мөнгөжүүлсэн орлого;</p> <p>6.5.3.хуримтлалын нэрийн дансанд байршуулсан мөнгөн хөрөнгө.</p>	<p>Зээлийн батлан даалтын сангийн тухай хуулийн 9.1.3-т “Зээлийн батлан даалтын сангийн хөрөнгөөр төвлөрлийг сааруулах, иргэдийг орон сууцжуулах бодлогод нийцүүлэн Засгийн газраас баталсан хөтөлбөр, арга хэмжээний хүрээнд банк, санхүүгийн байгууллагаас зээл авахыг хүссэн боловч урьдчилгаа төлбөр болон барьцаа хөрөнгө нь хүрэлцэхгүй байгаа иргэн, хуулийн этгээдийн урьдчилгаа, барьцаа хөрөнгийн 60 хүртэлх хувьд батлан даалт гаргах”-аар заасан.</p> <p>Үндэсний баялгийн сангийн тухай хуулийн 10.1.2-т “Хуримтлалын сан нь газрын хэвлийн баялгийн үр өгөөжийг одоо үеийн Монгол Улсын иргэн бүрд тэгш, шударга хүртээх зорилгоор иргэний эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууцны зориулалтаар дэмжлэг үзүүлэх”-ээр заасан.</p> <p>Мөн Нийгмийн даатгалын ерөнхий хуулийн 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 заасан.</p>
<p><b>7 дугаар зүйл.Түрээсийн орон сууц</b></p> <p>7.1.Түрээсийн орон сууцанд иргэнийг хамруулах, түрээсийн төлбөр тогтоох аргачлалыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага боловсруулж, Засгийн газар батална.</p> <p>7.2.Түрээсийн орон сууцны төлбөрийн хэмжээг анхны оруулсан хөрөнгө оруулалтын хэмжээ, өгөөж, үйл ажиллагааны зардлын нийлбэрээс их байхаар тооцно.</p> <p>7.3.Түрээсийн орон сууцны түрээсийн гэрээг 1 жилээр байгуулна.</p> <p>7.4.Түрээсийн гэрээг байгуулах, эсхүл хугацааг сунгахад энэ хуулийн 7.3-т заасан аргачлалын дагуу тогтоосон түрээсийн төлбөрөөр тооцно.</p>	<p>Иргэдийг төрийн түрээсийн орон сууцанд 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 сууцанд хамрагдах хувь, квотыг тогтоосон.</p>

<p>7.5.Түрээсийн орон сууцыг бусдад дамжуулан хөлслүүлэх, эсхүл түрээслүүлэхийг хориглоно.</p> <p>7.7.Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэхийг хориглоно.</p> <p>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.</p>	<p>Тус журмын дагуу түрээслэх байрны нэг метр квадратыг орон нутагт 4500 төгрөгөөр, нийслэлд 6000 төгрөгөөр түрээслүүлж байна. Тус журмыг шинэчлээгүйгээс түрээсийн орон сууцын үнийг алдагдалтай тогтоож байсан.</p> <p>Түрээсийн орон сууцны гэрээг нэг жилээр байгуулж сунгалт хийх, шинэчлэн батлах замаар хийх нь түрээсийн шинэчилсэн үнэ, гэрээний нэмэлт тогтоосон нөхцөлийг шинэчлэх боломжийг бүрдүүлнэ. Мөн түрээслэгч иргэний гэрээний биелэлтийг дүгнэх шаардлага үүсдэгтэй холбогдож тус заалтыг тусгасан.</p> <p>Энэ хуулиар түрээсийн орон сууцыг дамжуулан түрээслэхийг хязгаарлах шаардлагатай байна. Өөрөөр хэлбэл, Иргэний хуулийн 305 дугаар зүйлд зааснаар орон сууцыг хөлслөгч нь бусдад дамжуулан хөлсөлж болох, хөлслүүлэгч нь хүндэтгэн үзэх шалтгаангүй татгалзах эрхгүй байх зохицуулалтыг баримталж шүүхийн маргаануудыг шийдвэрлэдэг, түрээсийн орон сууцыг хямд өртөгтэй хөлсөлж аваад бусдад ашиг олох зорилгоор хөлслүүлэх тохиолдлууд өнгөрсөн хугацаанд цөөнгүй гарч байгаа зэрэг асуудлыг шийдвэрлэх зорилгоор тусгасан.</p> <p>Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүний эрхийн тухай хуулийн 25.2-т "Хөгжлийн бэрхшээлтэй хүнийг халамжийн, түрээсийн, ипотекийн зээлд хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр хамруулах орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгийг нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний болон аймаг, нийслэлийн Засаг даргын жил бүрийн төсөвт тусгана" гэж заасанд нийцүүлэн тусгасан.</p>
<p><b>8 дугаар зүйл.Түрээслээд өмчлөх орон сууцаар хангах</b></p> <p>8.1.Түрээслээд өмчлөх орон сууцанд иргэнийг хамруулах журам, Энэ хуулийн 7.1-д орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага боловсруулж, Засгийн газар батална.</p> <p>8.2.Түрээслээд өмчлөх орон сууцны үнэлгээг тухайн үеийн зах зээлийн үнэлгээгээр тогтооно.</p>	<p>"ТОСК" ТӨҮГ нь нийт 1512 орон сууцаас Улаанбаатар хотод "Буянт-Ухаа 2", "Хангай хотхон"-д нийт 787 айлын орон сууцыг, орон нутгийн 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. Засгийн газрын 2016-2020 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 3.4.3-т заасныг хэрэгжүүлэх зорилгоор 2019 оны 138 дугаар "Төрийн түрээсийн орон сууцыг иргэдэд өмчлүүлэх" тогтоолыг баталсан ба өнөөгийн байдлаар нийт 890 түрээслэгч иргэдтэй түрээслээд өмчлөх гэрээ байгуулаад байна.</p> <p>Тус гэрээ байгуулсан иргэдийг орон сууцанд иргэдийг хэрхэн хамруулах шаардлагыг тодорхой болгох шаардлагатай</p>

	<p>байна. Түрээслээд өмчлөх орон сууцны үнийг тухайн үеийн зах зээлийн ханшаар тооцохгүй, анхны гэрээ байгуулах үеийн ханшаар тооцож байгаагаас дараагийн түрээсийн орон сууцууд баригдахгүй байх нөхцөлийг үүсгэж байгаа тул хөрөнгийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор тусгасан</p>
<p><b>9 дүгээр зүйл. Сонгон шалгаруулалт</b></p> <p>9.1.Түрээсийн орон сууц, түрээслээд өмчлөх орон сууцанд хамрагдах иргэнийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг цахим системээр зохион байгуулна.</p> <p>9.2.Түрээсийн орон сууцанд 1 асран хамгаалагчид ногдох хүүхэд болон байнгын асаргаа шаардлагатай иргэний тоогоор нь эрэмбэлж тухайн өрхийг тэргүүн ээлжид хамруулна.</p> <p>9.3.Түрээслээд өмчлөх орон сууцанд өрхийн орлогын босго хэмжээгээр эрэмбэлж, орлогын түвшин бага өрхөөс нь тэргүүн ээлжид хамруулна.</p>	<p>Засгийн газрын 2023 оны 483 дугаар тогтоолын 2.11-т "Дээрх төрийн орон сууцны дэмжлэгт хамруулах иргэн, өрхийг тодорхойлж, мэдээллийн сан үүсгэх ажлыг зохион байгуулахыг Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын сайд Х.Булгантуяад, тодорхойлсон мэдээллийн санг цахим системд нэвтрүүлж, хэрэгжүүлэгч байгууллагууд тухай бүр хандах боломж нөхцөлөөр хангаж ажиллахыг Цахим хөгжил, харилцаа холбооны сайд Н.Учрал, Үндэсний статистикийн хороо (Б.Батдаваа)-нд" даалгаж шийдвэрлэсэн.</p>
<p><b>ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ.</b> <b>ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦНЫ КОРПОРАЦ</b></p>	
<p><b>10 дугаар зүйл. Үндэсний орон сууцны корпорац</b></p> <p>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.</p> <p>10.2.Корпорац Монголбанканд төгрөгийн болон валютын харилцах, хадгаламжийн данстай байна.</p> <p>10.3.Корпорац өдөр тутмын үйл ажиллагаагаа явуулахтай холбоотойгоор банканд харилцах данс нээж болно.</p> <p>10.5.Корпорац нь эрсдэлийн удирдлагын нөөц сантай байна.</p>	<p>Засгийн газрын 2012-2016 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, төрөөс иргэдийг орон сууцаар хангах ажлыг эрчимжүүлэх зорилгоор Засгийн газрын 2013 оны 253 дугаар тогтоолоор ОССК-ийн нэр болон дүрмийг өөрчилж "Төрийн орон сууцны корпораци" Төрийн өмчит үйлдвэрийн газар ("ТОСК" ТӨҮГ) нэртэйгээр үйл ажиллагаа явуулахаар болсон. "ТОСК" ТӨҮГ нь энэ 2 төслийг хэрэгжүүлсэн бөгөөд "Буянт-Ухаа 1 хороолол" төслийн хүрээнд 98.0 тэрбум төгрөгийн санхүүжилтээр 1764 айлын 9 давхар 48 барилга, 120 хүүхдийн 2 цэцэрлэг, 457 авто машины нэгдсэн зогсоолыг иж бүрнээр нь барьж ашиглалтад оруулжээ. Эдгээр орон сууцны нэгж талбайн үнийг 1,280,000 төгрөгөөр төрийн албан хаагч ба зорилтот бүлгийн иргэдэд худалдан борлуулсан нь зах зээлийн үнээс 30-аас доошгүй хувиар хямд байсан.</p>
<p><b>11 дүгээр зүйл. Корпорацын үйл ажиллагаанд баримтлах зарчим</b></p> <p>11.1.Корпорац үйл ажиллагаанд дараах зарчмыг баримтална:</p> <p>11.1.1.санхүүгийн үр ашигтай байх;</p> <p>11.1.2.хараат бус байх;</p> <p>11.1.3.хөндлөнгийн хяналттай байх;</p> <p>11.1.4.ил тод байх;</p> <p>11.1.5.хариуцлага, эрх, үүргийн хувьд бие даасан байх.</p>	<p>"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</p>

<p><b>12 дугаар зүйл. Корпорацын үйл ажиллагаа</b></p> <p>12.1.Корпорац дараах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ:</p> <p>12.1.1.санхүүжилтийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор санхүүгийн хэрэгсэл гаргах;</p> <p>12.1.2.санхүүгийн үйл ажиллагааны эрсдэлийн нөөц сан бүрдүүлэх;</p> <p>12.1.3.төр, нутгийн захиргааны байгууллагаас хэрэгжүүлж буй орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх;</p> <p>12.1.4.түрээсийн, түрээслээд өмчлөх орон сууцыг захиалан бариулах төсөл, хөтөлбөрийн санхүүжилтийн зарцуулалтад хяналт тавих;</p> <p>12.1.5.энэ хуулийн 15.2-т заасан сангийн хөрөнгийг удирдах, бүрдүүлэх;</p> <p>12.1.6.сангийн болон Корпорацын санхүүгийн эрсдэлийг үнэлж, хянах;</p> <p>12.1.7.улсын хэмжээнд орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгааг захиалан гүйцэтгүүлэх.</p> <p>12.2.Энэ хуулийн 12.1.1-д заасан үнэт цаасыг гаргахад Засгийн газрын өрийн баталгаа гаргаж болно.</p> <p>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.</p> <p>12.4.Корпорацын үйл ажиллагааны үр дүнгийн тайланг хагас жил тутамд орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад хүргүүлнэ.</p> <p>12.5.Корпорац нь энэ хуульд зааснаас бусад үйл ажиллагаа эрхлэхгүй.</p> <p><b>13 дугаар зүйл.Корпорац үнэт цаас гаргах, зээл авах</b></p> <p>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.</p> <p>13.2.Зээлийн гэрээний дагуу төлбөл зохих хуваарьт болон хугацаа хэтэрсэн өр төлбөрийг тухайн жилийн төсөвт бүрэн тусгаж, батлах бөгөөд зээл төлж</p>	<p>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 банктэй байгуулсан гэрээний дагуу үүссэн өр, төлбөр, торгуулийн төлбөрийн барьцаанд дээрх түрээсийн орон сууцууд хураагдах нөхцөл бүрдээд байна.</p> <p>Орон сууцны тухай хуулийг анх 1999 онд батлан хүчин төгөлдөр мөрдөж эхэлснээс хойш нийт 8 удаа нэмэлт, өөрчлөлт орсон байна. Гэвч тус хуулийн зорилтод тусгагдсан орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, орон сууц ашиглахтай холбогдсон харилцааг бүрэн зохицуулж чадаагүй, ТОСК, НОСК-ын асуудлыг хуулиар зохицуулаагүй, орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага байхаар заасан ч байгуулагдаагүй, орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэхтэй холбоотой зохицуулалтын 60 орчим хувь нь хүчингүй болсон байна.</p> <p>Засгийн газрын 2023 оны Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай 483-р тогтоолын</p> <p>2.1-д Үндэсний орон сууцны санхүүжилтийн корпорацийн хууль, эрх зүйн орчныг бүрдүүлэхийг;</p> <p>2.2-т Орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг гадаад болон дотоод зах зээлээс бүрдүүлэх, Монголбанкны эзэмшиж байгаа орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд, шаардах эрхийг холбогдох хууль тогтоомж, журамд нийцүүлэн үе шаттайгаар Засгийн газарт шилжүүлж авах, зээлийн эх үүсвэрийг банкнуудад хуваарилах ажлыг Монголбанкт хамтран хэрэгжүүлэх талаар зохих арга хэмжээ авч ажиллахыг тус тус даалгаж шийдвэрлэсэн.</p>
---	--

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

<p>нягтлан бодох бүртгэлийг менежментийн компани тус бүрээр бүртгэнэ.</p> <p>17.3.Корпорац санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг тус бүр улирал, бүтэн жилээр гаргана.</p> <p>17.4.Корпорацын санхүүгийн болон үйл ажиллагааны улирлын тайланд дараах зүйлийг тусгана:</p> <p>17.4.1.Сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлан;</p> <p>17.4.2.Корпорацын санхүүгийн тайлан;</p> <p>17.4.3.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагааны үр дүн;</p> <p>17.4.4.Сангийн хөрөнгийн удирдлагын үйл ажиллагааны зардал, өгөөжийн үзүүлэлтүүд;</p> <p>17.4.5.Сангийн төсвийн орлого, зардлын гүйцэтгэл;</p> <p>17.4.6.Корпорацын үйл ажиллагааны төсвийн гүйцэтгэл.</p> <p>17.5.Корпорацын санхүүгийн болон үйл ажиллагааны улирлын тайланг дараа улирлын эхний сарын 15-ны өдрийн дотор Засгийн газарт хүргүүлнэ.</p>	
<p><b>ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ КОРПОРАЦЫН УДИРДЛАГА</b></p>	
<p><b>18 дугаар зүйл.Корпорацын хувьцаа эзэмшигч, хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэх</b></p> <p>18.1.Корпорацын төрийн эзэмшлийн хувьцаа эзэмшигч нь Засгийн газар байна.</p> <p>18.2.Засгийн газрын шийдвэрээр Корпорацын төрийн эзэмшлийн хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэгчээр орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагыг тогтоож болно.</p> <p>18.3.Засгийн газар, эсхүл эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэгч орон сууцны бодлогын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага нь дараах бүрэн эрхтэй:</p> <p>18.3.1.холбогдох хуульд заасны дагуу Корпорацын төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнийг томилох, чөлөөлөх;</p> <p>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;</p>	<p>Энэхүү зохицуулалтууд нь корпорацийн үр дүнтэй засаглал, үйл ажиллагааны үр ашгийг хангахад чиглэсэн.</p> <p>Корпорацын удирдлага, тэдгээрийн чиг үүргийг Компанийн тухай хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуульд тус тус нийцүүлэн тодорхойлсон.</p> <p>Сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх тул Корпорацын гүйцэтгэх удирдлагад банк, санхүү, эдийн засгийн дээд боловсролтой, санхүүгийн салбарт удирдах албан тушаалд 5-аас доошгүй жил туршлагатай байх шаардлагыг хуулийн төсөлд тусгасан.</p> <p>Боловсролын болон мэргэжлийн туршлагын тодорхой шаардлагыг тогтоох нь гүйцэтгэх захирал нь корпорацын үйл ажиллагааг үр дүнтэй удирдахад шаардлагатай мэдлэг, ур чадварыг эзэмшсэн байхыг баталгаажуулдаг.</p> <p>Мөн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн, гүйцэтгэх захирал нарт ашиг сонирхлын зөрчилгүй байх, улс төр болон аливаа этгээдээс хамааралгүй байх, хараат бусаар үйл ажиллагаа явуулах шаардлагад нийцүүлж аливаа өргүй байх, ял шийтгэлгүй</p>

<p>18.3.3.хуульд заасан мэдээллийг төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүнээс авах;</p> <p>18.3.4.Корпорацын төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүн, гүйцэтгэх захирлыг хууль болон Корпорацын дүрэмд заасан үүргээ зөрчсөн үйлдэлд хариуцлага тооцох;</p> <p>18.3.5.хуульд заасан бусад.</p>	<p>байх, төрийн улс төрийн албан болон улс төрийн намын удирдах албан тушаал хашдаггүй байх шаардлагыг тусгасан.</p>
<p><b>19 дүгээр зүйл. Төлөөлөн удирдах зөвлөл</b></p> <p>19.1.Корпорацын төлөөлөн удирдах зөвлөл 9 гишүүнтэй байх бөгөөд тэдгээрийн гурав нь хараат бус гишүүн байна.</p> <p>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.</p> <p>19.3.Төлөөлөн удирдах зөвлөл дараах байгууллагаас томилсон тус бүр 1 гишүүнээс бүрдэнэ:</p> <p>19.3.1.Барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;</p> <p>19.3.2.Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;</p> <p>19.3.3.Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;</p> <p>19.3.4.Эдийн засаг, хөгжлийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;</p> <p>19.3.5.Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн тушаалаар томилсон;</p> <p>19.3.6.Санхүүгийн зохицуулах хорооны даргын тушаалаар томилсон.</p> <p>19.4.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүн нь дараах шалгуурыг хангасан байна:</p> <p>19.4.1.зээл, батлан даалт, баталгааны гэрээгээр хүлээсэн хугацаа хэтэрсэн аливаа өргүй байх;</p> <p>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;</p> <p>19.4.3.ял шийтгэлгүй байх;</p>	<p>Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүнд мөн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнд тавигдах шаардлагаас гадна сүүлийн 5 жилд улс төрийн албан тушаал хашиж байгаагүй байх, өөрөө, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн эрх бүхий албан тушаалтан, түүний холбогдох этгээд бус байх, өөрөө, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн хувьцааны 5 ба түүнээс дээш хувийг эзэмшдэггүй байх шаардлагыг нэмж тусгасан.</p> <p>Энэхүү зүйлд корпорацийн үйл ажиллагааг мэргэшсэн, ёс зүйтэй этгээдээр удирдуулж, компанийн сайн засаглалыг баталгаажуулж, гүйцэтгэх удирдлагын чиг үүргийг хэрэгжүүлэх асуудлыг тусгасан.</p> <p>Гүйцэтгэх захирлын сонгон шалгаруулалтын ил тод, өрсөлдөөнт байдлаар явуулж, дэлхийн хэмжээнд өндөр ур чадвартай нэр дэвшигчдийг татах боломжийг олгодог.</p> <p>Компанийн үйл ажиллагааг тогтмол тайлагнах, Төлөөлөн удирдах зөвлөл болон хувьцаа эзэмшигчдэд зориулсан санал боловсруулах нь корпорацийн удирдлагын түвшинд байнгын мэдээлэлтэй байх, үндэслэлтэй шийдвэр гаргах боломжийг олгодог.</p> <p>Эдгээр зохицуулалтыг хуульд тусгах нь эрсдэлийг багасгах төдийгүй корпорацын тогтвортой өсөх боломжийг нэмэгдүүлдэг.</p> <p>Корпорацийн засаглалыг сайжруулахын тулд Төлөөлөн удирдах зөвлөл ба Гүйцэтгэх Захирал хоорондын үүрэг хариуцлагын хуваарилалтыг ИӨС-гийн хуулийн төсөлд тодорхой болгох шаардлагатай байдаг.</p>

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;

<p>21.4.5.сангийн эх үүсвэрийн чөлөөт үлдэгдлийг зөвшөөрөгдсөн санхүүгийн хэрэгсэлд үр өгөөжтэй байршуулах, үйл ажиллагааны эрсдэлийг бууруулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх;</p> <p>21.4.6.Корпорацын санхүүжүүлсэн төсөл, хөтөлбөр, зээлийн талаарх мэдээллийг цаг тухайд нь гаргаж, тэдгээрийн үнэн зөв байдлыг хариуцах;</p> <p>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;</p> <p>21.4.8.төлөөлөн удирдах зөвлөлийн өмнө ажлаа улирал бүр тайлагнах.</p>	
<p><b>ТАВДУГААР БҮЛЭГ</b> <b>ОРОН СУУЦЖУУЛАХ САНГИЙН ХӨРӨНГИЙГ БҮРДҮҮЛЭХ, УДИРДАХ</b></p>	
<p><b>22 дугаар зүйл. Орон сууцжуулах сан</b></p> <p>22.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилгоор Орон сууцжуулах сан /цаашид “Сан” гэх/-г байгуулж, сангийн удирдлагыг Корпорац хэрэгжүүлнэ.</p> <p>22.2.Сангийн хөрөнгө гадна дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ.</p> <p>22.2.1.Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулийн 6.1-д заасан;</p> <p>22.2.2.Монголбанкнаас шилжүүлсэн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас;</p> <p>22.2.3.Үндэсний баялгийн сангийн төрөлжсөн сангуудын чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;</p> <p>22.2.4.нийгмийн даатгалын сангийн чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;</p> <p>22.2.5.хуульд заасан бусад.</p>	<p>Үндэсний баялгийн сангийн тухай хуулийн 10.1.2-т “Хуримтлалын сан нь газрын хэвлийн баялгийн үр өгөөжийг одоо үеийн Монгол Улсын иргэн бүрд тэгш, шударга хүртээх зорилгоор иргэний эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууцны зориулалтаар дэмжлэг үзүүлэх”-ээр заасан.</p> <p>Мөн Нийгмийн даатгалын ерөнхий хуулийн 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 заасан.</p> <p>Засгийн газрын 2023 оны Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай 483-р тогтоолын 2.2-т Орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг гадаад болон дотоод зах зээлээс бүрдүүлэх, Монголбанкны эзэмшиж байгаа орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд, шаардах эрхийг холбогдох хууль тогтоомж, журамд нийцүүлэн үе шаттайгаар Засгийн газарт шилжүүлж авах, зээлийн эх үүсвэрийг банкнуудад хуваарилах ажлыг Монголбанкт хамтран хэрэгжүүлэх талаар зохих арга хэмжээ авч ажиллахыг даалгаж шийдвэрлэсэн.</p>
<p><b>23 дугаар зүйл.Сангийн хөрөнгийн удирдлага</b></p>	<p>Олон улсын туршлагаас үзэхэд сангийн үйл ажиллагааны үр дүн болон санхүүгийн тайлан мэдээлэл нийтэд ил тод бус байвал сангийн үйл ажиллагаа хангалтгүй явагдаж</p>

<p>23.1.Сангийн хөрөнгө удирдлагын бодлого, түүнийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа дараах шаардлагыг хангасан байна:</p> <p>23.1.2.санхүүгийн хөрөнгө оруулалт хөрвөх чадвартай байх;</p> <p>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;</p> <p>23.1.4.санхүүгийн хөшүүрэг оролцсон гэрээ, хэлцэл хийхгүй байх.</p> <p>23.2.Сангийн актив хөрөнгийг аюулгүй, хөрвөх чадвартай, ашигтай байх зарчмыг баримтлан дараах санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулж болно:</p> <p>23.2.1.Засгийн газраас гаргасан болон батлан даасан үнэт цаас;</p> <p>23.2.2.Монголбанкны үнэт цаас;</p> <p>23.2.3.зээлжих зэрэглэл тогтоодог нэр хүнд бүхий олон улсын байгууллагаас А-аас доошгүй үнэлгээ авсан гадаад улсын Засгийн газрын болон олон улсын санхүүгийн байгууллагын үнэт цаас;</p> <p>23.2.4.ипотөкийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас;</p> <p>23.2.4.Банкны тухай хуулийн 3.1.20-д заасан арилжааны банк /цаашид "арилжааны банк" гэх/-нд байршуулах мөнгөн хадгаламж.</p> <p>23.2.5.төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд хөгжүүлэх зориулалтаар төрийн болон хувийн хэвшлийн аж ахуйн нэгжийн гаргасан санхүүгийн хэрэгсэл.</p> <p>23.3.Энэ хуулийн 23.2-т заасан санхүүгийн бүтээгдэхүүнд хөрөнгө оруулах үйл ажиллагааг Корпорацийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн шийдвэрээр хэрэгжүүлнэ.</p> <p>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.</p> <p>23.5.Сангаас хөрөнгө оруулах, арга хэмжээнд зарцуулах харилцааг зохицуулсан журмыг Санхүүгийн зохицуулах хороо, Монголбанкны саналыг тусган Засгийн газар батална.</p>	<p>байгаа байдалд дүгнэлт хийх болон өөрчлөлт хийх, сангийн үйл ажиллагааг сайжруулах боломж бага байдаг.</p> <p>Мөн сангийн хөрөнгийн удирдлагыг улс төрөөс хамааралтай байдлаар тогтоох нт сангийн үр дүнтэй үйл ажиллагаанд сөргөөр нөлөөлдөг. Санхүүгийн зах зээлд хөрөнгө оруулах үйл ажиллагаанд мэргэжлийн байгууллагуудыг оролцуулахгүй байх нь сангийн хөрөнгийг эрсдэл багатай боловч өгөөж багатай санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулахад хүргэж, сангийн хөрөнгийн удирдлагыг амжилттай хэрэгжүүлэх бололцоогоор хангахгүйд хүргэдэг.</p> <p>Санг удирдахад дараах эрсдэлийн суурь зарчмуудыг баримталдаг:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Тавьсан зорилтууддаа хүрэх боломжоор санг хангахуйц эрх зүйн тогтолцоо бий болгох,</li> <li>• Сангийн стратеги зорилтуудыг маш ойлгомжтойгоор тодорхойлсон, ил тод болгосон байх, нэн ялангуяа хуримтлал, зарцуулалттай холбоотой журам тодорхой байх,</li> <li>• Хөрөнгө оруулалтын зорилтууд, стратеги, эрсдэлүүдийг ил тодоор мэдээллэх,</li> <li>• Сангуудын удирдлагыг хэрэгжүүлэх институцын зохицуулалтыг улс төрийн аливаа нөлөөнөөс ангид байлгаж, зохистой удирдлагаар хангаснаар санг үндсэн зорилтуудаа хэрэгжүүлэх нөхцлөөр хангах,</li> <li>• Сангуудын үйл ажиллагаанд хараат бус, нөлөө бүхий хяналтыг хэрэгжүүлэх.</li> </ul>
---	---

<p>23.6.Сангийн хөрөнгийг энэ хуульд зааснаас бусад санхүүгийн хэрэгсэлд хөрөнгө оруулахыг хориглоно.</p> <p>23.7.Гүйцэтгэх удирдлага төлөөлөн удирдах зөвлөлийн зөвшөөрөлтэйгөөр Сангийн хөрөнгийн зарим хэсгийг гэрээний үндсэн дээр хөндлөнгийн хөрөнгө оруулалтын менежментийн компаниар гүйцэтгүүлж болно.</p>	
<p><b>24 дүгээр зүйл. Сангийн хөрөнгийн зарцуулалт</b></p> <p>24.1.Сангийн хөрөнгийг дараах зориулалтаар зарцуулна.</p> <p>24.1.1.Монголбанкнаас шилжүүлсэн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны төлбөр;</p> <p>24.1.2.Хөрөнгө оруулагчаас санд төвлөрүүлсэн санхүүжилтийн буцаан төлөх төлбөрт;</p> <p>24.1.3.Үнэт цаасны бүртгэл, төлбөр тооцоотой холбоотой шимтгэл, хураамж;</p> <p>24.1.4.Сан хөрөнгийг удирдахтай холбоотой Корпорацын зардал.</p> <p>24.2.Сангийн хөрөнгийн зарцуулалтад Санхүүгийн зохицуулах хороо, санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн болон орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хяналт тавина.</p>	<p>Сангийн хөрөнгийг эрсдэлгүй санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулах зорилгоор дээрх хуулийн зохицуулалтыг тусгасан.</p> <p>Тус сангийн зарцуулалтын үнэт цаасны бүртгэл, төлбөр тооцоотой холбоотой шимтгэл, хураамж, сан хөрөнгийг удирдахтай холбоотой Корпорацын зардал нь сангийн хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой зайлшгүй үүсдэг зардал болно.</p> <p>Тус хууль хэрэгжсэнээр ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийн хүрээнд хэрэгжүүлсэн Монголбанкнаас шилжүүлсэн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны төлбөрийг</p>
<p><b>25 дугаар зүйл. Сангийн үйл ажиллагааг тайлагнах</b></p> <p>25.1.Корпорац Сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг тус бүр улирал, бүтэн жилээр гаргана.</p> <p>25.2.Сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны жилийн тайланд дараах зүйлийг тусгана:</p> <p>25.2.1.энэ хуулийн 28.2-т заасан улирлын тайланд тусгасан зүйлс;</p> <p>25.2.2.Сангийн эрсдэлийн удирдлагын тайлан;</p> <p>25.2.3.аудитын дүгнэлт.</p>	<p>Сан болон Корпорацын үйл ажиллагааг тусад нь байлгах, хариуцлагатай хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх үүднээ Корпорац Сангийн санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг тус тусад нь гаргахаар тусгасан.</p>
<p><b>ЗУРГААДУГААР БҮЛЭГ</b> <b>БУСАД</b></p>	
<p><b>26 дугаар зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага</b></p> <p>26.1.Энэ хуулийг зөрчсөн албан тушаалтны үйлдэл нь гэмт хэргийн шинжгүй бол Төрийн албаны тухай хуульд заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.</p>	<p>Эрүүгийн хуулийн 1.2 дугаар зүйлийн 1-д гэмт хэрэг, түүнд хүлээлгэх эрүүгийн хариуцлагыг энэ хуулиар тодорхойлно." гэж, Зөрчлийн хуулийн 1.2 дугаар зүйлийн "1.Зөрчлийн шинжийг энэ хууль, бусад хууль, захиргааны хэм хэмжээний актаар</p>

<p>26.2.Энэ хуулийг зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль, эсхүл Зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.</p> <p>27.3.Энэ хуулийг зөрчигчид торгууль оногдуулсан нь тухайн зөрчлийг арилгах, зөрчлийн улмаас бусдад учруулсан хохирлыг нөхөн төлөх хариуцлагаас чөлөөлөх үндэслэл болохгүй.</p> <p><b>27 дугаар зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох</b></p> <p>27.1.Энэ хуулийг баталсан өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.</p>	<p>тодорхойлно.", "2.Зөрчил, зөрчил үйлдсэн хүн, хуулийн этгээдэд оногдуулах шийтгэл, албадлагын арга хэмжээний төрөл, хэмжээг энэ хуулиар тогтооно." гэж тус тус заасан тул хууль зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд хариуцлага ногдуулах хуулийг тоочиж зохицуулсан.</p> <p>Мөн Төрийн албаны тухай хуулийн 37 дугаар зүйлийн 37.1.8-д "өөрийн мэдлэг, чадвараа байнга хөгжүүлж, хийсэн ажлынхаа гүйцэтгэл, үр дүнгийн төлөө бүрэн хариуцлага хүлээх;" гэж заасан тул хууль зөрчсөн төрийн албан хаагчийн үйлдэлд ногдуулах хариуцлагыг ямар хуулиар зохицуулах талаар тусгасан.</p>
---	---

---oo0oo---



**БАРИЛГА, ХОТ  
БАЙГУУЛАЛТЫН  
ЯАМ**

**ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ  
ХУУЛИЙН ХЭРЭГЦЭЭ, ШААРДЛАГЫН ТАНДАН  
СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН**

**Улаанбаатар хот  
2024 он**

<b>НЭГ.АСУУДАЛД ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ ХИЙХ</b>	<b>2</b>
<b>1.1. Монгол Улсын орон сууцны нөхцөл байдал</b>	<b>2</b>
1.1.1. Иргэдийн орон сууцны нөхцөл байдал	2
1.1.2. Ипотекийн зээлийн хамрагдалт	3
1.1.3. Төрийн түрээсийн орон сууц	6
1.1.4. Орон сууцны нөхцөл байдал, хэрэгцээ, шаардлага	7
1.2. Хууль, эрх зүйн орчны дүн шинжилгээ	9
1.3. Орон сууцжуулахтай холбоотой процессын хувьд зохицуулах шаардлагатай асуудлууд	12
<b>ХОЁР.АСУУДЛЫГ ШИЙДВЭРЛЭХ ЗОРИЛТЫГ ТОМЬЁОЛСОН БАЙДАЛ</b>	<b>13</b>
<b>ГУРАВ.АСУУДЛЫГ ЗОХИЦУУЛАХ ХУВИЛБАРУУДЫГ ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА</b>	<b>14</b>
<b>ДӨРӨВ.ХУУЛИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХУВИЛБАР, ТҮҮНИЙ ҮР НӨЛӨӨ</b>	<b>17</b>
<b>ТАВ.ОЛОН УЛСЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА</b>	<b>18</b>
5.1. Бүгд Найрамдах Солонгос Улс	21
5.2. Бүгд Найрамдах Сингапур Улс	30
5.3. Британи Умард Ирландын Нэгдсэн Вант Улс (ИБУИНВУ)	39
5.4. Япон Улс	42
5.5. Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс (ХБНГУ)	49
5.6. Канад Улс	54
5.7. Бусад орны туршлага (Венесуэл, БНХАУ, Хонконг, Австрали, АНУ)	69
<b>ЗУРГАА.НЭГДСЭН ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ</b>	<b>71</b>
<b>ДОЛОО.ХҮНИЙ ЭРХ, ЭДИЙН ЗАСАГ, НИЙГЭМ, БАЙГАЛЬ ОРЧИНД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ</b>	<b>72</b>
Хүснэгт-1. ХҮНИЙ ЭРХЭД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ.	72
Хүснэгт-2. ЭДИЙН ЗАСАГТ ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ.	74
Хүснэгт-3. НИЙГЭМД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ.	77
Хүснэгт-4. БАЙГАЛЬ ОРЧИНД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ.	80

## НЭГ. АСУУДАЛД ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ ХИЙХ

### **1.1. Монгол Улсын орон сууцны нөхцөл байдал**

#### 1.1.1. Иргэдийн орон сууцны нөхцөл байдал

Хүний амьдралын үндсэн, анхдагч хэрэгцээ шаардлага бол орон байртай байх, амар тайван амьдрах явдал билээ. Гэвч хотжилт, орон сууцжуулалтын хөгжил дэвшил харьцангуй удаан манай орны хувьд орон сууцтай болох үндсэн хэрэгцээг хангах нь томоохон асуудлын нэг болоод байна. Монго Улсын хэмжээнд хотжилт, орон сууцны суурин бүс хөгжсөн үндсэн хэсэг нь Улаанбаатарт төвлөрсөн ба орон нутагт асуудал хүнд байна.

Манай улс 1992 онд төвлөрсөн төлөвлөгөөт эдийн засгаас зах зээлийн эдийн засагт шилжсэнээр иргэд өөрсдийн хөдөлмөр, хичээл зүтгэлээр амьдран суух орон сууцаа худалдан авах зарчимд шилжсэн. Аюулгүй, хямд орон сууцны хүртээмж нь хүний эрүүл мэнд, аюулгүй байдал, сайн сайхан байдалд зайлшгүй шаардлагатай бөгөөд боловсрол, хөдөлмөр эрхлэлт, эрүүл мэнд, нийгмийн сүлжээнд нэвтрэх, эдийн засаг, нийгэм, соёлын боломжуудаас хүртэхэд нь тодорхой хэмжээгээр нөлөөлдөг тул олон улс орнууд орон сууцны үнэ, чанар, хүртээмжтэй холбоотой асуудлыг шийдвэрлэх, нийгмийн бүлэг бүрд тохирсон орон сууцтай болгох зорилгоор орон сууцны бодлого, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлсэн.

Монгол Улсын Их Хурлын 1999 оны 25 дугаар тогтоолоор баталсан "Монгол Улсын төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого"-ын "Нийтлэг үндэслэл" хэсэгт "Орон сууцны асуудал нь улсын хөгжил, нийгмийн амьдралын түвшнийг тодорхойлох гол үзүүлэлт, хүн амын эрүүл энх, сайн сайхан амьдрах, үр бүтээлтэй хөдөлмөрлөх язгуур нөхцөл болохын хувьд Монгол Улсын төрийн бодлогын салшгүй нэг хэсэг юм" гэж заасан байдаг.

Орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зорилгоор Монгол Улсын Засгийн газрын 2006 оны 37 дугаар тогтоолоор "Орон сууцны үндэсний төв"-ийг үүсгэн байгуулж, улмаар 2006 оны 200 дугаар тогтоолоор "Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци" ХХК болгон өөрчлөн байгуулсан. Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци ХХК н 2006-2009 онд "40,000 айлын орон сууц", 2010-2014 онд "4,000 төрийн албан хаагч", 2011-2014 онд "100 000 айлын орон сууц" хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлсэн. Эдгээр хөтөлбөрүүдийн гол зорилго нь орон сууцны салбарт нийлүүлэлтийг дэмжих, орон сууцны хомсдолыг бууруулах байсан бөгөөд төрөөс "Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци" ХХК-иар дамжуулан барилгын компаниудад барилга, орон сууц барих зээл, иргэдэд орон сууц худалдан авах зээлийг тус тус олгосны үр дүнд 2006-2014 онд нийт 80 гаруй мянган айлын орон сууцыг шинээр ашиглалтад оруулж, 9,200 иргэн, өрхөд төрөөс дэмжлэгтэй орон сууцны зээлийг олгосон.

Түүнчлэн арилжааны банкнуудын эх үүсвэрээр иргэдэд орон сууцны урт хугацаат зээл /ипотек/ олгох боломжийг бүрдүүлэх хүрээнд 2008 онд Үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалах тухай хууль батлагдаж орон сууцны зээлийг арилжааны банкнууд 16-22 хувийн хүүтэй олгож байсан бол Засгийн газраас Монголбанктай хамтран 2012 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдөр баталсан "Гол нэрийн бараа, бүтээгдэхүүний үнийг тогтворжуулах" дунд хугацааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх хүрээнд 2013 оны 4 дүгээр сарын 13-ны өдөр "Ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох талаар хамтран ажиллах харилцан ойлголцлын санамж бичиг" байгуулж ипотекийн зээлийн эх үүсвэрийг санхүүжүүлэхээр шийдвэрлэсэн.

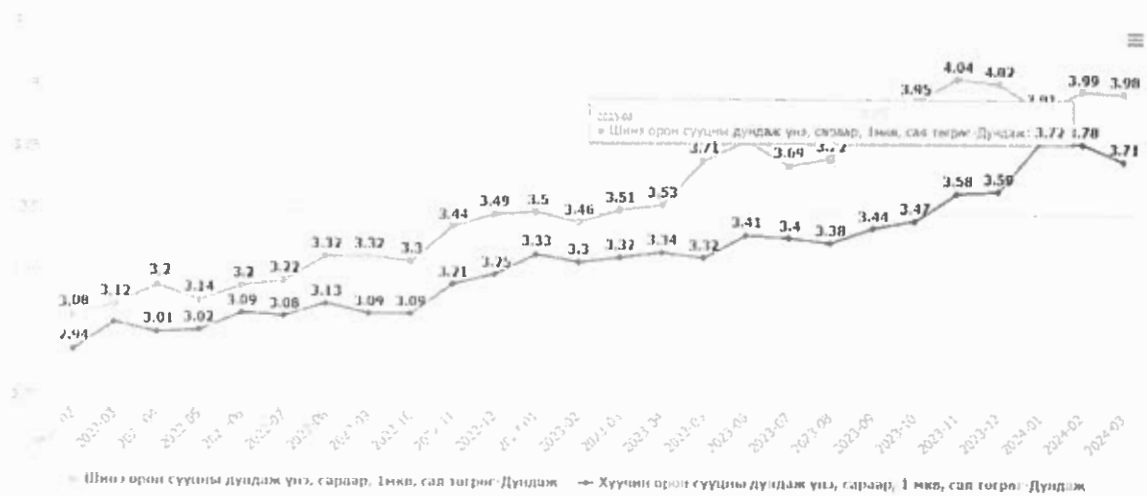
Хүн амын орон сууцны тооллогын 2022 оны дүнгээс харахад манай улсын



941,547 өрхийн 32.1 хувь нь буюу 302,237 өрх нь инженерийн дэд бүтцийн шаардлага хангасан орон сууцанд амьдардаг бол 29.7 хувь буюу 279,639 өрх нь инженерийн дэд бүтцийн бүрэн хангамжгүй байшин хороололд, 38.2 хувь буюу 359,671 нь гэр сууцанд тус тус амьдарч байна.

Нийслэл Улаанбаатар хотын 50.1 хувь буюу 216,989 өрх нь гэр хорооллын бүсэд инженерийн дэд бүтцийн хангамжгүй байшин болон гэр сууцанд амьдарч байна. Энэ нөхцөл байдал нь Улаанбаатар хотын агаар, хөрсний бохирдлын 75 орчим хувийн бүрдүүлээд байна. Орон сууцны нэг метр квадратын үнэ жилээс жилд нэмэгдэж байгаа нь иргэд орон сууц худалдан авахад улам хүндрэлтэй болж байна. Иймд иргэдийг эрүүл аюулгүй орчинд амьдруулж, үр бүтээмжтэй ажиллаж, сурч боловсрох нөхцөлийг бүрдүүлэхэд нэн тэргүүний авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ болох иргэдийг орон сууцжуулах, хөдөө, орон нутагт шилжин суурьшихад нь орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх зэрэг арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна.

График 1. Орон сууцны үнэ 2022-2024 он



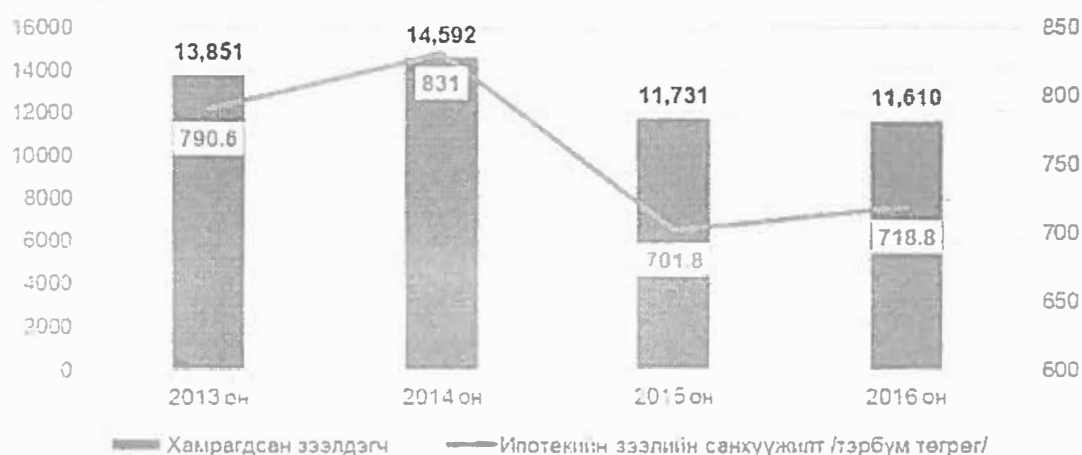
Үндэсний статистикийн хорооноос гаргасан 2022 оны өрхийн орлогын судалгаанаас үзэхэд манай улсад орон сууцны ипотекийн зээлийн урьдчилгаа төлбөрийн хуримтлал үүсгэх чадамжгүй нийт 406,749 өрх байна. Үүний 4.9 хувь буюу 19,772 өрх нь 300.0 мянган төгрөг хүртэл орлоготой нэн ядуу ангилалд байгаа нь төрөөс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

### 1.1.2. Ипотекийн зээлийн хамрагдалт

Монголбанкны бодлогын хүү 2013 онд 10.5 хувь байсан боловч Засгийн газартай хийсэн хэлэлцээрийн хүрээнд орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн эх үүсвэрийг жилийн 4 хувийн хүүтэй гаргаж, арилжааны банкнууд болон “МИК Холдинг” ХК-ийн шимтгэлд нэмж 4 хувийг суутгаж, иргэдэд эцсийн байдлаар жилийн 8 хувийн хүүтэй зээл олгохоор тооцоолсон.

Энэхүү эх үүсвэрээс Засгийн газрын 2013 оны өдрийн 200 дугаар тогтоолоор баталсан “Орон сууцны ипотекийн зээлийн ерөнхий журам”-ын дагуу арилжааны банкнуудаар дамжуулан иргэдэд ипотекийн зээл олгож эхэлсэн. 2013 оноос 2016 оны хооронд 51 мянга орчим иргэдэд нийт 3.0 их наяд төгрөгийн ипотекийн зээл олгосон.

График 2. Ипотекийн зээл олголт. /2013-2016/



2017 оноос Олон улсын валютын сангийн “Өргөтгөсөн санхүүжилтийн хөтөлбөр”-т хамрагдсантай холбогдуулж Дэлхийн банкнаас ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Монголбанк нь бодлогын хүүгээс бага хүүтэй эх үүсвэрээр хэрэгжүүлсэн нь Монгол улсын мөнгөний бодлого алдагдаж, инфляц өсөхөд нөлөөлсөн, энэхүү зээл нь төсвийн шинжтэй санхүүжилт гэж үзэн Монголбанкийг уг зээлийн хөтөлбөрөөс гаргах, Засгийн газарт ипотекийн зээлийг шилжүүлэх шаардлага тавьсан. Гэсэн хэдий ч иргэдийн дунд ипотекийн зээлийн эрэлт хэрэгцээ их байсан тул өмнө олгосон зээлдэгч нарын зээлийн эргэн төлөлтөөр хөтөлбөрийг цаашид үргэлжлүүлэх шийдвэр гаргаж жил бүр зээлийн эргэн төлөлтөөс орж ирэх 300-400 тэрбум төгрөгөөр ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг шийдвэрлэж ирсэн. Зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх хүрээнд Улсын Их Хурлын Эдийн засгийн байнгын хорооны 2018 оны 11 дүгээр сарын 13-ны өдрийн 35 дугаар тогтоолоор улсын төсвөөс ипотекийн зээлийн санхүүжилтэд 100-120 тэрбум төгрөгийг нэмж гаргах, мөн арилжааны банкуудын эх үүсвэртэй нийлүүлэх боломжийг бүрдүүлснээр жилд 500-600 тэрбум төгрөгийг иргэдэд жилийн 8 хувийн хүүтэй олгох боломжтой болсон.

Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 3.7.10-д “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.” гэсэн зорилт тусгасны дагуу Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2020 оны 142 дугаар тушаалаар дээрх зорилтыг хэрэгжүүлэх урьдчилсан санал бэлтгэх ажлын хэсгийг Сангийн яам, Монголбанкны төлөөллүүдийг оролцуулан байгуулсан. Энэ хүрээнд 2020 оны 9 дүгээр сарын 01-ний өдөр “Монголын ипотекийн корпораци ОССК” ХХК, 2020 оны 9 дүгээр сарын 07-ны өдөр хөтөлбөрт оролцогч банкуудтай зөвшилцөж, “Монголын ипотекийн корпораци ОССК” ХХК-ийн нөөц сангийн шимтгэлээс 1 хувь, Монголбанкнаас бодлогын хүүг бууруулсантай уялдуулан зээлийн эх үүсвэрийн нийт зардлын хүүг мөн 1 хувиар бууруулж, 6 хувийн хүүтэй ипотекийн зээлийг шинээр зээл авах иргэдэд олгох боломж бүрдсэнийг 2020 оны 09 дүгээр сарын 09-ний өдрийн Засгийн газрын хуралдаанаар танилцуулсан. Засгийн газраас холбогдох арга хэмжээг авч 2020 оны 10 дугаар сарын 15-ны өдрийн дотор Монголбанкт хамтран хэрэгжүүлэх чиглэл өгсний дагуу Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2020 оны 10 дугаар сарын 01-ний өдрийн А-397 дугаар тушаалаар ипотекийн зээлийн жилийн хүүг 6 хувь болгон бууруулсан.

Өнөөдрийн байдлаар дэлхийн нийт улс орнуудын ипотекийн зээлийн хүү хамгийн багатай нь Европын холбооны улс орнуудад дунджаар 2.44% байгаа бол хамгийн өндөр нь Бүгд Найрамдах Турк Улсад 17.79% байна.

2020 онд Улсын Их Хурлаар Коронавируст халдвар (КОВИД-19)-ын цар тахлаас урьдчилан сэргийлэх, тэмцэх, нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай хууль батлагдаж, тус хуулийн дагуу барилгын салбарын эдийн засгийн нөхцөл байдлыг дордуулахгүй байх хүрээнд Монголбанкнаас ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх 2021 онд 1.0 их наяд төгрөгийн зээлийг 13 мянган зээлдэгчид олгосон. Мөн тус хуулиар иргэдийн ипотекийн зээлийн эргэн төлөлтөд хүү тооцохгүйгээр хойшлуулж, 53 мянган зээлдэгчийн зээлийн эргэн төлөлтийг 1.5 жилийн хугацаанд хойшлуулсан. Зээлийн эргэн төлөлт орж ирэх боломжгүй болсноор эргэн төлөлтөөр жилд 600-700 тэрбум төгрөгийн зээлийн санхүүжилт үүсэж иргэдийн дундах ипотекийн зээлийн эрэлтийг хангаж чадахгүй байдалд хүргээд байна.

Дээрх хуулийн үйлчлэл 2022 оны 12 сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсноор Монголбанкнаас ипотекийн зээлийг дахин санхүүжүүлэх эрх зүйн орчин байхгүй болсон тул Улсын Их Хурлын “Төрөөс мөнгөний бодлогын талаар 2024 онд баримтлах үндсэн чиглэл батлах тухай” 2023 оны 99 дүгээр тогтоолын 2.1-д “Орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг Засгийн газар шилжүүлэн авах хүртэлх хугацаанд хөтөлбөрийн тасралтгүй байдлыг хангаж, зээлийн эргэн төлөлтөөс санхүүжүүлэх” гэж заасны дагуу ипотекийн зээлийг үргэлжлүүлж байгаа ч энэ нь эрх зүйн хүрээнд түр аргацаасан зохицуулалт юм.

График 3. Ипотекийн зээл олголт. /2017-одоо/



2017 оноос хойш 2024 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдөр хүртэлх хугацаанд ипотекийн зээлд нийт 4.5 их наяд төгрөгийг зарцуулж, 52.5 мянга орчим зээлдэгч хамрагдсан байна. 2024 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдрийн байдлаар арилжааны банкнуудад нийт 2.4 их наяд төгрөгийн 20.1 мянган иргэний ипотекийн зээлийн хүсэлт хуримтлагдаад байгаагийн 1.2 их наяд нь 2024 онд ирүүлсэн хүсэлт байна. Энэ нь цаашид ипотекийн зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зайлшгүй хэрэгцээ байгааг харуулж байна.

Мөн ипотекийн зээлд хамрагдсан иргэдийн орлогын түвшнийг судлан үзэхэд нийт зээлдэгчдийн 60 гаруй хувь нь дунджаас дээш орлоготой иргэд байна. Манай улсын өрхүүдийг мөнгөн орлогоор нь бүлэглэн харвал 2023 оны 4 дүгээр улиралд 700.0 мянган төгрөгөөс доош орлоготой өрх 126.8 (12.8%) мянга, 700.0-1600.0 мянган төгрөгийн орлоготой өрх 306.9 (31.0%) мянга, 1.6-3.0 сая төгрөгийн орлоготой өрх 329.7 (33.3%) мянга, 3.0 сая төгрөгөөс дээш орлоготой өрх 226.8 (22.9%) мянга байна. Зах зээл дээр борлуулагдаж орон сууцны дундаж үнэ 2023 оны жилийн эцсийн байдлаар 3,800.0 мянган төгрөг байгаа бөгөөд орон сууцны дундаж үнэ 200.0 сая төгрөгт хүрээд байгаа нь зөвхөн ипотекийн зээлээр бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцаар хангах боломжгүйг харуулж байна. Тиймээс

төрийн зүгээс орон сууцны худалдан борлуулах босго үнийг тогтоон, орон сууцны үнийн хөөргөдлийг хязгаарлах шаардлагатай байна.

### 1.1.3. Төрийн түрээсийн орон сууц

Улсын Их Хурлын 2010 оны 36 дугаар тогтоолоор баталсан “Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны хөтөлбөрт иргэдийг орон сууцаар хангах хэд хэдэн бодлогын арга хэмжээг хэрэгжүүлэхээр тусгасан. Энэ ажлын хүрээнд Засгийн газрын 2013 оны 200 дугаар тогтоолоор иргэдэд ипотекийн зээл олгож эхэлсэн бол ипотекийн зээл авах боломжгүй иргэдийг нийт 8 зорилтод бүлэгт хуваан “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрийг боловсруулж, Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоолыг баталсан. Гэвч энэхүү хөтөлбөр нь Засгийн газрын 2021 оны 10 дугаар сарын 13-ны өдрийн 314 дүгээр тогтоолоор хүчингүй болгосон.

Тус хөтөлбөрийг хэрэгжүүлсэн 2015-2021 оны хугацаанд, нийслэлд 16000 айл, аймгуудын төвд 4000 айлын түрээсийн орон сууцны санг төр, орон нутаг, хувийн хэвшлийн түншлэлийн хүрээнд бүрдүүлэхээр төлөвлөсөн. Тус хөтөлбөрийн 4.3.1-т “улсын төсөв, олон улсын байгууллага, хандивлагч орнуудын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээлийн эх үүсвэрээр түрээсийн орон сууцны барилга захиалж бариулах, эсхүл шинээр ашиглалтад орсон боловч зах зээл дээр борлогдоогүй орон сууцнаас худалдан авах замаар төрийн өмчийн түрээсийн 1300 айлын орон сууцны сан бүрдүүлэх” гэж заасныг хэрэгжүүлж, Засгийн газрын 2016 оны 38 дугаар, 2016 оны 298 дугаар, 2016 оны 169 дүгээр тогтоолуудаар “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨҮГ-ын захиалгаар барьж ашиглалтад оруулсан 1289 айлын, “Бэрэн” группийн барьж ашиглалтад оруулсан 223 айлын орон сууцыг буюу нийт 1512 айлын орон сууцыг төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санд бүрдүүлэн оруулсан. Эдгээр түрээсийн орон сууцыг бүрдүүлэх санхүүжилтийг Монгол Улсын Хөгжлийн банкны 81.0 тэрбум төгрөгийн зээлээр шийдвэрлэсэн.

“ТОСК” ТӨҮГ нь нийт 1512 орон сууцаас Улаанбаатар хотод 787 айлын орон сууцыг, бусад орон сууцыг орон нутгийн 6 байршилд зорилтот бүлгийн иргэдэд нэг метр квадратыг нь 4500 төгрөгөөр, нийслэлд 6000 төгрөгөөр түрээслүүлж байна. Засгийн газрын 2016-2020 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 3.4.3-т заасныг хэрэгжүүлэх зорилгоор 2019 оны 138 дугаар “Төрийн түрээсийн орон сууцыг иргэдэд өмчлүүлэх” тогтоолыг баталсан ба өнөөгийн байдлаар нийт 890 түрээслэгч иргэдтэй түрээслээд өмчлөх гэрээ байгуулаад байна.

Гэвч “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.

Монгол Улсын нийт хүн амын тал нь Нийслэл хотод амьдардаг бөгөөд үүнээс 66% нь гэр хороололд амьдардаг. Гэр хорооллын нөхцөл байдал нь зөвхөн монголчуудад байгаа онцлог юм. Бас нэгэн өвөрмөц онцлог нь дэлхий дээрх бусад оронд байдаг албан бус суурьшлаас ялгаатай зүйл нь гэр хорооллын оршин суугчид их хэмжээний газрыг бүрэн өмчлөх хууль ёсны эрхтэй байдаг. Хүн амын нягтрал нийслэл Улаанбаатар хотод улсын дунджаас 150 дахин өндөр байгаа нь үүнтэй холбоотой.

2019 оноос хойш “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн хувьд гэр

хорооллын хаягийн бүртгэлтэй 2,500 гаруй айл өрхийг орон сууцны санхүүжилтийн шинэ хөтөлбөр болох түрээслээд өмчлөх хэлбэрийн орон сууцанд хамруулсан нь нийт гэр хорооллын айл өрхийн дөнгөж 1.2%-тай тэнцэж байгаа нь тун хангалтгүй дүн юм. 2020 оны орон сууц, хүн амын тооллогын дүнгээр Улаанбаатар хотын гэр хорооллын нэг сууцанд дунджаар 1.5 өрх амьдардаг. Мөн гэр хороололд нийт айл өрхийн 49.8% нь амьдарч байгаагийн 44.8% нь монгол гэрт, үлдсэн 55.2% нь хашаандаа амины болон нийтийн орон сууц барин амьдарч байна гэсэн судалгаа гарсан. Улсын дунджаас гэрт амьдардаг өрхийн хувь нийслэлд 16.0 пунктээр доогуур бол байшинд амьдардаг өрхийн хувь 16.4 пунктээр дээгүүр байна. Иргэдийг орон сууцанд хамруулах шинэ орон сууцны төсөл хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд төслийг санхүүжүүлэх хууль эрх зүйн орчин хангалттай байхгүйгээс төслийг маш хязгаарлагдмал хүрээнд хэрэгжүүлж байгаа нь иргэдийг төдийлөн орон сууцанд хамруулах боломжгүй байдал бий болж байна.

#### 1.1.4. Орон сууцны нөхцөл байдал, хэрэгцээ, шаардлага

Сүүлийн жилүүдэд орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдэж байгаа хэдий ч бага, дунд орлоготой иргэдийн төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлт хангалтгүй байна. Улаанбаатар хотод үнэ өртгөөрөө ялгаатай олон төрлийн орон сууц байна. Түүнчлэн гэр хорооллын өрхүүдийн дийлэнх нь амины орон сууцтай байх бололцоотой боловч шинээр орон сууц барих, орон сууцаа өргөтгөх, сайжруулахад шаардлагатай орлогод нийцсэн санхүүгийн үйлчилгээнд хамрагдах боломжгүй байна. Энэ нь иргэдийн орон сууцны чанар стандарт хангахгүйд хүргэж цаашид газар, орон сууцныхаа үнэ цэнийг нэмэгдүүлэх, зээл авах зэрэгт хүндрэл учруулж байна. Гэр хороололд амьдарч буй айл өрхийн дийлэнх буюу 87.3% нь төвлөрсөн инженерийн хангамж бүхий орон сууцанд түрээслээд өмчлөх хэлбэрээр амьдрах сонирхолтой гэдгээ 2019 оны Нийслэлийн орон сууцны корпорацид илэрхийлсэн.

*Хүснэгт 1. Өрхийн орлого, хуримтлалын чадавхи. 2022 он / 941,547 өрх/*

Өрхийн орлого	Хадгаламж бүрдүүлэх чадавхи	Орон сууц худалдан авах чадамж	Өр орлогын харьцаа	Нийт өрхөд эзлэх хувь	Өрхийн тоо
300,000₮ хүртэлх	0.0%	-	0.0%	2.1	19,772
300,001-500,000	0.0%	-	0.0%	10	94,155
500,001-700,000	0.0%	-	0.0%	9.1	85,682
700,001-900,000	0.0%	-	0.0%	11.4	107,336
900,001-1,100,000	10.0%	+	10.0%	10.6	99,804
1,100,001-1,600,00	15.0%	+	15.0%	22	207,140
1,600,001-2,100,000	20.0%	+	20.0%	14.6	137,466
2,100,001-3,000,000	25.0%	+	25.0%	12.5	117,693
3,000,001-4,000,000	30.0%	+	30.0%	7.7	72,499

Цаашид хотжилт нэмэгдэх, хот руу нүүх орон нутгийн иргэдийн шилжилт өсөх хандлагатай, төвлөрсөн ус хангамж, ариутгах татуурга, дулаан хангамж зэрэг дэд бүтэц бүхий хувийн орон байртай болох, нийтийн зориулалттай орон сууцтай болох хэрэгцээ байнга өсөн нэмэгдэж байгаа тул орон сууцны хангамж, орон сууцны

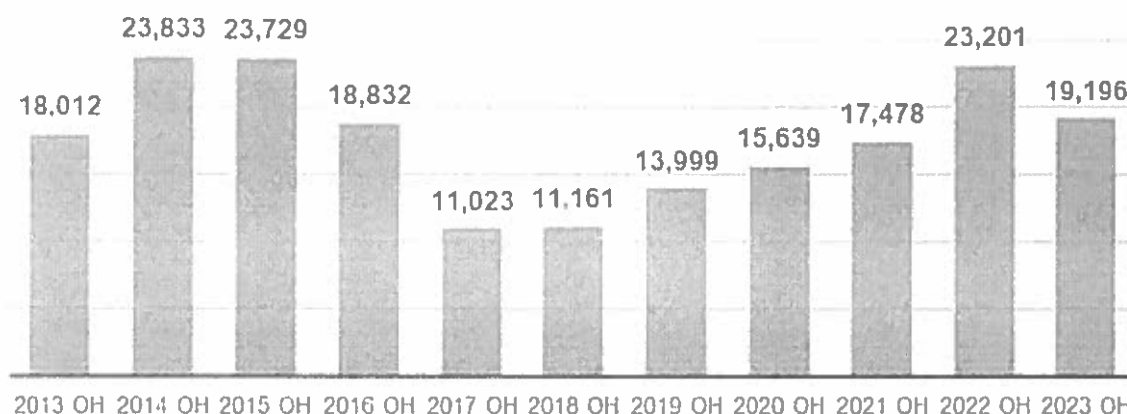
ашиглалтын талаарх оновчтой бодлого, зохицуулалтыг бий болгох зайлшгүй шаардлагатай байна.

БНСУ-аас 2019 онд манай улсын Засгийн газарт агаарын бохирдлыг бууруулах үйл ажиллагааны хүрээнд 500.0 сая ам.долларын хөнгөлөлттэй зээл олгохоор төлөвлөснийг төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах замаар утааг бууруулах бодлогыг хэрэгжүүлэхээр шийдвэрлэн "ТОСК" ТӨХХК-ийн "Солонго-1", "Солонго-2" төсөл, "Баянголын амны орлогод нийцсэн орон сууц" төслүүдэд нийт 8000 айлын түрээсийн орон сууцыг бүрдүүлэхээр БНСУ-ын талтай санамж бичгийг 2019 оны 03 дугаар сард байгуулж, холбогдох зураг төсөл, бэлтгэл ажлыг хангуулан 2024 оны 4 дүгээр сард бүтээн байгуулалтын ажлыг эхлүүлээд байна.

Мөн 2016 оны "АСЕМ" их уулзалтын үеэр БНХАУ-ын Ерөнхий сайд ноён Ли Көцяны манай улсын Засгийн газарт 350 сая юанийн хандивыг гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төсөлд өгөхөөр тохиролцсон бөгөөд газар чөлөөлөлтөөр түр суурьших орон сууцны хэрэгцээтэй байгаа иргэдэд зориулж Улаанбаатар хотын Сүхбаатар дүүргийн 9, 10, 11, 12 хороо, "Орон сууцны 7 дугаар хороолол"-д 1008 айлын орон сууцны хороолол барихаар төлөвлөсөн. Төслийн барилга угсралтын ажил 87 хувийн гүйцэтгэлтэй явж байна.

Олон улсын донор байгууллагууд орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцооны суурь зарчмыг тусгаж, оролцогч талуудын эрх үүргийг тодорхой болгож, холбогдох эрх зүйн орчныг бүрдүүлсэн нөхцөлд хөнгөлөлттэй зээл, тусламжийн хөрөнгөөр дэмжих боломжтой талаар төрийн айлчлал, холбогдох уулзалтуудын үеэр удаа дараа илэрхийлж байгаа тул орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог олон улсын түгээмэл жишигт нийцүүлж хөнгөлөлттэй зээл, тусламжийн дэмжлэг авах замаар бага, дунд орлоготой болон зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах боломжтой болно.

График 4. Улсын хэмжээнд ашиглалтад оруулсан орон сууц



Улсын хэмжээнд 2013 оноос хойш 196.1 мянган айлын орон сууц ашиглалтад оруулсан байна. 2024 оны 05 дугаар 01-ний өдрийн байдлаар нийт 29.1 мянган айлын орон сууц зах зээлд борлуулагдаж байгаагаас 66.0 хувь буюу 19.2 мянга нь шинээр ашиглалтад орсон, 34.0 хувь буюу 9.9 мянга нь хуучин орон сууц байна. Мөн 2024-2025 онд нэмэлтээр 37.3 мянга айлын орон сууцны барилга угсралтын ажил эхэлсэн байгаа нь манай улсын орон сууцны зах зээл дээр 2024-2025 онд нийт 66.4 мянга айлын орон сууцны нийлүүлэлт үүсэхээр байна.

Шинээр ашиглалтад орох дээрх 37.3 мянган айлын орон сууцны 81.5 хувь буюу 30.4 мянга нь Улаанбаатар хотод төлөвлөгдсөн нь хөдөө, орон нутгийн өрсөлдөх

чадамж муу, хатуу болон зөөлөн дэд бүтцийн хөгжил сул байгааг харуулахын зэрэгцээ шинээр хот, суурин газрыг хөгжүүлэх чиглэлд төрөөс авч хэрэгжүүлж буй арга хэмжээг улам эрчимжүүлэх, хөдөлмөр, эрхлэлт болон орон сууцны салбарт шинээр татаас, урамшууллын тогтолцоог нэвтрүүлж, орон нутгийн иргэд, аж ахуйн нэгжид шууд нөлөө үзүүлэх бодит дэмжлэг шаардлагатай байгааг харуулж байна.

Орон сууцтай болох хүсэлтэй бага, дунд орлоготой иргэдэд зах зээл дээр байршиж буй дээрх 66.4 мянган айлын орон сууцны нийлүүлэлтийг ойртуулах бодлогыг төрөөс хэрэгжүүлснээр төр, хувийн хэвшлийн өмчийн барилга ашиглалтыг сайжруулах, хөрөнгийн үр ашгийг нэмэгдүүлэх боломж бүрдэх юм. Мөн төрийн болон хувийн аж ахуйн нэгж, байгууллагуудаас бий болж буй орон сууцны нийлүүлэлтийг зах зээлийн зарчимд нийцүүлэн хадгалах, үр өгөөжтэй ашиглах, зорилтот бүлгийн иргэдийг хүртээмжтэй хамруулах тогтолцоог бий болгох, 2013 оноос Монголбанкны санхүүжилтээр хэрэгжүүлсэн орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт үе шаттайгаар шилжүүлэх, тус хөтөлбөрийг Монгол Улсын урт хугацааны бодлогын баримт бичигт тусгагдсан зорилт, арга хэмжээнд нийцүүлэн цаашид урт хугацаанд тогтвортойгоор үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна.

## **1.2. Хууль, эрх зүйн орчны дүн шинжилгээ**

Монгол улс зах зээлийн нийгэмд шилжин орсноос хойш төрөөс иргэдийн эдийн засгийн нөхцөл байдлын тогтвортой байдлыг хангах зорилгоор орон сууцны талаар баримтлах бодлогыг цаг үеийн нөхцөл байдалтай уялдуулан тухай бүр тодорхойлсоор ирсэн бөгөөд үүний хүрээнд орон сууцны бүтээн байгуулалт, төлөвлөлт, түүний санхүүжилт, ашиглалтын асуудлыг зохицуулсан хууль тогтоомж, бодлогын баримт бичгүүдийг батлан хэрэгжүүлж байна.

Засгийн газраас үйл ажиллагааныхаа хөтөлбөр бүрт орон сууцжуулалтын талаар иргэдэд төрөөс үзүүлэх дэмжлэг, хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тусгасаар ирсэн бөгөөд үүний хэрэгжилтийг хангах зорилгоор орон сууцны төсөл, хөтөлбөрүүдийг үе шаттайгаар хэрэгжүүлэн хүн амын тодорхой хэсгийг орон сууцаар хангаад байна.

Монгол улсын их хурал 1999 оны 04 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 25 дугаар тогтоолоор "Монгол Улсын төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого"-ыг баталсан бөгөөд тогтоолын хэрэгжилтийн хүрээнд мөн оны 04 дүгээр сарын 25-ны өдөр "Орон сууцны тухай хууль"-ийг баталсан. Тус хууль нь иргэн, аж ахуйн нэгжүүдийн хэрэгжүүлж буй орон сууцны төсөл, хөтөлбөрт төрөөс оролцох хэлбэр, орон сууц төлөвлөх, хөгжүүлэх, үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, ашиглах зэрэг харилцааг зохицуулсан байна. Тус хуульд нийт 8 удаагийн нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан бөгөөд хуулийн зүйл, заалтаар орон сууц хөгжүүлэх асуудлыг зохицуулахаас илүүтэйгээр орон сууцны ашиглалт, нийтийн аж ахуйн харилцааг түлхүү зохицуулсан байдаг. Тус хуулийн 4 дүгээр бүлэгт орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх тухай зохицуулалт тусгагдсан байдаг ч хэт ерөнхий, орон сууц, газар, дэд бүтэц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах талаар нарийвчилсан зохицуулалт тусгагдаагүй байна. Иймд орон сууц, түүний дэд бүтэц, газар хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх санхүүгийн тогтвортой эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, түүнийг хариуцах бүтцийг тодорхой болгож, тэдгээрийн эрх зүйн байдал, чиг үүргийг тодорхой болгох шаардлагатай байна.

Засгийн газраас иргэдийг хямд өртөг бүхий орон сууцаар хангах, тэдгээрийн орлогод суурилсан урт хугацаатай зээлийн тогтолцоог бий болгох зорилгоор 2005 оны 144 дүгээр тогтоолоор "40000 орон сууц" хөтөлбөрийг баталсан бөгөөд уг төслийг хот байгуулалтын хэмжээнд оновчтой бодлого хэрэгжүүлэх, газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, барилгын салбарт эдийн засаг, эрх зүйн таатай орчинг

бүрдүүлэх, гэр хороолол болон хотын захын ашиглалтгүй байгаа талбайд орон сууцны дэд бүтцийг барьж байгуулах зэргээр иргэдийн худалдан авах чадвар, шаардлагад нийцсэн өртөг, чанар бүхий 40000 орон сууц барих нөхцөлтэйгээр хэрэгжүүлсэн.

Улсын их хурлаас орон сууцны талаар хэрэгжүүлж буй төсөл, хөтөлбөрийн үр ашгийн хамрах хүрээг илүү өргөн болгох зорилгоор хөтөлбөрт хамрагдсан орон сууцны барилга, хотхон, хороолол болон түүний дэд бүтцийг төлөвлөх, барих, гэр хорооллын газрыг чөлөөлөх ажлыг өөрийн хөрөнгөөр гүйцэтгэсэн аж ахуйн нэгж, иргэдэд бага хүүтэй, урт хугацаатай орон сууцны зээл, санхүүжилтийг олгох, татварын хөнгөлөлт, чөлөөлөлтөд хамруулах, мөн аж ахуйн нэгжийн гүйцэтгэсэн ажил, үйлчилгээ, үйлдвэрлэсэн бараа, импортолсон материал, техник, тоног төхөөрөмжийг гаалийн болон нэмэгдсэн өртгийн албан татвараас чөлөөлөх чиглэлийг баримталж, 2010 оны 36 дугаар тогтоолоор "Шинэ бүтээн байгуулалт" дунд хугацааны зорилтот хөтөлбөрийг баталсан бөгөөд Засгийн газраас уг төслийн хэрэгжилтийг хангаж, 2011 онд "100,000 айлын орон сууц" хөтөлбөрийг хэрэгжүүлсэн.

Үүний дараа төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг тогтворжуулах зорилгоор Засгийн газар 2019 оны 202 дугаар тогтоолоор "150,000 айлын орон сууц-үндэсний хөтөлбөр"-ийг батлан хэрэгжүүлсэн бөгөөд хөтөлбөрийн зорилт, арга хэмжээг жил бүрийн эдийн засаг, нийгмийг хөгжүүлэх үндсэн чиглэлд тусгаж, түүнд шаардагдах хөрөнгийн эх үүсвэрийг улс, орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл, тусламжид хамруулах болон төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийг сайжруулах ажлыг хэрэгжүүлж эхэлсэн.

Монгол Улсын их хурал 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор "Алсын хараа-2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын зорилтыг баталсан ба үүнд өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн байр сууцаар хангах нөхцөлийг бүрдүүлэх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх талаар тусгасан бөгөөд Зорилтыг хэрэгжүүлэх үе шат, хүрэх үр дүнг дараах байдлаар тодорхойлсон байна. Үүнд:

**I үе шат (2021-2030):** Өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй сууцаар хангах тогтолцоог бүрдүүлэх үе.

- 1.Өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй сууцаар хангах тогтолцоотой болсон байна.
- 2.Төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо бэхэжсэн байна.

**II үе шат (2031-2040):** Худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, ногоон хөгжлийн загварт нийцсэн орон сууцны чанар, стандартыг сайжруулах үе.

- Гэр хорооллын нөхцөлийг сайжруулж, хүн амын худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, ногоон шийдэл бүхий чанартай орон сууцны хүрэлцээ, хангамжийг сайжруулна.

**III үе шат (2041-2050):** Хэрэгцээнд нийцсэн чанартай, тохилог орон сууцны хангамж, хүртээмжийг нэмэгдүүлэх үе.

- 1.Өрх, гэр бүлийг эрэлтэд нийцсэн, худалдан авах чадварт тохирсон, чанартай, тохилог орон сууцаар хангадаг болсон байна.

Түүнчлэн коронавируст халдвар /КОВИД-19/ дэгдсэнтэй холбоотойгоор эдийн засагт үзүүлж байгаа сөрөг нөлөөллийг бууруулах, "Алсын хараа-2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогыг үр дүнтэй хэрэгжүүлэх, эдийн засгийн



суурийг тэлэх, төрийн бүтээмжийг сайжруулах зорилгоор "Шинэ сэргэлтийн бодлого"-ыг хэрэгжүүлэх хөтөлбөрийг Улсын их хурал 2021 оны 106 дугаар тогтоолоор баталсан бөгөөд үүнд орон сууцжуулах бодлогыг шинэ суурьшлын бүс, дагуул хот, эдийн засгийн чөлөөт бүс рүү шилжүүлэх замаар бүтээн байгуулалтыг эрчимжүүлж, Улаанбаатар хотоос орон нутагт шилжин суурьшсан иргэд, аж ахуйн нэгжүүдийг дэмжих замаар төвлөрлийг сааруулах цогц арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэхээр тусгасан байна.

Засгийн газар Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогыг үе шаттай хэрэгжүүлэх ажлын хүрээнд 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөртөө орлогод нийцсэн орон сууцны бодлогыг үндэсний хэмжээнд хэрэгжүүлэх урьдчилсан нөхцөлийг дараах байдлаар бүрдүүлсэн. Үүнд:

3.7.Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын нэгдмэл удирдлага, менежментийн тогтолцоог бэхжүүлж, иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлнэ.

3.7.8.Үндэсний орон сууцны нэгдсэн корпорац байгуулж, орон сууцжуулах хөтөлбөрийг бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалд нийцүүлэн шинэ зохион байгуулалтаар өргөжүүлэн хэрэгжүүлнэ.

3.7.9.Хуримтлалын нэгдсэн санг байгуулан 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.

3.7.10.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.

Харин Улсын их хурлын 2021 оны 106 дугаар тогтоолоор баталсан "Монгол Улсыг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл"-ийн 3.2-р зорилтод "Орлогод нийцсэн орон байр" нэршлээр түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх болон хуваарилах нөхцөл шаардлага, дараах байдлаар тодорхойлсон. Үүнд:

3.2.1.нийгмийн даатгал төлдөг бага, дунд орлоготой иргэдийг анх удаа орон сууц худалдан авахад нь урьдчилгаа төлбөргүй, орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд хамруулдаг тогтолцоог бий болгоно.

3.2.2.үндэсний орон сууцны нэгдсэн корпорац байгуулж, орон сууцжуулах хөтөлбөрийг бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалд нийцүүлэн хэрэгжүүлж эхэлнэ.

3.2.3.өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөг бүхий сууцаар хангах тогтолцоог бий болгоно.

Төрөөс хэрэгжүүлсэн дээрх төсөл, хөтөлбөрүүд нь нийт өрхийн дийлэнх олонхийн худалдан авах чадварт нийцсэн, Монгол орны цаг уурын нөхцөлд тохирсон, эрүүл ахуй, аюулгүй байдлын шаардлагыг хангасан, инженерийн бүрэн хангамжтай орон сууцыг бий болгох, орон сууцны салбарт нийлүүлэлтийг дэмжих, хомсдолыг бууруулах зорилготойгоор хэрэгжсэн.

Хууль тогтоомж болон бодлогын баримт бичигт орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг тодорхойлсон байдлаас үзвэл тухайн хөтөлбөрийг хэрхэн хэрэгжүүлэх арга хэрэгсэл, санхүүжилтийн тогтолцоо, төрийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлэх эх үүсвэр, тэдгээрийг хэрэгжүүлэх байгууллага, сангийн зарцуулалт, төрийн зүгээс түрээсийн орон сууцны бодлогын хэрэгжилтэд оролцох хэлбэр зэргийг цогц байдлаар зохицуулсан эрх зүйн акт байхгүй байна.

Мөн одоо хүчин төгөлдөр хэрэгжиж буй Орон сууцны тухай хууль нь төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны бодлогын хэрэгжилт, уялдаа холбоог хангах бус хувийн хэвшлийн аж ахуйн нэгжүүдийн хэрэгжүүлж буй орон сууцны барилгын төлөвлөлт, төрийн байгууллагуудын зүгээс түүнд оролцох бүрэн эрхийг тогтоосон байна.

Нийт 20 гаруй хуульд орон сууцаар хангах зохицуулалтыг тусгасан боловч хуулийн зохицуулалтыг нэгдмэл байдлаар хэрэгжүүлэх нэгдсэн бодлого, тогтолцоо шаардлагатай байна. Орон сууцжуулах бодлогын хүрээнд хэд хэдэн баримт бичиг баталж, хэрэгжүүлсэн ч тэдгээрийн зарим нь улс төр, эдийн засгийн нөхцөл байдлаас шалтгаалж бүрэн хэрэгжээгүй, баталсан тогтоол нь хүчингүй болсон байна. Нийт хүн амын эрэлт, амьдралын түвшин, эдийн засгийн нөхцөл байдал, зорилтот бүлгийн эрх ашигт нийцсэн нэгдмэл бодлогыг хэрэгжүүлэх хууль, эрх зүйн үндсийг бүрдүүлэх шаардлагатай байна.

### **1.3. Орон сууцжуулахтай холбоотой процессын хувьд зохицуулах шаардлагатай асуудлууд:**

Нийгмийн даатгалын тухай хуулийн 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 10.1.2-т “Хуримтлалын сан нь газрын хэвлийн баялгийн үр өгөөжийг одоо үеийн Монгол Улсын иргэн бүрд тэгш, шударга хүртээх зорилгоор иргэдийн эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууц зэрэг суурь хэрэгцээг хангахад зарцуулах” гэж тус тус заасан нь орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлсэн зохицуулалт болсон хэдий ч дээрх зохицуулалтыг хэрхэн хэрэгжүүлэх нь тодорхойгүй байна.

## ХОЁР. АСУУДЛЫГ ШИЙДВЭРЛЭХ ЗОРИЛГЫГ ТОМЬЁОЛСОН БАЙДАЛ

Энэхүү судалгааны хүрээнд иргэдийг орон сууцжуулах асуудлаар одоогийн тодорхойгүй байгаа эрх зүйн зохицуулалтыг тодорхой болгох, нэр томъёоны зөрүүг жигдлэх, олон улсын жишигт нийцсэн, практик шаардлагад тулгуурласан хууль, эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх буюу Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл боловсруулах нь зүйтэй байна. Тиймээс судалгааны явцад дараах асуудлыг хуулиар зохицуулах нь шаардлагатай гэж үзлээ. Үүнд:

1. Төвлөрсөн инженерийн дэд бүтцийн хангамжид холбогдоогүй орлого багатай айл, өрхийн тоог бууруулах чиглэлд Монгол Улсын баримталж буй урт хугацаанд баримтлах зорилтыг хэрэгжүүлэх зарчим, арга хэмжээг тодорхойлох;
2. Иргэдийг орон сууцжуулах асуудлыг хариуцах төрийн байгууллагын бүтэц, зохион байгуулалт, тэдгээрийн эрх үүрэг, хариуцлагыг тодорхойлох;
3. Бага, дунд орлоготой иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, нөхцөлийг сайжруулахад чиглэсэн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх;
4. Зорилтот бүлгийн иргэдийг хямд үнэтэй, чанартай орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэх төрийн байгууллагын чиглэл, эрх, үүрэгтэй холбогдсон харилцааг хуульчлах;
5. төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, уг санг эзэмших, ашиглахтай холбогдсон харилцааг нарийвчлан зохицуулах;
6. Нутгийн захиргааны байгууллагын чиг үүргийг тодорхойлох.

## ГУРАВ. АСУУДЛЫГ ЗОХИЦУУЛАХ ХУВИЛБАРУУДЫГ ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлалын дагуу асуудал зохицуулах хувилбаруудыг тогтоох, зэрэг болон сөрөг талыг харьцуулан үзэх ажлын хүрээнд зохицуулалтын дараах хувилбаруудыг авч үзсэн байна. Үүнд:

1. "тэг" хувилбар буюу шинээр зохицуулалт хийхээс татгалзах;
2. Хэвлэл мэдээлэл болон бусад арга хэрэгслээр дамжуулан олон нийтийг соён гэгээрүүлэх;
3. зах зээлийн механизмаар дамжуулан төрөөс зохицуулалт хийх;
4. төрөөс санхүүгийн интервенц хийх;
5. төрийн бус байгууллага, хувийн хэвшлээр тодорхой чиг үүргийг гүйцэтгүүлэх;
6. захиргааны шийдвэр гаргах;
7. хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах.

Зохицуулалтын хувилбаруудыг тулгамдаад байгаа асуудлаар зорилгод хүрэх байдал болон тэдгээрийн зэрэг, сөрөг тал, тухайн асуудлыг шийдвэрлэсэн бусад орны сайн туршлага зэргийг харьцуулан судалсны үндсэн дээр хууль, тогтоомжийн төсөл боловсруулах зохицуулалтын хувилбарыг сонгосон болно.

"Тэг" хувилбар буюу шинээр зохицуулалт хийхээс татгалзах, хэвлэл мэдээлэл болон бусад арга хэрэгслээр дамжуулан олон нийтийг соён гэгээрүүлэх, зах зээлийн механизмаар дамжуулан төрөөс зохицуулалт хийх, төрөөс санхүүгийн интервенц хийх, төрийн бус байгууллага, хувийн хэвшлээр тодорхой чиг үүргийг гүйцэтгүүлэх, захиргааны шийдвэр гаргах зэрэг хувилбарууд нь тулгамдаад байгаа асуудлыг үр нөлөөтэй, бодитой шийдвэрлэх боломжгүй болохыг судлан тогтоов.

№	Хувилбар	Зорилгод хүрэх байдал	Зардал, үр өгөөжийн харьцаа	Үр дүн
1.	"тэг" хувилбар буюу шинээр зохицуулалт хийхээс татгалзах;	Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн зохицуулалтыг шинээр бий болгохгүй байх нь тус асуудал одоогийн хэвээр үргэлжлэх, түрээсийн орон сууцны сан нэмэгдэхгүй байх, иргэдийн орон сууцны хүртээмж муудах, Улаанбаатар руу шилжих иргэдийн шилжилт хөдөлгөөн нэмэгдэх, агаар, ус хөрсний бохирдол нэмэгдэж, иргэдийн эрүүл, аюулгүй амьдрах эрхэд нөлөөлөх, улмаар улсын төсөвт үүсэх эрүүл мэнд, нийгмийн шинжтэй зардал нэмэгдэх зэрэг сөрөг нөлөө улам бүр нэмэгдэнэ.	Нэмэлт зардал гарахгүй ч, сөрөг үр дагавар улам бүр нэмэгдэнэ.	Үр дүн сөрөг.
2.	Хэвлэл	Иргэдийг орон сууцжуулах	Ухуулга,	Тодорхой

	мэдээлэл болон бусад арга хэрэгслээр дамжуулан олон нийтийг соён гэгээрүүлэх;	асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд одоогийн хүчин төгөлдөр мөрдөж байгаа хуулиудын хүрээнд олон нийтэд сурталчлан таниулах ажил өрнүүлэх нь зорилгыг хангах арга зам биш юм. Олон нийтэд хэвлэл мэдээлэл болон бусад хэрэгслээр дамжуулан ухуулах нь тухайн үйл ажиллагааг бүрэн зохицуулах, хяналт, хариуцлагыг тодорхой болгох боломжийг бүрдүүлэхгүй.	сурталчилгаатай холбоотой зардал гарах ба энэ нь олон нийтийн орон сууцжуулалтын хөтөлбөрийн талаарх мэдлэгийг зарим талаар нэмэгдүүлэх үр нөлөөг авчирч болох ч асуудлыг үүсгэж байгаа гол шалтгааныг арилгахад нөлөөлж, сөрөг үр дагаврыг бууруулж чадахгүй.	үр дүнд хүрэхгүй.
3.	Зах зээлийн механизмаар дамжуулан төрөөс зохицуулалт хийх;	Төрийн зохицуулагч байгууллагаас иргэн, аж ахуй нэгж, хуулийн этгээдийг урамшуулах, хөнгөлөлттэй зээл олгох зэрэг эдийн засгийн хөшүүргийг ашиглах боломжтой боловч, тулгараад буй асуудал нь зөвхөн эдийн засгийн хүрээнд шийдэгдэх боломжгүй. Өөрөөр хэлбэл, зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцанд хамруулах үйл ажиллагааг зөвхөн зах зээлийн механизмаар дамжуулан зохицуулах боломжгүй.	Зах зээлийн эдийн засгийн хэрэгслээр бий болгох тодорхой үр дүн гарах хэдий ч асуудлыг дан ганц энэ хөшүүргээр шийдвэрлэхэд учир дутагдалтай.	Асуудлыг бүрэн шийдвэрлэхгүй.
4.	Төрөөс санхүүгийн интервенц хийх;	Үндэсний баялгийн сангийн хууль батлагдсанаар төрөөс санхүүгийн интервенц хийх эрх зүйн орчин болон санхүүгийн нөөц боломж бүрэн бүрдсэн нь хуулийн зохицуулалттай холбоотой цогц асуудлыг шийдвэрлэхэд гарцаагүй шаардлагатай бөгөөд үр дүнд хүрэх боломжгүй буюу асуудлын шалтгааныг арилгахад нөлөөлж, сөрөг үр дагаврыг бууруулахгүй.	Төрөөс санхүүгийн интервенц хийх нь зардал хөрөнгө зарцуулах сөрөг талтай ч түүнээс үүдэн гарах эрүүл мэнд, сурч хөдөлмөрлөх бүтээмжид эерэг үр дүн авчирхаас гадна энэ төрлийн зардлыг бууруулна.	Үр дүнд зэрэг.
5.	Төрийн бус байгууллага, хувийн хэвшлээр тодорхой чиг үүргийг гүйцэтгүүлэх;	Иргэдийг орон сууцжуулах асуудлыг зах зээлийн зарчимд үндэслэн төрөөс бодлогын болон хөрөнгийн дэмжлэг үзүүлэхийг зорих хэдий ч хувийн хэвшлийн компаниудын үндсэн үйл чиглэл нь ашиг олох учир бага орлоготой зорилтот бүлгийг иргэдийг орон	Тодорхой зардал гаргаж болох хэдий ч үр өгөөжийн хувьд асуудлыг шийдвэрлэх гарц болохгүй.	Тодорхой үр дүнд хүрэхгүй.

		сууцжуулах асуудлыг шийдвэрлэх зорилгод хүргэхэд хангалтгүй.		
6.	Захиргааны шийдвэр гаргах;	Бага орлоготой иргэдийг орон сууцжуулахтай холбоотой асуудлыг захиргааны дүрэм, журмыг баталж тодорхой асуудлуудыг шийдвэрлэж ирсэн. Энэ нь асуудлыг цогц байдлаар шийдвэрлэхэд нөлөө үзүүлэхгүй, түр зуурын шинжтэй, зайлшгүй зохицуулах асуудлыг хуульчлаагүйгээс тогтворгүй байдал үүсгэсэн зэрэг одоогийн нөхцөл байдал хэвээр үргэлжилнэ.	Асуудлыг үүсгэж байгаа шалтгааныг арилгахад нэгдмэл байдлаар шийдвэрлэх, зорилгод тусгагдсан үр дүнд хүрэх боломжгүй.	Шаардлагатай үр дүнд хүрэхгүй.
7.	Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах;	Иргэдийг орон сууцжуулах тулгамдаад байгаа бэрхшээл, асуудлыг системтэйгээр, цогц байдлаар шийдвэрлэх бөгөөд зорилгод хүрэх боломжтой.	Энэ хувилбар нь асуудлыг үүсгэж байгаа гол шалтгааныг шийдвэрлэхэд чухал нөлөө үзүүлнэ.	Үр дүнтэй

## ДӨРӨВ.ХУУЛИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХУВИЛБАР, ТҮҮНИЙ ҮР НӨЛӨӨ

Хууль санаачлагчийн зүгээс Монгол Улсын хувьд өнөөгийн нөхцөл, байдалтай уялдуулан Үндэсний орон сууцжуулалтын асуудлыг шинэ шатанд гаргаж, хууль, эрх зүйн тодорхой орчныг бүрдүүлэх зорилгын хүрээнд орон сууцжуулах асуудлуудыг өөрийн орны онцлог, дэлхий нийтийн чиг хандлагад нийцүүлэн тодорхойлж, олон улсын шинэлэг зохицуулалтыг нэвтрүүлэх, иргэдийн нийгмийн бүлэг, орлогын түвшингээр нь ангилан авч үзэн төлбөрийн чадварт нийцсэн ипотека, түрээсийн болон түрээслээд өмчлөх хэлбэрийн орон сууцны цогц бодлого хэрэгжүүлэхэд хууль эрх зүйн зөв, тогтвортой орчныг бий болгох зайлшгүй шаардлагатай гэж үзсэн бөгөөд Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн зохицуулалтын хувилбарыг сонгосон болно.

Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлалын дагуу асуудлыг зохицуулах үндсэн хувилбар нь хуулийн төсөл боловсруулж, батлах асуудал болохыг тогтоосон бөгөөд энэхүү хуулийн зохицуулалтын хувилбарын хүний эрх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөөг тандан судлахдаа холбогдох аргачлалд дурдсан суурь ойлголтуудыг харьцуулан дүгнэлт хийв.

Сонгосон хувилбарын үр нөлөөг Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах аргачлалын 6.2-т заасан ерөнхий асуултуудад хариулах замаар дүгнэлтийг нэгтгэн гаргалаа. Хүний эрх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөөг шалгуур асуултын дагуу тандсан байдлыг хавсралтаар харуулав.

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай шинэ хууль батлагдан гарснаар хүний эрх нийгэм, эдийн засаг, байгаль орчинд сөрөг үр дагавар гарахгүй бөгөөд Иргэдийг орон сууцжуулах хүрээнд оновчтой, зөв бодлогыг тодорхойлж, байгаль орчны доройтол, агаар хөрсний бохирдлоос сэргийлэх, хүний эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг баталгаажуулах боломж бүрдэнэ.

Хуулийн төсөлд хүний эрхийг хууль бусаар хязгаарлах, ялгаварлах, гадуурхах зэрэг хүний эрхийн зөрчлийг агуулсан зохицуулалт байхгүй гэж дүгнэж байна.

Хуулийн төслийн хүрээнд иргэн, хуулийн этгээдэд ямар нэгэн нэмэлт зардал үүсгэхгүй. Нөгөө талдаа хэмнэлтийг бий болгох, агаар хөрсний бохирдлыг бууруулахад олон нийт, иргэдийн оролцоог нэмэгдүүлэх, бүтээмжийг сайжруулах, салбарын аж ахуйн нэгжүүдийн үүрэг, оролцоог тодорхой болох, олон улсын уур амьсгалын сангийн ногоон санхүүжилтийг нэвтрүүлэх, баялгийн сангийн хөрөнгийг үр дүнтэй зарцуулах хот, суурин газрын нягтаршлаас үүдэлтэй агаар, хөрсний бохирдлыг арилгахад томоохон үр дүнтэй байх болно.

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай шинэ хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль болон хүний эрхийн Монгол Улсын олон улсын гэрээнд нийцэх бөгөөд өнөөдөр үйлчилж байгаа бусад хууль тогтоомжийг аливаа хэлбэрээр зөрчөөгүй, хүний эрх, эрх чөлөөг дээдлэн хүндэтгэх, хууль тэгшээр үйлчлэх зарчимд бүрэн нийцэж байгаа болно.

## ТАВ. ОЛОН УЛСЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

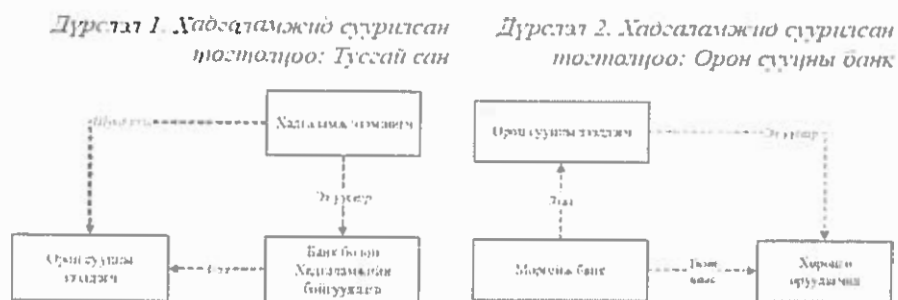
### Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо

Иргэдээ орон сууцжуулах нь олон улс орнуудын хувьд тулгамдаж буй нийгмийн голлох асуудлуудын нэг тул орон сууцны зээлийн зохистой тогтолцоог хөгжүүлэх нь улс орнуудын хувьд чухалд тооцогдсоор ирсэн. Орон сууцны зээлийн хамгийн анхны санхүүжилтийн хэлбэр нь хадгаламжид суурилсан тогтолцоо (ХСТ) бөгөөд арилжааны банк, орон сууцны банк эсвэл тусгай сан зэрэг хадгаламжийн байгууллагууд эх үүсвэрээ хувь хүн, бусад байгууллагуудаас хадгаламж татах замаар бүрдүүлж, зээл олгодог. Гэхдээ уг тогтолцоо нь богино хугацаат хадгаламжийн эх үүсвэрээр урт хугацаатай зээлийг санхүүжүүлэх шаардлагатай тулгардаг тул урт хугацаанд санхүүжилт тогтвортой бус байх сул талтай. Түүнчлэн ялангуяа хөгжиж буй орнуудад улс төрийн тогтворгүй байдал, хүүгийн эрсдэл, хөрөнгийн баталгааны эрхзүйн тогтолцоо сайн хөгжөөгүй зэргээс шалтгаалан банкнууд зээл олгох сонирхол багатай байдаг.

Манай улсын орон сууцны зээлийн ДНБ-д эзлэх хувь 14.7% байгаа нь бусад орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо сайн хөгжсөн орнуудтай харьцуулахад бага, харин манай улстай хөгжлийн түвшин ойролцоо Казакстан, Азербайжин зэрэг орнуудтай харьцуулахад өндөр байна. Мөн манай улс харьцангуй өндөр хотжилт (70.4%)-той боловч ижил түвшний хотжилттой Чех, Австри, Итали, Герман зэрэг улсуудаас орон сууцны нийт эдийн засагт эзлэх хувь хэмжээгээрээ бага байна. Улс орнуудын туршлагаас харахад хотжилт нэмэгдэхийн хирээр орон сууцны зээлийн ДНБ-д эзлэх хувь өсөх хандлагатай байна. Харин ойролцоо орлоготой улс орнуудтай харьцуулахад манай улсын орон сууцны зээлийн нийт зээлд эзлэх хувь харьцангуй өндөр байсан. Үүнээс үзэхэд орон сууцны зээлийн хөгжил нь тухайн улсынхаа хотжилтын төвшнөөс гадна санхүүгийн салбарын хүчин чадал, хүн амын орлогын түвшин зэргээс хамаарч байна.

Зарим орнуудад орон сууцны зээл төрөөс санхүүжилттэй орон сууцны зээлийн банк (ОСЗБ)-аар дамжин хэрэгжсэн байна. Санхүүгийн салбарын хөгжил сул Африк тивийн улс орнуудад нэлээд түгээмэл байдаг. ОСЗБ-ны эх үүсвэрийг хэд хэдэн аргаар бүрдүүлдэг. Тухайлбал (i) Чили, Бразил, Алжир, Иран, Тайланд зэрэг орнуудад хадгаламжийн эх үүсвэр; (ii) Аргентина, Морокко зэрэг орнуудад бонд гаргадаг; (iii) Камерун, Пакистан, Бангладеш зэрэг орнуудад нийтийн санхүүжилтийн бусад эх үүсвэр буюу цалинд татвар ногдуулах, заавал хийх хадгаламж, Төв банкны санхүүжилт, ЗГ-аас зээл өгөх зэрэг замаар санхүүжүүлсэн байна. Зарим орнууд (i) төр, хувийн хэвшлийн хамтарсан банк үүсгэх; (ii) төрийн эзэмшлийн банкийг хувьчлах; (iii) төрөөс хувийн секторт дэмжлэг үзүүлэх зэргээр ОСЗБ-ийн үр өгөөжийг нэмэгдүүлжээ. Тухайлбал Энэтхэг, Бангладеш зэрэг орнууд төрийн болон хувийн хэвшлийн хамтарсан банк байгуулсан бол Иордан, Солонгос зэрэг улсад банкийг бүрэн хувьчилсан туршлага байдаг.

Зураг 1. Хадгаламжид суурилсан тогтолцоо



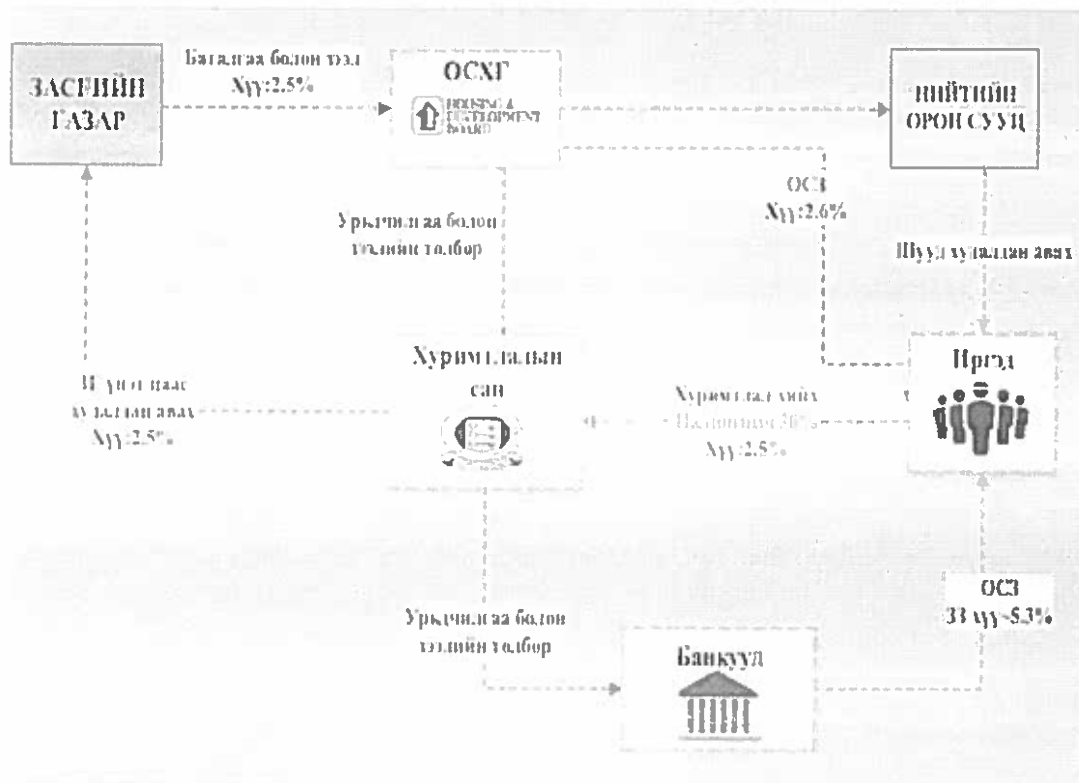


### Хуримтлалын сан.

Орон сууцны зээлийн тогтвортой тогтолцооны нэг хэлбэр бол орон сууцны зээлийн хуримтлалын сан (ХС) юм. ХС-г хөдөлмөр эрхлэгчдийн цалин, тэтгэврээс орон сууцны хэрэгцээг хангах зорилгоор дийлэнхдээ төрөөс албадан зохион байгуулдаг. ХС нь ажилчдын хуулиар тогтоосон цалингийн тодорхой хувийг тусгай санд байршуулж, сангийн хөрөнгийг бүрдүүлэх; тухайн хуримтлалыг удирдах үүрэг гүйцэтгэдэг. Уг тогтолцоо орон сууцны зээлийн санхүүжилтэд хувийн хөрөнгө оруулагчдын оролцоо дутмаг үед илүү тохиромжтой. ХС-г дийлэнхдээ тухайн орны ЗГ, Төв банк, ипотекийн корпораци зэрэг байгуулдаг туршлагатай байна. ХС-г Сингалур, БНХАУ, Мексик, Бразил, Филиппин, Нигер зэрэг улсууд амжилттай хэрэгжүүлсэн. Нигер Улсын хувьд хуримтлалыг заавал албан журмаар хийлгэдэггүй, цалингүй иргэд ч сайн дураараа оролцох боломжтой байдаг байна. Гэхдээ ХС-ын сул тал нь байгуулахад харьцангуй төвөгтэй, төрийн оролцоо их байдаг тул үр ашиггүй байдал, авлигал, хээл хахууль зэрэг асуудал үүсгэх талтай.

ХС-г амжилттай хэрэгжүүлсэн улсуудын нэг бол Сингалур юм. Тус улсын орон сууцны зээлийг Орон сууц, хөгжлийн газар (ОСХГ) болон Хөдөлмөрийн яамнаас удирддаг хуримтлалын сангаас олгодог. Тус сан нь хөдөлмөр эрхлэгчдийн цалингийн 30%-ийг 2.5%-ийн хүүтэйгээр хуримтлуулж, эх үүсвэр татдаг бөгөөд зээл авах сонирхолтой иргэд тухайн санд байршуулсан өөрийн нэрийн хадгаламжаа орон сууцны зээлийн урьдчилгаа болон зээлийн төлбөр төлөх зэргээр ашиглах боломжтой. Цаашилбал орлогын түвшин багатай иргэд орон сууцны үнийн 90 хүртэлх хувийн зээлийг зах зээлээс бага хүү (2.6%)-тэй, урьдчилгаа төлбөр төлөх шаардлагагүйгээр авах боломжтой байдаг. Харин орон сууцны зээл авах шаардлага хангаагүй, эсвэл хувийн орон сууц худалдан авах сонирхолтой өрхүүд банкнаас 5-10 хувийн урьдчилгаа төлбөртэй, зах зээлийн хүү (5.3%)-ээр зээл авах сонголттой байдаг.

Зураг 2. Хуримтлалын сан. Сингалур улсын туршлага



Сингапур улсын орон сууцжуулах бодлого нь олон улсад жишиг болж хөгжиж ирсэн. Тус улсын орон сууцжуулах бодлого нь төрийн орон сууцны байгууллагаар дамжин хэрэгжсэн. Мөн түүнчлэн хуримтлалын сангаас ипотекийн болон түрээсийн орон сууцны санхүүжилтийг хийж ирсэн туршлагаас тус хуульд тусгасан болно.

### Орон сууцны зээлийн төрлийн татаас.

Хүснэгт 2. Орон сууцны зээлийн төрийн татаас

№	Улс орнууд	Зээлийн хягааралт		Зээлдүүлэгчид татаас олгох			Зээллэгчид татаас олгох			
		Хуут төрөөс төгтоох	LTV-г хуулиар төгтоох	Төрөөс тусгай зээл олгох	Төрөөс тусгай хөтөлбөр хэрэгжүүлэх	ҮЦ-ыг гишвараас чөлөөлөх	Төрөөс хүүгийн татаас олгох	Үрэл-чилгээ төлбөрт татаас олгох	ОСЗ-ийг хэлтэ-лэмжин татаас олгох	Хүүгийн төлбөрийг ОАТ-ээс чөлөөлөх
1	Амери		✓		✓		✓	✓		
2	Аргентин	х	х					✓		
3	Армен			✓	✓		✓	х	х	х
4	Австри	✓	✓	✓	✓	х	✓	✓	✓	✓
5	Азербайжан	✓	✓	✓	✓	х	✓	✓	х	х
6	Бангладеш			✓						
7	Беларус						✓	✓	✓	
8	Бельги								✓	✓
9	Бразил	✓	✓	✓	х	✓	✓	✓	✓	х
10	Болгар	х	х							
11	Канад	х	✓	х	х	✓	х	✓	х	х
12	Колумби	✓	✓		х	х	✓	✓	х	✓
13	Дани						х			✓
14	Эквадор							✓	✓	
15	Египет	х	✓	✓	✓	х	✓	✓	х	х
16	Финланд	✓	✓				✓			✓
17	Франц	✓	х	✓	✓	х	✓	✓	✓	х
18	Хонг Конг		✓							
19	Индонез			х	✓	х	✓	✓	х	х
20	Итали		✓							✓
21	Мексик	х	х	✓	✓	х	✓	✓	х	✓
22	ОХУ	х	х	✓	х	х	✓	✓	х	с
23	Сингапур						✓	✓		
24	Өмнөд Африк	✓	х	х	х	х	х	✓	✓	✓
25	Испани			х	х	х	х	х	х	✓
26	Швед	х	✓				х	х	х	✓
27	Тайвань		✓				✓			
28	Тайланд	х	✓		✓	✓				
29	Турк	х	✓				х	х	х	х
30	ИБНЗУ	х	х	х	✓	х		✓	х	х
31	АНУ	х	х	х	✓	х	х	х	х	✓

Эх сурвалж: Hofner, улс орнуудын төв банкны мэдээлүүд  
(Х-хэрэгжүүлээгүй, ✓- хэрэгжүүлсэн)

## **Судалгаанд сонголт хийсэн улс орнуудын талаар**

Монгол Улсын хувьд хот байгуулалт, орон сууцны хангамж, бодлогын хувьд дэлхийн бусад орноос хөгжлийн хувьд олон зүйлээр хоцорч яваагаас гадна бий одоогийн тулгамдаж байгаа асуудлууд нь бусад улсад мөн адил тулгарч байсан тул дэлхийн жишигтэй харьцуулж хэрхэн шийдвэрлэсэн туршлагаас суралцах шаардлагатайг илтгэж байна. Тиймээс хотын хөгжил, амьдрах орчны чанар зэрэг олон үзүүлэлтээр суурин соёл иргэншилтэй хөгжингүй орнуудын чиг хандлагыг судлах зайлшгүй шаардлагатай гэж үзсэн. Дэлхийн хотуудын үнэлэмж, зэрэглэл сайн туршлагыг үндэслэн практик болон орон сууцны тухай хууль тогтоомжийг судлах шаардлагатай улсуудын жагсаалтыг гаргасан. Энэ судалгаанд ХБНГУ, Сингапур, Канад зэрэг хөгжингүй улсууд болон Азийн хөгжиж буй орнуудын төлөөлөл болгон БНСУ, Япон болон Зүүн хойд Азийн бүсэд байрлах байршил, газар зүй, мөн хуучин тогтолцоо Монгол Улстай ижил байсан орнууд болох Казахстан зэрэг орнуудын орон сууцны хууль тогтоомжийн талаар судалгаандаа орууллаа.

### **5.1. Бүгд Найрамдах Солонгос Улс**

1970-д оны эхэн үеэс БНСУ-ын орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог үе шаттай хөгжүүлж ирсэн бөгөөд хөгжлийнхөө үе шатуудад тулгарч буй сорилт бэрхшээлүүдийг даван туулж, хүн амын өсөлт, нийгэм эдийн засгийн шинэ нөхцөл байдлаас хамаарч төгөлдөржсөөр ирсэн байна.

БНСУ-д орон сууцны бодлого нь инженерийн дэд бүтцийн хангамж сайтай шинэ орон сууцны нийлүүлэлтийн бий болгох томоохон хэмжээний газар дахин хөгжүүлэх замаар хот төлөвлөлттэй нэгтгэн боловсруулсан. Тод жишээ нь Сөүл хотын дагуул хаяа дүүрэг болох таван шинэ хот тосгоныг хөгжүүлсэн ба 2000 онд Сөүл хотоос алсад байрлах хоёрдугаар шатны шинэ хот, тосгодыг хөгжүүлсэн. Сөүл хот болон хаяа дагуул хотын хооронд холбогдох инженерийн дэд бүтэц, тээврийн сүлжээтэй цогц байдлаар шинэ орон сууцуудыг холбож өгсөн.

Тус улсын хувьд орон сууцны санхүүжилтийн арвин их туршлагатай бөгөөд үйл менежмент, бүтэц зохион байгуулалт, түрээсийн орон сууцны сангийн үйл ажиллагааг зохион байгуулах, санхүүжүүлэх, барилга угсралтын дараах ашиглалтын үйл ажиллагааны туршлагаас тусгасан болно.

БНСУ-ын орон сууцны өөр шинж чанар нь нийтийн салбарын байгууллагууд орон сууцны нийлүүлэлтэд оролцсон явдал юм. Гэсэн хэдий ч, газар хөгжүүлэх төслийн хэмжээ, байршлыг тогтоох нийт процесс нь тухайн газарт баригдах орон сууцны бүсчлэл, тоо хэмжээг тогтоодог бөгөөд Засгийн газрын төлөвлөгөө, журмын дагуу орон сууц худалдан авах иргэдэд хуваарилдаг байна.

Сүүлийн 30 жилд орон сууцны сангийн чанар болон тоо хэмжээг нэмэгдүүлсэн амжилтаас үл хамааран БНСУ-ын орон сууцны бодлого нь шүүмжлэл болон шинэхэн сорилтуудтай тулгарсан. Шинжээчид орон сууцны бодлогыг хэтэрхий нарийн, төвөгтэй, улс төржсөн хэмээн үзэж байна. Засгийн газраас нэгтгэн боловсруулсан орон сууцны газрыг хөгжүүлэх журмууд нь нийлүүлэлтийн уян хатан бус нөхцөлтэй байна. Иргэд орон сууцны үнийг одоо хүртэл өндөр байгаа, орон сууцны эзэмшил нь орлогод нийцээгүй, түрээсийн нөхцөлүүд хангалтгүй, ханш өндөр байна хэмээн үзэж байна. Түрээсийн хамгийн түгээмэл хэлбэр болох барьцаа өгөн түрээслэх нь түрээслэгчдийн өрхийн орлогын хэмжээг бууруулж байна. Энэ нь ихэвчлэн орлого багатай ахмад настан, залуучуудад тулгарч буй хүндрэл юм. Орлогод нийцсэн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх нь БНСУ-д дутагдаж буй хамгийн чухал асуудал юм. Нийгэм, эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлт болох хүн амын насжилт, төрөл бага болон эдийн засгийн өсөлт удаашралттай байгаа нь орон

сууцны бодлогод шинэ сорилт болж байна.

2009 онд **ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦНЫ КОРПОРАЦИ** болон **СОЛОНГОСЫН ГАЗРЫН ХӨГЖЛИЙН КОРПОРАЦИ** нар нэгдэн одоогийн **LAND & HOUSING CORPORATION** бий болсон. Эдгээр төрийн өмчит байгууллагууд нь 2013 оны 09 дүгээр сарын байдлаар орон сууцны газар хөгжүүлэлтийн 81%-г, нийт орон сууцны сангийн 14%-г эзэлж байсан. Гол зарчим нь газар хөгжүүлэлтээс олсон ашиг нь нийтийн салбарын байгууллагуудын дэд бүтцийн болон орлогод нийцсэн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэхэд зориулах юм. Томоохон хэмжээний газар хөгжүүлэх төслийг дээрх төрийн өмчит байгууллага нь хотын бус газрыг худалдан авах замаар хэрэгжүүлсэн. Энэхүү механизм нь орон сууцны угсралт болон орон сууцны хорооллын газрыг хөгжүүлэхэд цаг хугацаа хэмнэхэд дөхөм болсон.

БНСУ-ын хувьд:

1. **Орон сууцны тухай,**
2. **Түрээсийн орон сууцны тухай,**
3. **Орон сууц түрээслэгчийг хамгаалах тухай** гэсэн 3 гол хуулиар орон сууцны эрх зүйн орчныг зохицуулж байна.

Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын орон сууцны бодлого нь үе үеийн Засгийн газрын хувьд тулгамдсан асуудал байсаар ирсэн. Эхэн үедээ эдийн засгийн хурдацтай өсөлт, хотжилт ихэссэнтэй холбоотойгоор өсөн нэмэгдэж буй эрэлт, хэрэгцээнд тулгуурлан орон сууцны хомсдолыг хэрхэн даван туулах вэ? гэсэн асуудалтай тулгарч байсан. 1980-аад оны эхээр Солонгос улс орон сууцны зах зээлд хувийн хэвшлийг татан оролцуулах прагматик арга замаар зохицуулах эрх орчныг бүрдүүлж эхэлсэн.

Засгийн газрын зүгээс орон сууцны барих газраар ханган, орон сууцны үндэсний сангийн хөрөнгөөр өргөтгөсөн санхүүжилт хийх, татварын урамшуулал үзүүлэх, нийлүүлэгч болон хэрэглэгчдэд аль алинд нь шаардлагатай татаасыг өгөх зэрэг зохицуулалтыг хийж байсан. Мөн Засгийн газраас эхний ээлжид орон сууцаар хангах айл өрхийг эрэмбэлэн тогтоох, хуваарилалт хийх зорилгоор судалгаа явуулж эхэлсэн. Түүнчлэн нэгээс илүү орон сууцтай айл түүнийгээ дамлан зарж байгаа нь орон сууцны үнийн тогтвортой бус байдлыг бий болгож байна гэж үзэн ийм тохиолдол гарвал хариуцлага ногдуулах болсон.

Эдгээр бодлогын ачаар орон сууцны хомсдол нь 2000 оны эхээр шийдэгджээ. Улмаар орон сууцны чанар, орон сууцны ерөнхий стандартыг сайжруулсан.

Сөүл хот, Сөүл хотын ойролцоох хотуудаас бусад хотуудад орон сууцны үнэ төлбөрийн чадварт нийцэн, хямдарч эхэлсэн. Үүний дараагаар Сөүл болон бусад томоохон хотуудад эрэлт, нийлүүлэлтийн хоорондох зөрүүтэй байдал үүссэн ба орон сууцны байршилд тулгуурлан сууцны төрөл, хэмжээг тогтоох шаардлага үүссэн. Тухайлбал, 2002-2005 оны хооронд Сөүлд Ганнам гэх мэт дүүргүүдэд орон сууцны үнэ огцом өгссөн. Засгийн газраас үүнийг таслан зогсоохын тулд янз бүрийн арга хэрэгслийг авч хэрэгжүүлсэн. Орон сууцны зах зээл дөнгөж тогтворжих үед дэлхий даяар санхүүгийн хямрал нөлөө үзүүлж эхэлсэн. Хүн амын насжилт өндөрсөж байгаа болон хүн амын өсөлт удааширч байгаа байдал, эдийн засгийн уналт зэрэг нь орон сууц өмчлөгчдөд таагүй байдал бий болгодог.

Өмчлүүлэх болон түрээслэх орон сууцны шаардлага улам зөөлөрч, орон сууцны үнэ зогсонги байдалд орсон. Өрхүүд өмчлөлийн гэхээсээ түрээсийн орон сууцыг сонирхох болж, Засгийн газрын хувьд түрээсийн зах зээлийг тогтворжуулах дээр гол анхаарлаа хандуулах болсон. 2015 он гэхэд орон сууцны зах зээлийн

худалдан авах түвшний үйл ажиллагаа сэргэж, БНСУ-д түрээсийн зах зээл хязгаарлагдмал хэвээр үлдсэн байна.

Хэдийгээр өнгөрсөн хугацаанд орон сууцны ерөнхий нөхцөл байдал эрс сайжирсан ч бага орлоготой өрхүүдийн орон сууцны хангамжийг сайжруулах, эмзэг бүлгийг орон сууцжуулах асуудал тулгамдсаар байсан. Эдгээр бүлгүүдэд тусгайлан чиглэсэн бодлогын анхны арга хэмжээ нь 1988-1992 онуудад хэрэгжсэн. Үүний нэг нь "Хоёр сая орон сууцны хөтөч" хөтөлбөрийн салшгүй хэсэг болох 250,000 нийтийн түрээсийн орон сууц барьж байгуулах ажил байсан (TMHD). Үүний дараагаар 2000 оны 10 жилийн хугацаанд нийтийн түрээсийн 1 сая орон сууцаар хангах хөтөлбөрийг системтэйгээр хэрэгжүүлсэн нь орон сууцны корпорацид санхүүгийн ноцтой байдлыг бий болгож, өрийн дарамт учруулсан. Мөн нийтийн түрээсийн орон сууцны ихэнх хэсгийг төрийн өмчит үйлдвэрийн газар удирдаж байсан.

Орон сууцны халамжийн бодлогын өөр нэг хэрэгсэл бол орон сууцны тэтгэмжийн хөтөлбөр юм. Орон сууцны одоогийн тэтгэмж нь хамгийн бага орлоготой бүлгүүдэд зориулсан нийгмийн халамжийн тэтгэмжийн бүрэлдэхүүн хэсэг бөгөөд энэхүү бие даасан хөтөлбөрийг 2015 оны 7 сард хэрэгжүүлсэн.

Одоогийн байдлаар БНСУ-д орон сууцны зах зээл, орон сууцны бодлогын орчинд нөлөөлөх зарим үндсэн өөрчлөлтийг хэрэгжүүлж байна. Эдийн засгийн өсөлт удааширч, орлогын хуваарилалт улам төвлөрөх болж, нийт төрөлтийн түвшин буурч, хүн ам хурдацтай өсч байна. Үүнээс гадна орон сууцны бодлогыг эдийн засаг, байгаль орчны тогтвортой байдлыг хангахтай холбоотой уялдаа холбоотой авч үзэх хэрэгтэй. Орон сууцны бодлогын улс төрийн орчин улам бүр нарийн төвөгтэй болж байна.<sup>1</sup>

#### 5.1.1. БНСУ-ын Орон сууцны тухай хууль

Орон сууцны тухай хууль нь 11 бүлэг 102 зүйлтэй.

- Нийтлэг үндэслэл
- Орон сууцны ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах
- Орон сууцны барилгын ажил
- Орон сууцны менежмент
- Орон сууцны сан
- Орон сууцны хэлцэл
- Орон сууцны холбоо
- Орон сууцны маргаан шийдвэрлэх хороо
- Нэмэлт дүрэм
- Торгуулийн нөхцөл

**Орон сууцны тухай хуулийн зорилго** нь оршин суугчдын амьдралыг тогтворжуулах, орон сууцыг сайжруулахад барилга байгууламж барих, нийлүүлэх, хангахтай холбогдсон стандартууд, орон сууцны менежмент, тааламжтай амьдрахад юу хэрэгтэй болох, хөрөнгө босгох, менежмент хийхтэй холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.

**Нийтлэг үндэслэл** гэсэн бүлэг нь нэр томъёоны тодорхойлолт гэсэн зүйлээр эхэлж байгаа бөгөөд хуульд зарим нэр томъёог хэрхэн ойлгохыг тайлбарласан байна. Тухайлбал:

**"Орон сууц (housing)"** гэж урт хугацаанд гэр бүлийн нэг эсхүл нэгээс дээш тооны гишүүд бие дааж амьдрахад зориулагдсан, сууцны зориулалттай барилга, түүний хэсэг, түүнтэй холбогдсон аливаа газрыг хэлэх бөгөөд сууц ёстой. Орон

<sup>1</sup> <https://www.adb.org/sites/default/files/publication/183281/adbi-wp570.pdf>

сууцыг тусдаа байшин эсвэл олон нийтийн орон сууц гэж ангилдаг;

**"Орон сууц (housing)"** гэж урт хугацаанд гэр бүлийн нэг эсхүл нэгээс дээш тооны гишүүд бие дааж амьдрахад зориулагдсан, сууцны зориулалттай барилга, түүний хэсэг, түүнтэй холбогдсон аливаа газрыг хэлэх бөгөөд сууц ёстой. Орон сууцыг тусдаа байшин эсвэл олон нийтийн орон сууц гэж ангилдаг;

**"Олон гэр бүлийн орон сууц"** гэж нэгээс дээш тооны сууцтай байшинг хэлэх бөгөөд өрх тус бүрийг бие даасан амьдарч болохуйц барилгын хана, хонгил, шат, бусад байгууламжуудыг дундаа ашигладаг хамрах хүрээг Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтооно;

**"Хот маягийн орон сууц"** гэж 150-аас доош өрх бүхий орон сууц, бөгөөд Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон орон сууцыг;

**"Нийтийн орон сууцны талбай"** гэж дараах төслүүдэд зориулж бэлтгэж, барьсан, Олон гэр бүлд зориулсан орон сууцны барилгад зориулагдсан талбайг ойлгодог бөгөөд тус тусын хуулиар заагдсан 9 төрлийн төсөл хэрэгжүүлэх талбайг ойлгодог. Тухайлбал, Аж үйлдвэрийн талбайн болон Хөгжлийн тухай хуульд заагдсан үйлдвэрлэлийн цогцолбор төслийн газар;

**"Орон сууцны цогцолбор"** гэж орон сууц, ахуйн зориулалтаар ашиглаж байгаа хэсэг болон нэмэлт тоноглол, үйлчилгээний байгууламжууд бүхий баригдсан эсхүл барихаар төлөвлөсөн, барихаар бэлтгэж хөгжүүлж байгаа төслийг хамтад нь ойлгодог.

**Дараах байгууламжуудыг тусдаа орон сууцны цогцолбор гэж үзнэ:**

- a. төмөр зам, хурдны зам, авто машины онцгой зам;
- b. 20 метрээс илүү өргөнтэй зам;
- c. 8 метрээс дээш өргөнтэй хот төлөвлөлтөд зориулсан зам;
- d. (a) болон (b)-д холбогдох байгууламжууд ордог бөгөөд эдгээрийг ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоодог.

**"Төсөл хэрэгжүүлэгч"** гэдэг нь орон сууц барих төсөл эсвэл орон сууцны бэлтгэлийг хариуцдаг төслийн төлөвлөгөөнд хамаарах төслийн гүйцэтгэгчийг хэлнэ. Үүнд:

- a. Төрийн болон орон нутгийн засаг захиргаа;
- b. БНСУ-ын Үндэсний орон сууцны хуулийн дагуу БНСУ-ын Үндэсний орон сууцны корпораци (цаашид "Солонгосын үндэсний орон сууцны корпораци" гэх), эсвэл Солонгосын Газрын корпорацийн актын дагуу БНСУ газрын корпораци (цаашид "Солонгосын газрын корпораци" гэж нэрлэдэг);
- c. Албан ёсоор бүртгэгдсэн орон сууцны барилга байгууламж эсвэл орон сууцны барилга байгууламжийн талбай хөгжүүлэгч;
- d. Орон сууц барих төсөл эсвэл орон сууцны барилга байгууламжийн талбайн буй хариуцаж буй бусад этгээд

**"Орон сууцны дагалдах байгууламж"** гэж орон сууцанд холбогдсон барилга байгууламж, байгууламжийг хэлнэ.

- a. Байшинд байрлах машины зогсоол, орон сууцны удирдлагын оффис, хашаа, зам цогцолбор;
- b. Барилгын тухай хуулийн 2 (1) дүгээр зүйлийн 4-т заасан тоног төхөөрөмжийг бий болгох;
- c. (a), (b)-д дурдсан барилга байгууламж, суурилуулалтад хамаарах тоноглол;

**"Соёл, амралт, үйлчилгээний байгууламжууд"** гэж хүмүүсийн нийтлэг хэрэгцээг хангахад зориулагдан тоноглогдсон тоног төхөөрөмжийг хэлнэ.

- a. Хүүхдийн тоглоомын талбай, хөршийн байгууламж, цэцэрлэг, оршин суугчийн спорт, ахмад настанд зориулсан байгууламж, танхим;
- b. Оршин суух зориулалтаар баригдсан бусад түгээмэл хэрэглэгддэг байгууламж, орогнох байр гэх мэт. Үүнийг Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтооно.

**"Артерын байгууламж"** гэдэг нь орон сууцны цогцолбор дах үндсэн дэд бүтцийн сүлжээ (энэ нь хоёр ба түүнээс дээш тооны орон сууцны цогцолборыг нэгэн зэрэг хангахыг) тухайлбал, зам, усан хангамж, ус зайлуулах суваг, цахилгаан байгууламж, хийн байгууламж, холбооны байгууламж, дүүргийн халаалтын байгууламж гэх мэт ижил төрлийн суурь дэд бүтэцтэй холбогдох орон сууцны цогцолборыг хэлэх ба харилцаа холбооны, мөн дүүргийн халаалтын байгууламжууд, хийн байгууламжууд нь мөн адил артерын байгууламжид тооцогдоно;

**"Орон сууцны холбоо"** - тодорхой байгууллага, эсхүл бүс нутгаас орон сууц худалдан авах эсвэл шинэчлэн засварлахын тулд байгуулалдсан нийгэмлэгийг;

**"Ажлын байрны холбоо"** - орон байр олж авахаар ажилчдын байгуулсан ижил холбоог;

**"Орон сууцыг шинэчлэх, засварлах холбоо"** - Олон гэр бүлийн сууц өмчлөгчдийн орон сууцыг шинэчлэх зорилгоор байгуулсан холбоог;

**"Эзэмшигч"** гэж дор дурдсан этгээдийг хэлнэ:

- a. орон сууцаар хангагдсан 13, 38, 86, 89 дугаар зүйл болон 98 дугаар зүйлд заагдсан аливаа этгээд;
- b. 54 ба 57 дугаар зүйлийн дагуу гэр бүлийн өмчлөгчид;
- c. Гэрийн эзэд, эхнэр, нөхөр, 42-45, 55 ба 59 дүгээр зүйлд заасан тохиолдолд өмчлөгчийн өвөг дээдэс болон үр удам;

**"Хэрэглэгч"** гэж орон сууцыг түрээслүүлдэг, ашигладаг аливаа хүнийг хэлнэ.

**"Орон сууцны менежер"** гэж олон гэр бүлийн орон сууцны менежментийг хариуцаж байгаа дурдсан хүмүүсийн аль нэгийг хэлнэ:

- a. 43 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсэгт заасны дагуу бие даасан удирдах байгууллага төлөөлж буй олон гэр бүлийн орон сууцны менежментийн газрын дарга;
- b. 43 дугаар зүйлийн (6) дахь заалтуудын дагуу удирдлагын үүргээ биелүүлэх төслийн гүйцэтгэгч;
- c. 53 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн дагуу орон сууцны менежерүүд;
- d. Түрээсийн орон сууцны тухай хуулийн 2 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсгийн дагуу түрээслэгчид;

**"Сэргээн засварлах"** гэдэг нь барилга барихад их засвар хийх, эсхүл түүнийг сунгах үйлдлийг хэлнэ.

Төрийн болон орон нутгийн засаг захиргаа орон сууцны талаарх бодлогыг боловсруулж, хэрэгжүүлдэг бөгөөд дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ:

1. Хүмүүст тохиромжтой байр сууцаар хангах;
2. Орон сууцны зах зээлийн жигд хөгжлийн уян хатан байдлыг хангах, орон сууцны үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэх;

3. Шударга, үр ашигтай нийлүүлэлтийг хангах, орон сууцны менежментийг таатай, аюулгүй байлгах;
4. Орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх замаар бага орлоготой, орон гэргүй хүмүүсийг орон сууцаар хангаж, хэвийн амьдрахад нь дэмжлэг үзүүлэх.

**Орон сууцны бодлогын зөвлөл гэсэн 4 дүгээр зүйл нь** Нутгийн захиргааны байгууллага, агентлаг зэрэг холбогдох байгууллага орон сууцны бодлого боловсруулагч болох Газар, тээвэр, далайн тээврийн яамны сайдын бүрэлдэхүүнтэй байна. Эдгээр нь:

1. Орон сууцны барилга, хангамж ба менежмент,
2. Дэд хэсэг 1 дэх хэсэгт заасан үүргийг биелүүлэхийн тулд хөрөнгө босгох, удирдахтай холбоотой асуудлаар зөвлөлдөнө.

**5 дугаар зүйл нь оршин суугчдын бодит нөхцөлийг судлах гэсэн зүйл** бөгөөд судалгаанд юу тусгагдахыг зааж өгсөн. Үүнд: Оршин суух байрны наад захын стандартыг бий болгох, Орон сууцны онцгой дэмжлэг буюу Оршин суух байрны наад захын стандартад хүрэхгүй нөхцөлд амьдарч байгаа иргэдэд сангаас дэмждэг үзүүлэх гэх мэт.

**6 дугаар зүйл нь холбогдох эрх зүйн актуудыг зохицуулсан бөгөөд** Энэхүү акт нь Түрээсийн Орон сууцны тухай хуульд заагдаагүй түрээсийн орон сууцны барилга, хангамжийн болон менежмент асуудлыг шийдвэрлэхэд хамаарна. Мөн Хот, амьдрах орчны үйлчилгээ, засварын тухай хуульд заагаагүй орон сууцны менежмент ба сайжруулах асуудлыг зохицуулна.

**Ерөнхий төлөвлөгөө гэсэн 2 дугаар бүлэг нь** Ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх гэсэн 7 дугаар зүйлээр эхэлж байгаа бөгөөд ерөнхий төлөвлөгөөг Газар, тээвэр, далайн сайдын сайд боловсруулж, хэрэгжүүлэх үүрэгтэй. Орон сууцны цогц төлөвлөгөө нь орон сууцны хэв маягийг тогтворжуулах, орон сууцны стандартыг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн доорх асуудлыг тусгахад чиглэгдсэн байх ёстой.

1. Орон сууцны бодлогын үндсэн зорилго, чиглэлийн асуудлууд;
2. Орон сууц, түрээсийн орон сууц барих, нийлүүлэх асуудал;
3. Орон сууц, орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлт, менежментийн асуудал;
4. Хөрөнгө босгохын тулд гэр бүлийн өмчлөл, түүний менежментийг авах асуудал;
5. Орлого багатай буюу орон гэргүй хүмүүст зориулсан орон сууцны хангамжийг сайжруулах асуудал, орон сууцыг сайжруулахад дэмжлэг үзүүлэх;
6. Эрүүл ахуйн нөхцөлийг бий болгох, өөрчлөх нөхцөлийг бүрдүүлэх, тогтвортой байх;
7. Орон сууцны шинэчлэлийн асуудал.

Орон сууцны ерөнхий төлөвлөгөөг жилийн төлөвлөгөө болон 10 жилийн төлөвлөгөө гэж ангилж болно. Жилийн төлөвлөгөөг тухайн жилийн 2-р сарын эцэс гэхэд 10 жилийн төлөвлөгөөнд үндэслэн боловсруулна. Орон сууцны ерөнхий төлөвлөгөө нь үндэсний хэмжээний цогц төлөвлөгөөнд нийцсэн байх шаардлагатай бөгөөд ямар ч төсөл хэрэгжүүлэгчийн төсөл ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хийгдсэн байна.

**8 дугаар зүйл нь орон нутгийн орон сууцны ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулахтай холбоотой харилцааг зохицуулсан.** 7 дугаар зүйлтэй ижил зохицуулалттай. Иргэдийн хурал нь баталдаг.



**Орон сууцны барилга гэсэн 3 дугаар бүлэг нь дотроо 4 хэсгээс бүрдэнэ.**

Орон сууц баригч:

- Орон сууцны барилгын төсөл хэрэгжүүлэгчийн бүртгэл;
- Хамтран төсөл хэрэгжүүлэгчид;
- Бүртгэгдсэн барилгын ажил гүйцэтгэгчийн эрхийг хасах;
- Бүртгэгдсэн барилгын ажил гүйцэтгэгчийн барилга;
- Орон сууцны барилгын төсөл хэрэгжүүлэгчийн бүртгэлийг цуцлах;
- Орон сууцны барилгын төсөл хэрэгжүүлэгчийн бүртгэлийг цуцалсныг бүртгэх;
- Бизнесийн бүртгэл хөтлөх

Орон сууцны барилгын ажил эрхлэн явуулах:

- Төслийн төлөвлөгөөг батлах;
- Холбогдох бусад эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөл (нийт 24 зөвшөөрөл)
- Газар шинжлэн судлах, газартай холбоотой эрхийг хязгаарлах;

Орон сууц барих үндэсний төсөлд зориулан Төсөл хэрэгжүүлэгчийн хувьд дараах үйлдлүүд нь зөвшөөрөгддөг. Төрийн, орон нутгийн засаг захиргаа, Солонгосын Үндэсний орон сууцны корпораци, Солонгосын газрын Корпораци, орон нутгийн төрийн корпораци, шалгалт хийхээр төлөвлөж байгаа, Төслийн төлөвлөгөөг хийх эсвэл шаардлагатай үед авч үзэх зорилгоор тодорхой газрыг хэмжих, шинжлэн судлах.

Бусдын эзэмшилд байгаа газрыг оруулах:

- Бусдын газар нутгийг материал хадгалах буюу түр зуурын замын зориулалтаар;
- зайлшгүй шаардлагатай тохиолдолд самар, чулуу зэрэг саад тотгорыг өөрчлөх буюу арилгах хэрэгтэй;

Үндэсний Орон сууц барих барилга байгууламж эсхүл түүнийг бэлтгэх талбайд зориулж газар, объектыг өмчлөхөөс бусдаар газар, газар дээрх объектуудыг ашиглах буюу ашиглах эрхийг хязгаарлаж болно

- Газар худалдах нэхэмжлэл
- Өмчлөгч нь олдохгүй байгаа газрыг авах
- Газар ашигласнаас үүссэн хохирлыг нөхөн төлөх
- Орон сууцны барилга барихад хориглох зүйл
- Орон сууцны барилгад тавигдах шалгуур үзүүлэлт
- Орон сууцны гүйцэтгэлийн зэрэглэл тогтоох
- Агааржуулалтын суурилуулалт
- Дуу тусгаарлагчийн нөлөөллийн гүйцэтгэлийн зэрэглэлийн итгэмжлэл
- Орон сууцны загвар болон барилга
- Артерийн тоног төхөөрөмжийн байгууламж ба зардал буцаах
- Орон сууцны хяналт
- Хяналтын ажилд туслалцаа үзүүлэх
- Муу гүйцэтгэлийн эсрэг хяналтыг хэрэгжүүлэх, хэмжих
- Төрийн өмчит болон төрийн өмчийн давуу эрхтэй худалдаа, түрээс
- Хот байгуулалтын төсөлд зориулж бэлтгэсэн газрыг ашиглах, Газрыг хуваарилах
- Mutatis Mutandis Газар чөлөөлөх тухай хуулийг хэрэглэх, олон нийтийн үйлчилгээний төслүүд ба нөхөн олговор

- Газар худалдан авах ажлыг баталгаажуулах
- Хяналт шалгалтыг ашиглах
- Нийтийн байгууламжийг өөрчлөх
- Баримт бичиг боловсруулах

Орон сууцны холбоо:

- Орон сууцны холбоо байгуулах
- Орон сууцны холбооны хяналт

Үйлдвэржсэн орон сууцны магадлан итгэмжлэл:

- Үйлдвэржсэн орон сууцны магадлан итгэмжлэлийг хүчингүй болгох
- Үйлдвэржсэн орон сууцны барилгын ажлыг дэмжих

**Орон сууцны сан гэсэн 6 дугаар бүлэг нь 5 хэсэгтэй.**

**1 дүгээр хэсэг** нь үндэсний орон сууцны сан гэсэн нэртэй бөгөөд дараах зүйлүүдийг агуулсан. Үүнд:

- Үндэсний орон сууцны сан байгуулах. Сангийн хөрөнгийн эх үүсвэр нь:
  - Засгийн газрын хандив, тусламж;
  - Нийтийн хөрөнгийн менежментийн сангаас оруулсан хөрөнгө, Засгийн газраас сэргээн босголтод зарцуулах хөрөнгөөс буцаан олгосон хөрөнгө, Орон сууцнаас илүүдэл ашгийг нь эргүүлэн авах тухай хуулийн дагуу олсон орлого, хуульд заасны дагуу хадгаламж;
  - хуульд заасны дагуу орон сууцны үндэсний бонд гаргах замаар гаргасан сан;
  - Сугалааны сангийн тухай хуулийн 23 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасны дагуу сугалааны ашиг, Хөрөнгө оруулалтын байгууллагын ногдол ашиг, зээлийг борлуулсны орлого, хөрөнгө;
  - Гадаадын иргэдээс орон сууцны барилгын төсөл эсвэл орон сууцны зээл авах, бэлтгэх төсөл;
  - Орон сууцны үндэсний сан, хүүгийн орлого, ашиг, Үндэсний Орон сууцны Сангийн үйл ажиллагаанаас олон үндэсний Орон сууцны Төслөөс нэмэлт орлого;
- Үндэсний Орон сууцны Сангийн хадгаламж
- Орон сууцны үндэсний сангийн үйл ажиллагаа ба менежмент ба хариуцлага
- Санхүүжүүлэгчдийн сан
- Мэдээлэл өгөх хүсэлт
- Үндэсний Орон сууцны сангийн үйл ажиллагааг хязгаарлах
- Үндэсний орон сууцны сангийн нягтлан бодох бүртгэлийн байгууллага
- Алдагдал ба ашгийн бичвэр
- Алдагдал, ашгийг зохицуулах

**2 дугаар хэсэг** нь Үндэсний орон сууцны бонд гэсэн нэртэй.

- Орон сууцны үндэсний бонд гаргах
- Үндэсний орон сууцны бонд худалдан авах

**3 дугаар хэсэг** нь Орон сууцны барьцаат бонд гэсэн нэртэй.

- Орон сууцны төлбөрт барьцаалах эрх олгох
- Засгийн газрын облигаци гаргах, шаардагдах нөхцөл, хариуцлага
- Орон сууцны үл хөдлөх хөрөнгийн өр төлбөрийн хүчинтэй байх хугацаа

- Арилжааны тухай хуулийг хэрэглэх

**4 дүгээр хэсэг** нь Үндэсний орон сууцны төсөлд тусгайлан зориулсан нягтлан бодох бүртгэл гэсэн нэртэй.

- Үндэсний Орон Нутгийн Төслийн Нягтлан Бодох Бүртгэлийн хэлтэс байгуулах
- Сууц өмчлөгчийн хадгаламж

**5 дугаар хэсэг** нь Үндэсний орон сууцны баталгааны корпораци гэсэн нэртэй.

- Үндэсний Орон сууцны баталгааны Корпорацийг байгуулах
- Үүрэг
- Хөрөнгө ба хөрөнгө оруулалт
- Бусад актуудтай холбогдох, Тухайлбал өмч хувьчлах тухай

Хуулийн **7 дугаар бүлэг** нь орон сууцны хэлцэл гэсэн нэртэй бөгөөд

- Орон сууцны гүйлгээний тайлан
- Тайланг хянан шалгах

Хуулийн **8 дугаар бүлэг** нь Орон сууцны холбоо гэсэн нэртэй бөгөөд

- Холбоог байгуулах
- 2 талын зорилготой бизнес
- Холбооны үүсгэн байгуулах эрх олгох
- Иргэний хуулийн хэрэглээ

Хуулийн **9 дүгээр бүлэг** нь Орон сууцны бодлогын маргааны хороо гэсэн нэртэй бөгөөд

- Хороог байгуулах
- Хотын орон сууцны бодлогын маргааны хороог байгуулах

Хуулийн **10 дугаар бүлэг** нь нэмэлт дүрэм гэсэн нэртэй бөгөөд

- Орон сууцны бодлогын талаарх мэдээллийн нэгдсэн менежмент
- Эрх мэдэл шилжүүлэх буюу итгэмжлэх
- Түрээсийн бүртгэлийн гэрчилгээ олгохыг хориглох
- Орон сууцны үнийг заавал төлөх
- Тайлагналт ба хяналт
- Төслийн гүйцэтгэгчдийн зааварчилгаа, хяналт шалгалт
- Холбооны зааварчилгаа ба хяналт
- Сонсох ажиллагаа

Хуулийн **11 дүгээр бүлэг** нь Торгуулийн нөхцөл гэсэн нэртэй бөгөөд энэ бүлэгт торгуулийн нөхцлүүд болон торгуулийг зааж өгсөн.

### **Сөүлийн орон сууцны корпораци<sup>2</sup>**

Үндсэн хөрөнгө: 5 их наяд вон 4,7 тэрбум ам.доллар  
 Үйл ажиллагаа: Сөүл хотын мастер төлөвлөгөөний дагуу бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцжуулах асуудлыг хариуцан шинэ орон сууц барих, шинэ хот барих ажилд оролцдог. Мөн төрөл бүрийн түрээсийн орон сууцаар хангадаг. Дахин төлөвлөлтийн ажилд оролцдоггүй. Сөүл хотоос эхлэлийн хөрөнгө оруулалт (300 тэрбум вон)-ыг хийсэн

<sup>2</sup> <http://ubchamber.mn/uploads/Niisleiin-oron-suutsnii-tusul.pdf>

## Бүтэц, зохион байгуулалт:



6 хэлтэс, 2 газар, 1 судалгааны газар, 67 баг болон 8 дүүргийн нэгдсэн хяналтын төвтэйгээр үйл ажиллагаагаа явуулж байна. Нийт 695 ажиллагсадтай.

### Хүрсэн үр дүн:

Орон сууцны газрын бүтээн байгуулалт: 31 дүүрэгт нийт 11,415,000 м<sup>2</sup> талбайг орон сууцны барилгын зориулалтаар бэлтгэсэн.

Орон сууцны нийлүүлэлт болон орон сууцны засвар үйлчилгээ: Нийт 197,977 айлын орон сууцыг барьж ашиглалтанд оруулсан. Үүнээс: 120,893 айлын түрээсийн сууц, 77,084 айлын орон сууцыг барьж борлуулсан байна. 192 дүүргийн 99106 айлын орон сууцанд засвар үйлчилгээ хийсэн байна.

Үйлдвэрийн бүтээн байгуулалт: Нийт 6 үйлдвэрийн дүүргийн 339 үйлдвэрийн барилга байгууламжийг барьсан байна. Хотын засвар үйлчилгээ: 45 төслийг хэрэгжүүлсэн.

## 5.2. БҮГД НАЙРАМДАХ СИНГАПУР УЛС

XX зууны эхэн үеэр эдийн засаг нь сайн бэхжээгүй байсан Сингапур улс олон төрлийн асуудлуудтай тулгарч байсны нэг нь орон сууцны хомсдол юм. Тэд энэ асуудлыг ухаалгаар шийдэж бага болон дунд орлоготой иргэдээ түргэн хугацаанд орон сууцжуулжээ. Сингапур нь нийтийн болон хувийн гэсэн 2 төрлийн орон сууцтай. Зөвхөн нийтийн орон сууцны талаар дурдъя.

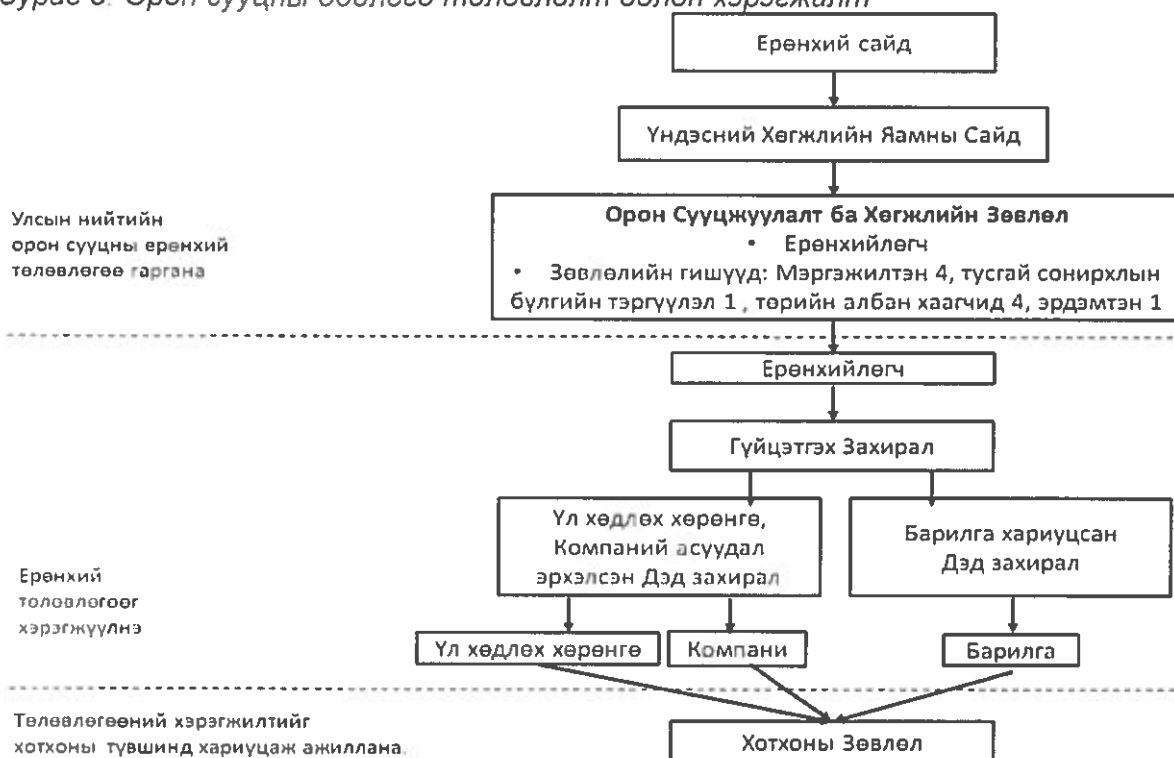
### 5.2.1. Орон Сууцжуулалт ба Хөгжлийн Зөвлөл.

Сингапурын Засгийн газар Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль-ийн хүрээнд 1960 оны 2 дугаар сарын 1-нд Орон Сууцжуулалт ба Хөгжлийн Зөвлөлийг (ОСХЗ) байгуулжээ. Энэ байгууллага нь Үндэсний Хөгжлийн Яамны Сайдын шууд удирдлага доор үйл ажиллагаа явуулдаг ба түүний гол зорилго нь ард иргэдээ хямд төсөр орон сууцаар хангахад чиглэсэн юм. ОСХЗ-ийг нийтийн орон сууцтай холбоотой бүх асуудлыг хариуцсан цорын ганц агентлаг болгож газар худалдан авах, авсан газраа оновчтой ашиглах, улсын бүх нөөцийг (түүхий эд, хүн хүч) илүү

үр дүнтэй төлөвлөх, зохистой хуваарилах, барилга байгууламж барих, түрээслүүлэх, худалдах гэх мэт эрх мэдлийг нэг гарт төвлөрүүлснээр эдийн засгийн өндөр үр өгөөжийг бий болгож чаджээ.

Иймээс ч том хэмжээний барилга байгууламжийн төслүүд хэрэгжүүлж ирсэн бөгөөд эхний хоёр жилд 25 мянган айлын орон сууц бариулсан. Арван жилийн дотор хүн амын дийлэнх хэсгийг орон сууцжуулсанаар нийгмийн ноцтой асуудлыг арилгаж чаджээ. 2018 оны байдлаар ОСХЗ нь 23 хотхонд 1 саяас илүү орон сууцыг барьсан. ОСХЗ байгуулагдахаас өмнө буюу 1959 онд Сингапур улсын нийт хүн амын 9% нь л нийтийн орон сууцанд амьдарч байсан бол одоо нийт хүн амын 80-аас дээш хувь нь ОСХЗ-ийн нийтийн орон сууцанд амьдарч, түүний 90% нь байраа худалдаж авсан байна.<sup>3</sup>

Зураг 3. Орон сууцны бодлого төлөвлөлт болон хэрэгжилт



Эх сурвалж: "Хотын нийтийн орон сууцны бодлогын хөрвөлт: Сингапураас Гуанжоу уруу"<sup>4</sup>

### 5.2.2. Бага орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны бодлого

Бага орлоготой иргэд ОСХЗ-ийн орон сууцыг түрээсэлж эсвэл худалдан авч болно. Өрхийн нийт орлогод нь тулгуурлан хэдэн өрөө байр түрээслэх эсвэл авахыг шийднэ. Тухайн сууц бүрд орлогын дээд хэмжээг зааж өгсөн. Цөөн өрөөтэй байр бага орлоготой иргэдэд зориулагдсан учир өрхийн орлого нь заасан хэмжээнээс их бол цөөн өрөөтэй байр авах эрхгүй.

Орон сууцыг иргэдэд маш хямдаар түрээсэлж байжээ. Жишээ нь, 1969 онд 1 болон 2 өрөө байрны түрээс нь өрхийн нийт орлогын 3.3%-тай тэнцэхүйц байжээ.

ОСХЗ нь 1964 оноос **Орон Сууцаа Өмчлөх Хөтөлбөр** хэрэгжүүлж эхлэн

<sup>3</sup> ОСХЗ: <http://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/about-us>

<sup>4</sup> Wei, Z., Chen, T., Chiu, R.L. and Chan, E.H., 2017. Policy Transferability on Public Housing at the City Level: Singapore to Guangzhou in China. *Journal of Urban Planning and Development*, 143(3), p.05017010.

түрээслэгчтэй 99 жилийн хугацаатай гэрээ байгуулан байраа худалдаж эхэлсэн. Байр худалдаж авсан иргэн байраа 99 жилийн турш эзэмшинэ. Энэ гэрээний хугацаа дуусгавар болмогц иргэн байраа ОСХЗ-д эргүүлэн өгнө. Иргэн энэ хугацаанд байраа зарах, засварлах, түрээслэх эрхтэй.<sup>5</sup> ОСХЗ орон сууцыг үнэлэхдээ, 4 өрөө байрны үнийг нийт хүн амын 70%-ийн 2 жилийн орлоготой, 3 өрөө байрны үнийг нийт хүн амын 90%-ийн 2 жилийн орлоготой дүйцэхээр тус тус тогтоожээ. Мөн иргэд 3 өрөө байр худалдаж авах бол 44%, 4 өрөө байр бол 33%, 5 өрөө байр бол 27%-ийн татаас Засгийн газраас тус тус авчээ.<sup>6</sup> Ер нь орон сууцны үнийг тогтоохдоо зардал дээр биш хүн амынхаа орлогод тулгуурласнаар зорилтот бүлэгтээ хүрч чадсан юм. Харин бусад улс орон эсрэгээр нь хийж байсан учир орон сууцны хомсдолын асуудлаа шийдэж чадаагүй л байна. Жишээ нь, Венесуэлийн туршлагаас харахад орон сууц барихдаа хүн амын орлогоо анхаараагүй, түүндээ тулгуурлаж санхүүгээ тооцоогүйн улмаас орон сууц нь хэтэрхий өндөр үнэтэй болж зорилтот бүлгийн иргэд нь түрээсийг нь төлөх чадваргүй байжээ.

Зорилтот бүлэгт чиглэсэн бодлогын амжилттай хэрэгжилт нь ОСХЗ-ийн зөв менежмент, чадварлаг албан хаагчдаас бас шалтгаална. БНХАУ, Сингапурын туршлагыг дуурайж энэ бодлогыг хэрэгжүүлэхийг оролдсон боловч үр дүн нь хүлээлтээс өөрөөр гарч бага орлоготой иргэдийн ихэнх нь орон сууцгүй хоцорчээ.

Учир нь:

- хямд орон сууц барих хөтөлбөр хэрэгжүүлэх, бага орлоготой иргэдийг хамруулах үйл ажиллагаа эрхэлж буй боловсон хүчний чадвар муу;
- өргөн дэлгэр тархсан, авлигад автсан засаг захиргааны ажилтнууд бага орлоготой иргэдийн бүртгэлийг хасдаг;
- иргэдийн орлогоо нуун дарагдуулан бага орлоготой иргэдэд хамрагдахын тулд хуурамч бичиг баримт бүрдүүлдгийг нээн илрүүлж чаддаггүй;
- хямд орон сууц барих хөтөлбөр нь дандаа том том хотуудад хэрэгждэг учир хөдөө орон нутгийн иргэд хамрагдаагүй гэх мэт шалтгаанаас болон төлөвлөсөн хөтөлбөр зохих ёсоороо хэрэгжээгүй байна.

Сингапур Улс 1967 онд Газар чөлөөлөх тухай хууль баталсан нь нийтийн хэрэгцээнд зориулах газрыг бага өртөг зардлаар чөлөөлж авах боломжийг олгосон юм. 1965 онд нийт газрын 49 хувийг төр эзэмшлийнх байсан бол эдүгээ газрын 90 хувийг төр эзэмшиж байна.<sup>7</sup> Газраа зах зээлийн үнээс бага үнээр худалдан авдаг нь орон сууцыг хямдхан үнэлэхэд нь бас дөхөм болсон. БНХАУ нь Сингапуртай адил газар нь төрийн эзэмшлийнх боловч газар ашиглалт нь өөр өөр ажээ. БНХАУ-ын орон нутгийн засаг захиргааны төсвийн бүрдэлтийн нэг эх үүсвэр нь түрээсийн газрын хураамж бөгөөд энэ газар дээр баригдсан хямд орон сууцны үнэ газрын түрээсийн хэмжээнээс шалтгаалан өсөж ард иргэдэд хүрдэг байна. Ер нь хямд орон сууц барих хүсэлтэй компанид газраа ихэнхдээ түрээсэлдэггүй учир хямд орон сууц баригдах боломжийг нь хаадаг байна. Тиймээс бусад орнуудтай харьцуулахад Сингапурын Засгийн газар өөрийн мэдлийн газраа зөв ашигладаг нь бас үүнээс харагдаж байна.

### 5.2.3. Дунд орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны бодлого

ОСХЗ-ийн орон сууцыг худалдаж авахад орлого нь арай их боловч хувийн орон

<sup>5</sup> ОСХЗ <http://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/hdbSpeaks/hdb-flat-buyers-own-their-flats>

<sup>6</sup> Юин, Б., 2005. Хоосон Орон Сууцгүй болсон нь Сингапурын нийтийн орон сууц - Squatters no more. Singapore social housing. *Land and Urban Policies for Poverty Reduction*, p 269.

<sup>7</sup> Юин, Б., 2005. Хоосон Орон Сууцгүй болсон нь Сингапурын нийтийн орон сууц - Squatters no more. Singapore social housing. *Land and Urban Policies for Poverty Reduction*, p 269.

сууц худалдаж авахад орлого нь хүрэхгүй байгаа иргэдэд зориулан орон сууц бариулахаар Сингапурын Засгийн газар Орон Сууцжуулалт ба Хот Байгуулалтын хувийн компанийг байгуулсан. Энэ компани 1974 онд эхний ээлжийн байруудаа иргэддээ хүргэжээ. Эдгээр байрууд нь ОСХЗ-ийн орон сууцаас арай том талбайтай, тусгай машины зогсоолтой, мөн гадаад орчин нь илүү тохижсон байжээ. 1982 онд 4-р ээлжийн орон сууцаа барьж байх үеэр нь Засгийн газар тэдний өмч хөрөнгө, өр, үүрэг хариуцлагыг ОСХЗ-д шилжүүлэх тухай шийдвэр гаргасан бөгөөд үүнээс хойш ОСХЗ нь нийтийн орон сууцны цорын ганц ханган нийлүүлэгч болсон юм.

#### **5.2.4.Дундаас дээгүүр орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны бодлого**

ОСХЗ нь 1999 онд тансаг зэрэглэлийн орон сууц барьж эхэлсэн. Энэ нь ОСХЗ-ийн жирийн орон сууцанд амьдрах хүсэлгүй боловч хувийн орон сууц худалдаж авах боломжгүй иргэдэд зориулсан орон сууц юм. Эдгээр орон сууц нь хувийн орон сууцны загварыг дуурайсан усан сан, спортын цогцолбор, тоглоомын талбай зэрэгтэй боловч хувийн орон сууцаас хавьгүй хямд. Иргэд өөрсдийн хүссэн загвараа сонгож захиалга өгөн тодорхой хугацаанд хүлээн байрандаа орж болно.

#### **5.2.5.Санхүүжилт**

**Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль-ийн дагуу** ОСХЗ нь Засгийн газраас санхүүждэг. Санхүүгийн яаралтай шаардлага гарсан тохиолдолд Үндэсний Хөгжлийн Яамны сайдыг зөвшөөрвөл Засгийн газар, гадаад болон дотоодын бусад эх үүсвэрээс зээлж болно. ОСХЗ нь хувьцаа болон бусад үнэт цаас гаргах бүрэн эрхтэй байгууллага хэмээн хуульдаа заасан байдаг.<sup>8</sup>

Сингапурын иргэн байр авахдаа ОСХЗ-өөс эсвэл банкнаас зээл авч болно. Ихэнхдээ ОСХЗ-ийн зээлийг илүү санал болгодог бөгөөд энэ нь маш бага хүүтэй зээл.

Мөн орлогоосоо хамааралгүйгээр Сингапурын бүх иргэн өөрийн тэтгэврийн хуримтлалаа байр авахдаа ашиглаж болно. Сингапур улсын татварын тогтолцоогоор ажил олгогч нь 17%-ийг, 55-с дээш насны иргэнд 7.5%-ийг, албан хаагч нь 20%-ийг 55 нас хүртэлээ, 5%-ийг 65 болон түүнээс дээш настай бол зайлшгүй төлнө. Иргэний татварын мөнгө нь 3 дансанд хуваагдаж Хуримтлалын Төв Санд<sup>9</sup> хадгалагдана.

Нэг дансныхаа хуримтлалыг иргэн байрны зээл, боловсрол, хөрөнгө оруулалт зэрэгт ашиглаж болно. Энэ дансны хуримтлал нь жилийн 2.5%-ийн хүүтэй өсч байдаг. Энэ хуримтлалаа Сингапурын иргэд ОСХЗ-өөс шинэ ба хуучин байр худалдаж авахдаа; авсан байрны зээлээ төлөхдөө; байр худалдаж авсны улсад төлөх татвар, бусад хуулиар заасан төлбөрүүд, мөн байрны засвар үйлчилгээний хөлсийг төлөхдөө тус тус ашиглаж болно. Хэрэв

- тухайн иргэний 99 жилийн гэрээний хугацаанд нь 30-с доош жил үлдсэн бол;
- иргэн хамгийн багадаа 30 настай хийгээд гэрээний хугацаанд нь 60-с доош жил үлдсэн бол;
- иргэний нас болон гэрээний үлдсэн хугацаа нь нийлээд 80 жилээс бага бол байр худалдаж авахдаа энэ хуримтлалыг ашиглаж болохгүй.

Эх сурвалж: "Хуримтлалын Төв Сан болон Сингапурын эдийн засгийн үнэн

<sup>8</sup> Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль: <https://sso.agc.gov.sg/Act/HDA1959#pr38->

<sup>9</sup> Хуримтлалын Төв Сан-Central Provident Fund: <https://www.cpf.gov.sg/Members/Schemes#Retirement>

Зураг 4. Орон сууцны санхүүжилт



Энэ хуримтлалаас авч болох мөнгөний тоо хэмжээ нь шинэ эсвэл хуучин байр худалдаж авах, банкны зээл авсан эсвэл ОСХЗ-ийн хүү багатай зээл авсан эсэхээс тус тус шалтгаална. Одоогоор Хуримтлалын Төв Санд 260 тэрбум доллар хуримтлагдсан бөгөөд үүнээс 114 тэрбум долларыг ОСХЗ-ийн орон сууцыг санхүүжүүлэхэд зарцуулсан байна.<sup>11</sup>

### 5.2.6.ОСХЗ-ийн орон сууцны зохион байгуулалт

Хот суурин газрын нийтийн орон сууцны загварыг муу боловсруулсан жишээнүүд олон байдгийн нэг нь Венесуэл. Энэ улс орлогоор нь хүн амаа хуваан тусгай хороололд оруулсан нь орлогоороо хуваагдан тасарсан, хоорондоо харьцаагүй бүлгүүд үүсч эхэлжээ. Бага орлоготой иргэдийн хороолол нь сургууль, нийтийн тээврийн үйлчилгээ, ажлын байрнаас хол баригдсан учир эдгээр иргэд энэ хорооллыг гэмт хэргийн үүр уурхай болгож нийгмийн ноцтой асуудлыг бий болгосон.

Сингапур энэ асуудлыг эртнээс сайн ойлгожээ. Орон сууцны хорооллын загварыг янз бүрийн түвшний орлоготой холимог иргэдэд зориулсан боловсрол, эдийн засгийн боломжуудыг нээлттэй байлгах, нийтийн тээврийн чанартай үйлчилгээг хүртээмжтэй хүргэх, олон үндэстэн ястан уулзаж хөгжилдөх, тоглох, амттай бөгөөд хямд үнэтэй хоол хамтдаа идэж цагийг зугаатай өнгөрүүлдэг Сингапурын алдартай гудамжны худалдааны төвүүдийг барих загварыг няхуур бодож боловсруулсан байдаг.

<sup>10</sup> Рой Н., Хуримтлалын Төв Сан болон Сингапурын эдийн засгийн үнэн түүх: <https://thehearttruths.com/2014/08/18/the-real-history-of-the-cpf-and-the-singapore-economy/comment-page-1/>

<sup>11</sup> Рой Н., Хуримтлалын Төв Сан болон Сингапурын эдийн засгийн үнэн түүх: <https://thehearttruths.com/2014/08/04/the-gic-changed-what-it-says-again-cpfhdb-makes-up-most-of-gic/>



Сайн боловсруулсан төлөвлөгөөний дагуу (төлөвлөгөөг улсын Ерөнхий Төлөвлөгөөнд суурилан боловсруулсан) чанартай, амьдралын наад захын хэрэгцээг хангасан эмнэлэг, дэлгүүр, сургууль, цэцэрлэгт хүрээлэн, соёл, спорт гэх мэт чөлөөт цагаа өнгөрүүлэх газруудыг багтаасан хотхонуудыг тендер зарлан хувийн барилгын компаниуд шалгаруулан барьж байгуулсан. Хотхонуудыг аж үйлдвэрийн дэргэд барьсан учир оршин суугчид ажилдаа ч ойр байна. Ер нь оршин суугчид хотхоноос гарах шаардлагагүй, бүх хэрэгцээгээ хотхондоо хангах боломжтой.

ОСХЗ-ийн нийт орон сууц нь 3 орон сууцны эдэлбэр газар болон 23 хотхоноос бүрдэнэ. Хотхон нь дотроо “хөршүүд”<sup>12</sup> болж хуваагдана. Нэг хөршийн дунд нэг том худалдааны төвтэй. Хотхон нь бас “дүүрэг”<sup>13</sup>-т хуваагдана. Нэг дүүрэг нь дунджаар 10 барилгаас бүрдэх бөгөөд эдгээр нь дотроо 9 хөрш болж хуваагдана.

Төсөл хэрэгжүүлэгч сонгон шалгаруулахдаа барилгын менежментийг стандартчилах, үр ашгийг дээшлүүлэхэд онцгойлон анхаарчээ. Жишээ нь, тогтмол сайн гүйцэтгэлтэй ажилладаг гүйцэтгэгчийг чанарын одонгоор шагнадаг байна. Харин тендерийн сонгон шалгаруулалтын үнэлгээнд ийм гүйцэтгэгчид шагнуулсан одон тус бүрийнхээ тоогоор тендер шалгаруулалтад 0.5%-ийн давуу талтай гэж үнэлэгддэг. 1982 онд “Төсөл хэрэгжүүлэгчдийн Үндсэн Хөтөлбөр”-ийг нэвтрүүлсэн бөгөөд 500,000-аас доошгүй сингапур долларын ажил гүйцэтгэсэн ба Чанарын Одонгийн Хөтөлбөр-өөс таваас доошгүй одонгоор шагнуулсан гүйцэтгэгчид тодорхой заасан хугацаанд жилд төрөөс захиалан гүйцэтгүүлэх ажлын баталгааг санал болгодог байна.

#### 5.2.7. Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль

Сингапурын хувьд орон сууцны эрх зүйн орчныг зохицуулдаг гол хууль нь **Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль** юм. Энэ хуулийг 1959 оны 11 дүгээр зарлигаар баталж 2004 онд дахин шинэчилсэн бөгөөд уг хууль нь 6 бүлэг, 83 зүйлээс бүрдэнэ. ОСХЗ нь Сингапур улсын цорын ганц нийтийн орон сууцны нийлүүлэгч бөгөөд нийтийн орон сууцтай холбоотой бүхий л асуудлыг бие даан шийддэг учир уг хуулиар ОСХЗ-ийн үйл ажиллагааны дараах харилцааг зохицуулдаг.

- Нийтлэг үндэслэл;
- ОСХЗ-ийг байгуулах;
- ОСХЗ-ийн гишүүдийн эрх, үүрэг хариуцлага, ОСХЗ-ийн өмч хөрөнгө;
- Байр, байшин, байгууламж худалдах;
  - a. Хэсэгт засвар үйлчилгээ үзүүлэх
  - b. Загвар гаргах-барих-худалдах хөтөлбөр
- Санхүүгийн заалтууд;
- Бусад зүйл;

**I бүлгийн Зүйл 2. Энэхүү хуулийн зарим нэр томъёог дараах байдлаар хуульчилсан байна:**

1. “зөвшөөрөлтэй оршин суугч” гэж:
  - a. IV Бүлэгт заасны дагуу ОСХЗ-өөс худалдсан эсхүл зарж борлуулах байр, байшин, орон сууцанд амьдрахаар төлөвлөн ОСХЗ-д өргөдөл гаргасан этгээдийг; эсхүл

<sup>12</sup> Neighbourhood

<sup>13</sup> Presinct

- b. ОСХЗ-ийн орон сууцанд амьдрах эрх олгохоор ОСХЗ бичгээр үйлдсэн зөвшөөрөл олгосон этгээдийг хэлэх бөгөөд хэрэв цагаачлалтай холбоотой аливаа хуулийн заалтыг зөрчин Сингапурт орж ирсэн, эсхүл Сингапурт үлдсэн тохиолдолд түүний зөрчил гаргасан өдрөөс эхлэн зөвшөөрөлтэй оршин суугчийн эрхийг цуцална.
2. "барилга" гэж хүн амьтан оршин сууж болохуйц аливаа байшин, байр, урц, саравч (пин), дээвэртэй бусад байгууламжийг мөн эдгээртэй залгаатай хана, хашаа, тавцан, шон, тулгуур багана, хашлага, зарлалын самбар, завьны зогсоол, усан онгоцны зогсоол, усан онгоцны буудал, боомт, усан зогсоол, далан, зогсоол, гүүр зэрэг янз бүрийн байгууламжийг;
3. "барилгын ажил" гэж аливаа барилгын ажил, сэргээн засварлах ажил, барилгад бүтцийн өөрчлөлт эсхүл нэмэлтээр хийх ажил, барилгын үйл ажиллагаа эрхэлдэг хуулийн этгээдийн бусад үйл ажиллагаа мөн, туслах зам, төмөр зам, усан хангамжийн систем, цахилгааны байгууламж, зам тавих зэрэг барилга байгууламж барихад урьдчилсан буюу нэмэлтээр хийгддэг ажлууд;
4. "худалдааны зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгө" гэж Төлөвлөлтийн хууль-ийн 232 дугаар зүйлд мөн аливаа бизнес эрхлэлтийн хуульд заасны дагуу хууль ёсоор ашиглагдаж байгаа аливаа байр, байшин, барилга байгууламж;
5. "дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө" гэж тухайн оршин суугчийн байрнаас гадна орших барилгын бүх хэсэг мөн хөгжүүлсэн газрын ихэнх хэсэг;
6. "хөгжүүлсэн газар" гэж ОСХЗ-ийн барилга байгууламжийг барьсан газар;
7. "орон сууцны өмчлөгч" гэж ОСХЗ-ийн орон сууцыг 99 жилийн гэрээний хугацаагаар худалдаж авсан этгээд, эсхүл ирээдүйд худалдаж авахаар гэрээ хийн орон сууц түрээслэж байгаа этгээдийг хэлнэ.

II Бүлэг нь ОСХЗ-ийг байгуулах тухай бөгөөд үүнд ОСХЗ-ийн тамга тэмдэг, бүтэц, зөвлөлийн гишүүнд тавих шаардлага, гишүүний цалин, нэмэлт урамшуулал, хурлын ирцийн хамгийн бага тоо зэргийг зааж өгчээ.

III Бүлэг нь ОСХЗ-ийн гишүүдийн эрх, үүрэг хариуцлага, ОСХЗ-ийн өмч хөрөнгийг тусгайлан заасан.

### **Зүйл 13. ОСХЗ-ийн гишүүний үүрэг**

ОСХЗ -ийн гишүүн доорхи үүргийг хүлээнэ:

- a. доорхи төслийн санал, төлөвлөгөө, төслийг боловсруулах, хэрэгжүүлэх:
  - I. борлуулах, түрээслэх, ирээдүйд худалдан авахаар түрээслэх болон бусад зориулалтаар ашиглах барилга байгууламжийг барих, хөрвүүлэх, сайжруулах, сунгах;
  - II. ядуусын хороолол, хот суурин газрыг нураах, дахин төлөвлөх;
  - III. Үндэсний Хөгжлийн Яамны Сайд (үүнээс хойш Сайд гэх)-ын томилсон газрыг хөгжүүлэх ба дахин төлөвлөх;
  - IV. ОСХЗ -ийн дүйл ажиллагаанаас эсхүл Сайдын баталсан бусад нүүлгэн шилжүүлэх төслүүдээс үүдэн нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдэд амьдрах хөдөө болон хөдөө аж ахуй эрхлэх газрыг дахин төлөвлөх,
- b. ОСХЗ-д хамаарах бүх газар, байшин, барилга, бусад өмч хөрөнгийг удирдах;
- c. ОСХЗ-ийн чиг үүргийг гүйцэтгэхэд шаардлагатай бүхий л шалгалт, судалгаа, дүн шинжилгээ хийх;

- d. Доорхи эд хөрөнгийг худалдан авах боломжийг иргэдэд олгох зорилгоор сайдын зөвшөөрлөөр зээл олгох:
- I. IV Бүлэгт заасны дагуу хөгжүүлсэн газар ба орон сууц; эсхүл
  - II. Төлөвлөлтийн тухай хууль (232-р зүйл) -ийн дагуу төлөвлөх зөвшөөрөл авсан ОСХЗ-д харъяалагдах аливаа газрууд,

**Зүйл 14. ОСХЗ-ийн орон сууцны зээлийн хүүг өөрчлөх бүрэн эрх.**

ОСХЗ-ийн үл хөдлөх хөрөнгө худалдаж авахад ОСХЗ зээл олгосон үед зээлийн баримт бичигт заасан нөхцөлийг үл харгалзан ОСХЗ зээлийн хүүг нэг сарын хугацаатай мэдэгдэл өгсний үндсэн дээр өөрчлөх бүрэн эрхтэй.

**Зүйл 27. ОСХЗ-ийн дүрэм журам батлах бүрэн эрх.**

ОСХЗ нь Сайдын зөвшөөрлөөр, энэхүү хуулийн заалтыг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай доорхи асуудлын талаарх дүрмийг батална.

- a. ОСХЗ-ийн эзэмшдэг эсхүл хариуцдаг аливаа газар дээрх нийтийн өмч, нээлттэй орон зайг ашиглах, эдлэхийг зохицуулах;
- b. машины зогсоолоос бусад нээлттэй зайд эсвэл нийтийн эзэмшлийн газар дээрх тээврийн хэрэгслийн зогсоолыг хориглох буюу зохицуулах;
  - энэхүү хуулийн дагуу худалдагдсан аливаа сууц, байшин, бусад барилгад засвар үйлчилгээ үзүүлэх ажлыг зохицуулах;
  - сууц, байшин, бусад барилгын өмчлөгчийн ОСХЗ-өөс өөр бусад худалдан авагчтай байгуулах гэрээний загварыг батлах;
  - сууц, байшин, бусад барилгын өмчлөгчийн ОСХЗ-өөс өөр бусад худалдан авагчтай байгуулах гэрээ ба хэлцлийн хориглосон нөхцөлүүдийг тодорхойлсон байх;
- c. аливаа дүрэм зөрчсөн үйлдэл эсхүл эс үйлдэл хийсэн тохиолдолд (энэ зүйлийн (ba) дэд хэсгийн дагуу гаргасан дүрмээс бусад тохиолдолд) 5000 Сингапур доллараас дээшгүй торгууль ноогдуулах;
- d. ОСХЗ-ийн сууц, байшин, бусад барилгын өмчлөгч, түрээслэгч, тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч ба Орон Сууцжуулалт ба Хот Байгуулалтын хувийн компаний орон сууцны өмчлөгч нар (i) түрээсийн төлбөр; (ii) тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчийн хураамж; (iii) засвар үйлчилгээний хөлс; (iv) Орон Сууцжуулалт ба Хот Байгуулалтын хувийн компаний орон сууцыг худалдан авахад зориулж олгосон зээлийн төлбөр зэргийг ОСХЗ-д цагт нь төлөөгүй тохиолдолд ногдуулах торгуулийн хэмжээг тогтоох;
- e. ОСХЗ-ийн орон сууц түрээслэгч нь түрээсийн аливаа хориг, нөхцөл, шаардлагыг зөрчсөн тохиолдолд тухайн этгээдэд ногдуулах торгуулийн хэмжээг (5,000 Сингапур доллараас хэтрэхгүй) тогтоох;
- f. энэхүү хуулийн дагуу оноосон аливаа торгуулийн эсхүл энэхүү хуулийн хүрээнд гаргасан аливаа дүрмийн дагуу аливаа торгуулийн ногдуулалтын эсрэг байгаа иргэд Сайдад (Сайдын шийдвэрийг эцсийн шийдвэр гэж үзэх) давж заалдах эрхтэйг мөн давж заалдах журмыг тусгах зэргийг оруулсан дүрэм журам батална.

(2A) Дэд хэсэг (2) (ba)-д дурдагдсан аливаа дүрэм журмууд нь:

(a) аливаа байр, орон сууц эсвэл бусад барилгад засвар үйлчилгээ хийх төсөл хэрэгжүүлэгч эсхүл тоног төхөөрөмж түрээслэгчид олгох тусгай зөвшөөрлийг авахад гаргах өргөдлийн загвар болон зөвшөөрөл олгохтой холбоотой журам, төлөх төлбөр;

(ba) тусгай зөвшөөрлийн нөхцөл;

(c) тусгай зөвшөөрлөөр эсхүл энэхүү хуулиар хүлээсэн бүх үүргээ зөвшөөрөл эзэмшигч зохих ёсоор гүйцэтгэхийг ОСХЗ-ийн зүгээс хянах үүднээс зөвшөөрөл эзэмшигчийн ОСХЗ-д хадгалуулах урьдчилгаа хадгаламж;

(ca) тусгай зөвшөөрлөөр эсхүл энэхүү хуулиар хүлээсэн бүх үүргээ зөвшөөрөл эзэмшигч зохих ёсоор гүйцэтгээгүй тохиолдолд хадгалуулсан урьдчилгаа хадгаламжийг ОСХЗ-ийн суутган авах бүрэн эрх;

(d) аливаа тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгох, түдгэлзүүлэх эсхүл хадгалуулсан урьдчилгаа хадгаламжийг ОСХЗ-ийн суутган авах журам, мөн тусгай зөвшөөрлийн цуцлалт, түдгэлзүүлэлт, суутгалтын эсрэг Сайдад (Сайдын шийдвэрийг эцсийн шийдвэр гэж үзэх) давж заалдах эрх;

(e) тусгай зөвшөөрлийн нөхцөлийг зөрчсөн тохиолдолд тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчид 10,000 Сингапур доллараас илүүгүй торгууль ногдуулах ОСХЗ-ийн бүрэн эрх

(f) Дэд хэсэг (2) (ba)-д дурдагдсан аливаа журмыг зөрчсөн үйлдэл, эсхүл эс үйлдэл хийсэн тохиолдолд 20,000 Сингапур доллараас илүүгүй торгууль ноогдуулах эсхүл 12 сараас дээшгүй хугацаагаар хорих ялаар шийтгэх эсхүл дээр дурьдсан хоёр шийтгэлийг хамтад нь оноох тухай тусгасан байна.

**Зүйл 31. Түрээс, тусгай зөвшөөрлийн хураамж, засвар үйлчилгээний хөлсийн хэмжээг өөрчлөх эсвэл тогвортой барих шийдвэр гаргах бүрэн эрх.**

Энэхүү хуульд заасан аливаа үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой түрээсийн гэрээ, тусгай зөвшөөрлийн гэрээ, худалдах, худалдан авах гэрээ зэрэгт тусгагдсан нөхцөлүүдийг үл харгалзан Сайдын зөвшөөрснөөр ОСХЗ нь түрээс, тусгай зөвшөөрлийн хураамж, засвар үйлчилгээний хөлсийн хэмжээг тогтвортой барих эсхүл өөрчлөх бүрэн эрхтэй.

**IV Бүлэгт байр, байшин, байгууламж зарах тухай тусгасан.**

**Зүйл 46. ОСХЗ-ийн худалдах бүрэн эрх**

ОСХЗ нь сайдын зөвшөөрснөөр аливаа хөгжүүлсэн газар буюу түүний хэсгийг борлуулж болно.

**Зүйл 47. Худалдан авахыг хориглох**

Хэрэв иргэний эхнэр/нөхөр, эсхүл зөвшөөрөлтэй оршин суугч нь:

(a) ОСХЗ-ийн сууц, байшин, барилга байгууламж, эсвэл аливаа эд хөрөнгийн өмчлөгч бол эсхүл хэсэг хувийг нь эзэмшдэг бол эсхүл;

(b) ОСХЗ-ийн сууц, байшин, барилга байгууламж худалдан авах хүсэлтээ гаргасан өдрөөс өмнөх 30 сарын дотор, эсхүл хүсэлтээ гаргасан өдрөөс эхлэн түүнийг худалдан авсан өдөр хүртэлх хугацаанд түүний эзэмшилд байсан ОСХЗ-ийн байр, байшин, барилга, газрыг худалдсан, эсхүл түүний эзэмшдэг хувиа өөр иргэн уруу шилжүүлсэн тохиолдолд тухайн иргэнийг ОСХЗ-ийн сууц, байшин, барилга байгууламж худалдан авахыг хориглоно.

**Зүйл 50. ОСХЗ-ийн сууц, байшин, барилга байгууламжийг ОСХЗ-ийн зөвшөөрөлгүйгээр зарах, барьцаалан зээлэхийг хориглох**

Энэ хэсгийн заалтуудын дагуу ОСХЗ-ийн сууц, байшин, бусад барилга байгууламжийг ОСХЗ-өөс бичгээр урьдчилан зөвшөөрөл авалгүйгээр худалдах, түрээслэх, барьцаалан зээлэхийг хориглоно.

### **Зүйл 53. Менежментийн хоршоог байгуулах**

Нэг барилгын орон сууц өмчлөгчид нийлээд нэг менежментийн хоршоог байгуулна. Энэ нь дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээг хариуцах, хянахад гарах зардал, түрээсийн төлбөр, даатгалын төлбөр зэргийг төлөхөд шаардлагатай санг байгуулна. Тухайн санг бүрдүүлэх хөрөнгийг өрх бүрт хуваах бөгөөд хэмжээг нь тухайн нөхцөл байдлаас шалтгаалан шийднэ.

### **Зүйл 56. ОСХЗ-ийн орон сууцыг албадан буцаан худалдаж авах бүрэн эрх**

ОСХЗ нь энэ хэсгийн заалтуудын дагуу худалдсан аливаа сууц, байшин, барилга байгууламжийг албадан буцаан худалдан авах бүрэн эрхтэй.

**IV Бүлгийн А хэсэгт** засвар үйлчилгээ үзүүлэх дүүргээ тодорхойлох, ямар төрлийн засвар үйлчилгээ үзүүлэх, түүний зардлын хэмжээг хэн төлөхөөс шалтгаалан хэрхэн тодорхойлох зэргийг тусгажээ. Хэрэв зөвшөөрөлтэй оршин суугч, Хотхоны Зөвлөл засвар үйлчилгээний хөлсийг төлөхгүй бол алданги тооцож мөн нэмэлт торгууль ноогдуулна;

**IV Бүлгийн В хэсэгт** Сайд нэг буюу хэд хэдэн барилгын компанийг зөвшөөрөгдсөн төсөл хэрэгжүүлэгчээр томилж болох ба зөвшөөрөгдсөн төсөл хэрэгжүүлэгчид улсын эзэмшлийн газар дээр нийтийн орон сууц барьж, ОСХЗ-д худалдана хэмээн тус тус заажээ.

**V Бүлэгт** ОСХЗ-ийн зээлэх, хувьцаа гаргах, хөрөнгө оруулах бүрэн эрх, жилийн санхүүгийн тайлан гаргах, ерөнхий болон нэмэлт төсвөө батлуулах, бүртгэл данс, аудитын тайланг гаргуулах гэх мэт ОСХЗ-ийн санхүүтэй холбоотой харилцааг зохицуулсан.

**VI Бүлэгт** ОСХЗ-ийн үйл ажиллагаанд саад учруулах, прокурорын ОСХЗ-ийн үйл ажиллагаанд оролцох оролцоо, шүүхийн мэдэгдэл, дуудлага гэсэн **БУСАД ЗҮЙЛ**-ийг багтаажээ.

## **5.3. Британи Умард Ирландын Нэгдсэн Вант Улс (ИБУИНВУ)**

### **5.3.1. Нийтийн Орон Сууц**

Ядуусын хорооллыг арилгахын тулд 1919<sup>14</sup> оноос эхлэн орон нутгийн захиргаад Нийтийн орон сууц<sup>15</sup> барьж эхэлсэн бөгөөд ядуусыг тэнд амьдруулахын тулд түрээсийн ихэнх хувийг Засгийн газар төлж байжээ.

1980 онд Маргарет Тетчер эдгээр байшингуудыг барихыг зогсоож, түрээслэгчдийг байшингаа худалдаж авахыг санал болгон “Худалдаж авах эрх” хөтөлбөр хэрэгжүүлж эхэлсэн. Энэхүү хөтөлбөрийн хүрээнд Байшингийн үнийг 60%, байрны үнийг 70% хямдруулж байжээ.<sup>16</sup> Мөн Засгийн газар эдгээр орон сууцыг удирдуулж хариуцуулахаар илүү мөнгө гаргаж Орон Сууцны Холбоо (ашгийн бус байгууллага) байгуулжээ. Эхний үед орон нутгийн захиргаанаас өмчлөх эрхийг шилжүүлэлгүйгээр зөвхөн удирдлагыг хэрэгжүүлж байсан Орон Сууцны Холбоо хуучин, чанарын шаардлага хангахгүй байшинг нурааж, бусад барилгыг засаж сайжруулах арга хэмжээ хэрэгжүүлсэн. Энэхүү арга хэмжээ амжилттай хэрэгжсэн тул шинээр байгуулагдсан Орон Сууцны Холбоонд зарим нийтийн орон сууцыг шилжүүлжээ. Гэхдээ Орон Сууцны Холбооны түрээс зарим нийтийн орон сууцны

<sup>14</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Housing\\_in\\_the\\_United\\_Kingdom](https://en.wikipedia.org/wiki/Housing_in_the_United_Kingdom)

<sup>15</sup> Тэр үед НОС-н ихэнх нь байшин байсан.

<sup>16</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable\\_housing](https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable_housing)

түрээснээс өндөр байдаг. Тэд төрөөс хараат бусаар, ирээдүйд олох түрээсийн орлогоо барьцаалан хувийн зах зээл дээрээс хурдан хөрөнгө босгож байжээ.<sup>17</sup>

Одоо Англид Council houses буюу нийтийн орон сууц (орон нутгийн захиргааны эзэмшлийн), Орон Сууцны Холбоо, хувийн орон сууц түрээслэгчид, хувийн эзэмшигчид гэсэн 4 төрлийн орон сууцны эзэмшигч байдаг.

Засгийн газар 2015-2020 оны хооронд хэрэгжих 275,000 хямд, иргэдийн төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцаар хангах хөтөлбөр баталсан.<sup>18</sup>

Одоо барьж байгаа төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцыг авахад туслах санхүүжилт нь дараах замаар зохицуулагджээ.

- Засгийн газар иргэдэд шинээр барьсан байшингийн үнийн 20 хүртэлх хувийг зээлдүүлж, иргэн өөрөө 5 хувийг гарган урьдчилгаа төлбөрийг төлнө. Үлдсэн 75 хувийг орон сууцны зээл авч төлнө. Эхний таван жил 20 хувийн зээлдээ хүү төлөхгүй нөхцөлтэй.
- Лондонд орон сууц худалдан авах иргэдэд олгох зээл нь 40% байдаг. Учир нь энд орон сууц маш өндөр үнэтэй байдаг.
- 25 хувийн урьдчилгаа төлбөртэй байшинг худалдан авах хадгаламжтай иргэдэд Засгийн газраас урамшуулал олгоно. Жишээ нь, хадгалсан 200 паунд стерлинг тутамд 50 паунд стерлингийн урамшуулал олгоно. Урамшууллын дээд хэмжээ нь 3,000 паунд стерлинг байна.
- Засгийн газар зээлийн баталгаа гаргаж өгч байгаа учир иргэд банк санхүүгийн байгууллагаас 80-95 хувийн зээл авах боломжтой.
- Хамтын эзэмшил: иргэн урьдчилгаагаа (25:75) төлөөд үлдсэн хэсгээ төлөх чадвартай болтлоо түрээс төлдөг систем. Үүнд Засгийн газар бас эхний хэдэн жил хүүгүй зээл олгож тусална. Хэрвээ Лондон хотоос гадна бүсэд оршин суугч, жилдээ 80,000 буюу түүнээс бага паунд стерлингийн орлого олдог иргэн эсхүл Лондон хотод оршин суугч, жилдээ 90,000 паунд стерлингийн орлого олдог иргэн энэ тусламжид хамрагдаж болно.

### 5.3.2. Орон сууцжуулалт болон сайжруулах тухай хууль 2008

1 хэсэг нь 5 бүлэгтэй бөгөөд Орон сууц болон олон нийтийн агентлаг (ОСОНА)-ыг байгуулах тухай, түүний зорилт, бүрэн эрхийг тодорхойлжээ. ОСОНА-ын зорилгод Английн орон сууцны хангамж, чанарыг сайжруулах; газар болон дэд бүтцийн бүрдүүлэх, сайжруулах, хөгжүүлэх; олон нийтийн уялдаа холбоог бий болгох, сайжруулах, хөгжүүлэхийн тулд эсвэл тэдний цаашдын сайн сайхны төлөө бусад аргаар дэмжлэг үзүүлэх; тогтвортой хөгжүүлэх зэрэгт хувь нэмэр оруулах зэрэг багтана. Зарим эрхээс нь дурьдвал, ОСОНА газартай холбоотой асуудлуудыг шийдэх, төлөвлөх, мөн орон нутгийн захиргаа, мужийн зөвлөлд санхүүгийн тусламж өгөх, зээл авах, орон сууц, газрыг зарах бүрэн эрхтэй.

Энэхүү хэсэгт зарим нэр томъёог дараах байдлаар хуульчилсан байна:

“Орон сууц” гэж нэг хүний сууцны зориулалтаар эсвэл нэгээс дээш тооны хүний сууцны зориулалтаар ашиглагдаж байгаа эсвэл ашиглагдах гэж байгаа барилга эсвэл түүний хэсэг; мөн түр оршин суух байрыг хэлнэ.

“Дэд бүтэц” гэдэгт

<sup>17</sup> [https://www.innovations.harvard.edu/sites/default/files/hpd\\_0703\\_best.pdf](https://www.innovations.harvard.edu/sites/default/files/hpd_0703_best.pdf)

<sup>18</sup> [http://www.rpi.org.uk/media/2022160/the\\_governments\\_housing\\_policy\\_for\\_england\\_-\\_november\\_2016.pdf](http://www.rpi.org.uk/media/2022160/the_governments_housing_policy_for_england_-_november_2016.pdf)

a. ус, цахилгаан, хий, цахилгаан холбоо, бохирын шугам болон бусад үйлчилгээ,

b. зам болон бусад тээврийн хэрэгсэл,

c. жижиглэнгийн болон бусад бизнесийн байгууллагууд,

d. эрүүл мэнд, боловсрол, хөдөлмөр эрхлэлт, сургалтын байгууламж,

e. нийгмийн, шашны болон амралт зугаалгын газар,

f. чандарлах, булшлах байгууламж, мөн

g. (a) -аас (f) дугаар зүйлд багтаагүй олон нийтийн барилга байгууламж зэрэг багтана.

"Газар"—т сууц болон бусад барилга байгууламж, үүнд харьяалагдаж байгаа (зөвшөөрөлтэй бол) саравч, цэцэрлэг, бусад эзэмшлийн өмч, мөн ашиглаж болох өмчийг багтаана.

Уг хуулийн II хэсэг нь 8 бүлэгтэй бөгөөд нийтийн орон сууц, түүнд холбоотой дүрмийг тусгасан. Энэхүү хэсэгт зарим нэр томъёог дараах байдлаар хуульчилсан байна:

"Нийтийн орон сууц" гэж хямд түрээсийн орон сууц ба хямд орон сууцны өмчлөлийн орон сууцыг хэлнэ.

"Хямд түрээсийн орон сууц" гэдэгт түрээслүүлэхэд зориулсан, түрээс нь зах зээлийн ханшаас доогуур бөгөөд орон сууцны зах зээлээр хэрэгцээгээ хангах боломжгүй хүмүүсийг орон сууцаар хангахад чиглэсэн дүрэм журмын дагуу төлөвлөсөн орон сууц багтана.

"Хямд орон сууцны өмчлөл"-д

1. (a) хамтын өмчлөлийн зохицуулалт, (б) өмчийн хувь хэмжээний тохиролцоо, эсвэл (в) хамтын өмчлөлийн итгэмжлэлийн үндсэн дээр ашиглагдаж байгаа, ашиглахаар төлөвлөж байгаа орон сууц, эсхүл

2. орон сууцны зах зээлээр хэрэгцээгээ хангах боломжгүй хүмүүсийг орон сууцаар хангахад чиглэсэн дүрэм журмын дагуу төлөвлөсөн орон сууц багтана.

"Хамтын өмчлөлийн зохицуулалт" гэж

a. орон сууцны үнийн дүн эсвэл түүний барилгын өртгийн аль нэгэнд тулгуурласан тодорхой хувиар тооцоолсон шимтгэлийг төлж түрээслэх эсхүл

b. түрээслэгч (эсвэл түрээслэгчийн төлөөлөгч) орон байрны үнийн дагуу тооцоолсон хэмжээний татаас авч түрээслэх зохицуулалтыг хэлнэ.

"Өмчийн хувь хэмжээний тохиролцоо" гэж орон сууцны үл хөдлөх хөрөнгийн эзэмшигч эсвэл түрээсийн эрх эзэмшигч ("худалдагч") нь хувь хүн ("худалдан авагч")-д орон сууцны үл хөдлөх хөрөнгийг шилжүүлэхийг (худалдахыг) хэлнэ. Ингэхдээ худалдан авагч нь өмчийг шилжих үеийн үнийн тодорхой хувийг (урьдчилгаа төлбөрийг), эсхүл төлбөр төлөх үе бүрийн үнийн тодорхой хувийг төлөхийг зөвшөөрсөн бөгөөд үлдсэн төлбөрийг моргейжоор баталгаажуулна.

Мөн энэ хэсэг нийтийн орон сууцны шинэ зохицуулагч болох **Түрээслэгч болон нийтийн орон сууц түрээслүүлэгчийн газар** (ТНОСТГ)-ыг байгуулах тухай, түүний зорилго, бүрэн эрхийг тодорхойлсон. ТНОСТГ нь бүртгэлтэй нийлүүлэгчийн нийтийн орон сууцтай холбоотой асуудлыг зохицуулах болно. "Бүртгэлтэй нийлүүлэгч" гэж нийтийн орон сууц хангахаар бүртгүүлсэн түрээслүүлэгч ба бүртгүүлэхээр шийдсэн бусад хувь хүн болон хуулийн этгээдийг хэлнэ.

Энэ хэсэгт бүртгүүлсэн орон сууц нийлүүлэгчийн тухай нарийн тодорхойлж өгсөн бөгөөд түүний санхүү, дампуурал, бүтцээ шинэчлэх, тараах зэрэг асуудлуудыг тусгаж өгсөн. Аливаа байгууллага нийтийн орон сууц нийлүүлэхээр бүртгүүлэхийг хүсвэл 2 шаардлагыг хангасан байх ёстой. Нэгдүгээрт тухайн байгууллага нийтийн орон сууцаар хангагч, эсвэл нийтийн орон сууцаар хангах зорилготой байх ёстой. Хоёрдугаарт, байгууллага нь ТНОСТГ-ын тогтоосон байгууллагын санхүүгийн байдал, бүтэц зохион байгуулалт, удирдлагын бусад зохицуулалт зэргийн шалгуурыг хангасан гэж үзвэл түүнийг бүртгэж авна.

**III хэсэг** нь 3 бүлэгтэй бөгөөд тогтвортой байдлын гэрчилгээ, түрээслэгч болон түрээслүүлэгчийн тухай, түрээсэлж байсан овъектоо хувийн болгох, үйлчилгээний төлбөр, худалдаж авах эрх зэрэг бусад заалтуудыг оруулжээ.

**IV хэсэг** нь 1 бүлэгтэй бөгөөд үүнд нэмэлт өөрчлөлт, санхүүгийн тухай заалтууд багтсан.

#### **Орон сууцжуулах тухай хууль, 2004 нь**

- орон сууцны нөхцөл байдлын талаар тусгах; нэгээс дээш түрээслэгчтэй сууц ба бусад орон сууцтай холбоотой асуудлыг зохицуулах;
- орон сууцны борлуулалттай холбоотой мэдээллийн багцыг бүрдүүлэх;
- түрээслэгчийн аюулгүй байдал болон худалдан авах эрхийг хангах;
- цыган болон аялагчдын орон сууцны хэрэгцээ ба нүүлгэдэг байрны хэрэгцээг хангах;
- орон сууцны талаарх бусад асуудлуудыг тусгах зорилготой.

**Орон сууцжуулах ба төлөвлөлтийн тухай хууль (2016 он)** нь орон сууцжуулалт, үл хөдлөх хөрөнгийн компаниуд, түрээсийн төлбөр, орон нутгийн болон Лондонгийн гаднах хэсгийн төлөвлөлт, албадан худалдан авалт зэрэгтэй холбоотой асуудлуудыг зохицуулж өгсөн.

## **5.4. Япон Улс**

### **Япон Улсын Орон сууцны өнөөгийн байдал ба бодлого**

Япон Улсад хэрэгжүүлж байгаа Орон сууцны бодлогын ерөнхий ойлголт өгөх үүднээс Японы орон сууц болон дараах ойлголтуудыг гүнзгийрүүлэн авч үзлээ:

- Хөгжлийн үе шатуудад хамаарах орон сууцны нөхцөл байдал;
- Орон сууцны нөхцөл байдлыг үндэслэн тодорхойлогдсон бодлого;
- Бодлогыг хэрэгжүүлэхэд ашигласан арга хэрэгслүүд.
- Япон улсын орон сууцны бодлогын өөрчлөлт, шинэчлэл
- Орон сууцны талаарх төрийн бодлогыг тодорхойлоход анхаарах хүчин зүйлс:

Япон улс орон сууцны бодлогыг тодорхойлохдоо дараах хүчин зүйлсийг анхаарч судалдаг байна. Үүнд:

Орон сууцны холбоотой статистикийн судалгааны тойм буюу

1. MIC<sup>19</sup>-аас хийгддэг Хүн амын тооллого /нэр, хүйс, ажил эрхлэлтийн төрөл, төрсөн он сар, ам бүлийн тоо зэрэг/

---

<sup>19</sup> Япон улсын Дотоод хэрэг, холбооны яам



2. MIC-аас хийгддэг Орон сууцны сан ба газрын эзэмшлийн судалгааг 5 жил тутам хийгддэг / хийц, бүтээц, барьсан арга, ашиглалтад орсон он, сууцны талбай, орон сууцны тоноглолын нөхцөл байдал зэрэг/
3. MLIT<sup>20</sup>-аас хийгддэг Орон сууц ба амьдрах орчны иж бүрэн судалгаа буюу баригдсан орон сууц болон орон сууцны орчноо сайжруулах эрэлт, хэрэгцээ байгаа эсэхийг 5 жил тутам судалдаг. /одоо байгаа орон сууц, хөршийн орчны үнэлгээ, орчин үеийн оршин суугчдын чиг хандлага, ирээдүйн орон сууцанд амьдрах нөхцөл/
4. MLIT-аас хийгддэг Шинээр барих орон сууцны судалгааг буюу барихаар төлөвлөсөн орон сууцны нөхцөл байдлыг сар бүр судалдаг. /оршин суугчийн судалгаа, барих арга технологи, хийц бүтээц, орон сууцны барилгын сууцны тоо, сууцны талбай зэрэг/

*Шигтгээ 1. Статистикийн тухай хууль*

*Япон улсын Статистикийн тухай хуулийн зорилт нь статистикийн мэдээ баримт нь Японы ард түмний чухал мэдээлэл бөгөөд албан ёсны статистикийн мэдээллийг бүртгэх, системтэйгээр хөгжүүлэх болон мэдээллээр хангаснаар оновчтой шийдвэр гаргах үндэслэл болох буюу үндэсний эдийн засгийг хөгжүүлэх болон ард түмний аж амьдралыг сайжруулахад тэдгээрийн оруулах хувь нэмэр, ач холбогдлыг нэмэгдүүлэх зорилготой байна.*

**Япон улсын орон нутгийн Засаг Захиргаад**

Япон улс Засаг захиргаа нь Үндэсний Засаг захиргаа ба Орон нутгийн Засаг захиргаа гэсэн хоёр түвшинтэй байна. Нийтийн орон сууц, хот суурин болон хяналтын газар, ариутгах татуургын шугам сүлжээ зэрэг асуудлыг орон нутгийн Засаг захиргаанаас хариуцдаг байна.

**Орон сууц, үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой татварын бодлого.**

Оршин суугчийн татвар, бэлэглэлийн татвар, үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах татвар, үндсэн хөрөнгийн татвар, хот төлөвлөлтийн татвар зэрэг

**Хүн ам ба өрх**

Метрополитан хот /Токио/ ба мужуудын хүн амын өөрчлөлт нь дэлхийн II дайны дараагаас 1,5 дахин нэмэгдсэн бөгөөд 2050 он гэхэд 15-20 хувиар буурах хандлагатай байна. 2010 оноос хойш бүс нутгийн хүн ам хот руу шилжиж урт хугацаанд багассаар байх төлөвтэй байна. Мөн Япон улсад хүүхэд болон хосуудын тоо буурч байгаа нь ганц бие өрхийн тоо нэмэгдэх төлөвтэй байгааг харуулж байна.

*Шигтгээ 2. Япон улсын орон сууцны сан*

*Япон улсын орон сууцны санд эзэнтэй 52.100.000 сууц байна. Үүнд:*

- *Өөрийн өмчлөлийн орон сууц 63.6 хувь*
- *Түрээсийн орон сууц 36.4 хувь бөгөөд үүнээс Улсын мэдлийн түрээсийн ОС 3.8 хувь, Японы ОСКорпорацийн 1.7 хувь, хувиараа түрээсэлдэг 28.7 хувь, байгууллага, аж ахуйн нэгжийн түрээсийн ОС 2.2 хувийг тус тус эзэлж байна.*
- *Эзэнгүй ОС 8.530.000 сууц байна.*

*Нийт ОС-ыг барилгын төрлөөр нь авч үзвэл:*

- *Нийтийн орон сууц 42.4 хувь*
- *Тусдаа сууц 54.9 хувь*
- *Эгнээ сууц 2.5 хувь*
- *Бусад сууц 0.2 хувийг тус тус эзэлж байна.*

<sup>20</sup> Япон улсын Газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын яам

Хүн амын энэхүү өөрчлөлттэй холбоотойгоор Дайны дараагаас 4.2 сая орон сууцны хэрэгцээ дутагдаж байсан бол өнөөдрийн байдлаар орон сууцны илүүдэд бий болж, хүн амын бууралттай холбоотой шинээр орон сууц барих нь багасч байна.

Залуу гэр бүлийн орон сууцны зардлын дарамт 1969 онд эрэгтэй, эмэгтэй хүмүүсийн аль алинд нь 5-иас доош хувь байсан бол жил бүр энэ үзүүлэлт нэмэгдэж 2009 онд эрэгтэйчүүдийн хувьд нийт зардлын 20 хувь, эмэгтэйчүүдийн хувьд 30 хувьд хүрсэн байна.

### **Япон улсын орон сууцны талаарх бодлогын өөрчлөлт**

Япон улсын орон сууцны бодлогын өөрчлөлтүүдийн гол үндэслэл нь хүн ам, ерхийн шилжилт хөдөлгөөн байсан бөгөөд 1945 оноос өнөөг хүртэл хэд хэдэн өөрчлөлттэй байсан байна. Үүнд:

#### **1. 1945-1970 он. Орон сууцны хомсдолтой зрин.**

Энэ үед Дэлхийн II дайн дуусч хүн ам том хотуудад төвлөрөх байдал нэмэгдсэнтэй холбоотой ихээхэн хэмжээний орон сууцны нийлүүлэлт шаардлагатай болсон. Томоохон хотуудын газар болон орон сууцны бодлогыг тодорхойлж, бага орлоготой иргэдийн амьдралын нөхцлийг баталгаажуулахад чиглэгдэж байсан.

Ингээд төрөөс Орон сууцны бодлогыг хэрэгжүүлэхэд чиглэгдсэн 3 тулгуурт үйл ажиллагаа явуулсан. Үүнд:

- a) Засгийн газрын Орон сууцны зээлийн корпораци /ЗГ-ын ОСК/ нь 1950 оноос үйл ажиллагаа нь эхэлсэн.
  - Япон улсын Засгийн газрын хөрөнгөөр санхүүжүүлсэн тогтмол хүүтэй орон сууцны урт хугацааны зээлийн бүтээгдэхүүнийг гаргах ба орон сууцны чанарыг сайжруулах зорилготойгоор байгуулагдсан.
  - Энэ байгууллага нь орон сууцны санхүүгийн албан ёсны ганц байгууллага бөгөөд урт хугацааны, бага хүүтэй орон сууцны зээлийг шинээр орон худалдаж авсан болон өөрийн орон сууцаа барьсан иргэдэд олгох орон сууцны зээлээр мэргэшсэн.

Энэ байгууллага нь Япон Улсын Орон сууцны санхүүгийн агентлаг /Японы ОССА/ нэртэйгээр 2007 онд бие даасан захиргааны агентлаг болж өөрчлөн байгуулагдсан бөгөөд дараах асуудлыг хариуцах болсон.

- Хувийн хэвшлийн санхүүгийн байгууллагаас санхүүжилт авахад үнэт цаасжуулах замаар дэмжлэг үзүүлэх, найдвартай урт хугацааны тогтмол бага хүүтэй зээл олголтыг баталгаажуулах;
- Гамшгийн дараа орон сууцжуулах, хотын хүн амын нягтрал ихтэй газруудад орон сууцыг шинэчлэн барих зэрэг чухал ач холбогдолтой бодлогыг хэрэгжүүлэхэд шууд зээл олгох.
- *Шигтгээ 3. Япон улсын орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо*

*Өмнө нь ОСЗК нь санхүүгийн зээлийн хөрөнгийг ашиглан орон сууцны урт хугацааны тогтмол хүүтэй зээлийг шууд санхүүжилт олгодог байсан бол*

*Одоо Японы ОССА нь үнэт цаасжуулах механизмыг ашиглан урт хугацааны тогтмол хүүтэй зээлийн эрсдлийг хөрөнг оруулагчдад өргөнөөр шилжүүлснээр хувийн хэвшлийн санхүүгийн байгууллагуудаас урт хугацааны тогтмол хүүтэй зээлийн тогтвортой нийлүүлэлтийг дэмжиж байна.*

б) Төрийн түрээсийн орон сууц

Засгийн газар ба орон нутгийн Засаг захиргаад хамтран бага орлогтой, орон сууц худалдан авах чадамжгүй иргэдийг түрээсийн үнэ багатай орон сууцаар хангадаг. Өөрөөр хэлбэл зорилтод бүлэг рүү чиглэгдсэн бөгөөд Орон нутгийн Засаг захиргаа бүр түрээсийн төлбөрийг тогтоохдоо түрээслэгч бүрийн орлого ба орон сууцны байршил, хэмжээ гэх мэтийг харгалзан үздэг байна. Ингэхдээ эдгээр нөхцлийг харгалзан түрээсийн хөнгөлөлт буюу түрээсийн төлбөрийг бууруулж тогтоож болдог байна. Гэхдээ Японд бага орлогтой иргэдэд зориулсан орон сууцны стандартад зориулсан ялгаа байхгүй, орон сууцны чанар стандартын хувьд нэг бодлого баримталдаг.

*Япон Улсад 1950-1980 оны хооронд төрийн түрээсийн орон сууцны барилгыг ихээхэн хэмжээгээр барьсан байх бөгөөд 1980 оноос хойш шинээр барих нь буурч, 2011 оноос огт бариагүй бөгөөд харин хуучин түрээсийн орон сууцаа сайжруулах чиглэлээр ажилласан байна.*

с) Япон Орон сууцны корпораци /Японы ОСК/ 1955 оноос үйл ажиллагаа эхэлсэн бөгөөд орон сууцны ихээхэн хомсдолтой байсан бүс нутгуудын хөдөлмөр эрхэлдэг хүмүүсийн орон сууцны барилгыг барих зорилгоор байгуулаг дсан. Энэ байгууллага нь хотын доторх хуучин үйлдвэрийн газрыг хотын сэргээн босголтонд зориулан дахин төлөвлөн хөгжүүлэх, эрсдлийн менежментийн хувьд хувийн хэвшлийн байгууллагуудад хүндрэлтэй байсан асуудлыг шийдвэрлэж, орон сууцны томоохон Нью-Таун хорооллын газрыг хөгжүүлэх орон сууцны барилгуудыг барих ажлыг хариуцдаг байсан байна. Энэ байгууллага нь одоогийн Урбан Ренауссенсе Агентлаг /УР/ болж өөрчлөгдсөн байна.

*1966 онд Орон сууц барих төлөвлөгөөний тухай хууль батлагдаж өрх бүр орон сууцтай болох зорилтын хүрээнд орон сууц барих 5 жилийн хөтөлбөрүүдийг орон сууц барих зорилттой уялдуулан үндэсний Засгийн газраас 1966-2005 оны хооронд 8 удаа хэрэгжүүлсэн байна.*

Орон сууцжуулах 5 жилийн 1 дэх хөтөлбөрийн дагуу /1966-1970/ оны хооронд төрөөс 2.6 сая орон сууцыг барьсан байна.

2. 1970-2000 он. Хууль ёсны төлөвлөгөөтэй, чанартай орон сууцаар хангах

Энэ үед хүн ам нэмэгдэж, хүмүүсийн насжилтын үйл явцтай холбоотойгоор амьдрах орчин, туслах байгууламж, эрчим хүчний хэмнэлт, газар хөдлөлтийг тэсвэрлэх чадвар, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд ээлтэй байх зэрэг нөхцлүүдийг шинээр баригдах орон сууцандаа анхаарах болсон

1970 оноос Орон сууцжуулах 5 жилийн 2 дахь хөтөлбөр /1971-1975/ хэрэгжиж орон сууцыг барихдаа нэг хүнд нэг өрөөтэй байх зорилтыг тавьж эхэлсэн.

Орон сууцжуулах 5 жилийн 3 дахь хөтөлбөрийн дагуу /1976-1980/ орон сууцны стандартын доод хэмжээг тогтоосон бөгөөд 1980 он гэхэд стандарт хангаагүй орон сууцнуудын хагасыг буулгах зорилт тавьсан. Цаашдаа 1985 он гэхэд орон сууцны дундаж стандартыг тогтоож дундаж өрхүүдийн орон сууц энэ стандарттай болно гэж тооцоолсон. Энэхүү "орон сууцны дундаж стандарт" нь Японы ОСЗК-ийн санхүүгийн стандартын түвшинд ашиглагдсан.

1980 оноос орон сууцны хэрэгцээг төрөлжүүлж эхэлсэн бөгөөд орон сууцжуулах 5 жилийн 3 дахь хөтөлбөрийн хүрээнд 4 ам бүлтэй өрхийн орон сууцны дундаж стандарт 50 м<sup>2</sup> ба түүнээс том байсан бол 5 жилийн 4 дэх хөтөлбөрийн дагуу /1981-1985/ 86 м<sup>2</sup> ба түүнээс том хэмжээтэй болж эхэлсэн.

**Орон сууцны стандартын хамгийн бага хэмжээ<sup>21</sup>**

Хүний тоо	Орон сууц өрөөний шалны талбайн хэмжээ (доторхи хэмжээ)	Сууцны шалны талбайн хэмжээ
1 хүн	7.5м <sup>2</sup> (4.5 Татами радиус)	18м <sup>2</sup>
1 (дундаж насны эсвэл өндөр настан)	15.9(9.0)	25
2 хүн	17.5(10.5)	29
3 хүн	25.0(15.0)	39
4 хүн	32.5(19.5)	50
5 хүн	37.5(22.5)	56
6 хүн	45.0(27.0)	66

**Орон сууцны стандартын дундаж хэмжээ<sup>22</sup>**

Хүний тоо	Орон сууц өрөөний шалны талбайн хэмжээ (доторхи хэмжээ)	Сууцны шалны талбайн хэмжээ
1 хүн	17.5м <sup>2</sup> (10.5 Татами радиус)	29м <sup>2</sup>
2 хүн	33.0(20.0)	50
3 хүн	43.50(26.5)	69
4 хүн	57.0(34.5)	86
5 хүн	64.5(39.0)	97
6 хүн	69.5(43.5)	107
7 хүн	79.5 (48.2)	116

Орон сууцжуулах 5 жилийн 5 дахь хөтөлбөрийн дагуу /1986-1990/ орон сууцны зорилтод стандартыг тогтоож, 2000 он гэхэд нийт өрхийн хагас нь ийм орон сууцтай болох зорилготой байсан. Орон сууцны зорилтот стандартын дагуу хотын захын ба бүс нутгийн орон сууцыг 4 ам бүлтэй өрхөд 123 м<sup>2</sup>, хотын оршин суугчдад 91 м<sup>2</sup> байхаар тогтоож, ашиглагдаагүй орон сууцнуудыг эзэнтэй болно гэж таамаглаж байсан.

Энэ үед хот төлөвлөлт, бүс нутгуудын амьдрах орчинг сэргээх, хүн амын насжилт, ажлын байртай ойр орон сууц, мэдээллийн технологийн хөгжил, орон сууцны гүйцэтгэлийг сайжруулах, үнийг тогтворжуулах зэрэг асуудлуудтай уялдуулан орон сууцны бодлогыг тодорхойлох хэрэгцээ үүссэн.

**Зорилтот орон сууцны стандарт<sup>23</sup>**

**Энгийн буюу хотын захын болон орон нутгийн орон сууцны стандарт**

Хүний тоо	Орон сууц өрөөний шалны талбайн хэмжээ (доторхи хэмжээ)	Сууцны шалны талбайн хэмжээ
1 хүн	27.5м <sup>2</sup> (16.5 Татами радиус)	50м <sup>2</sup>
1 (дундаж насны эсвэл өндөр настан)	30.5(18.5)	55

**Хотын орон сууцны стандарт**

Хүний тоо	Орон сууц өрөөний шалны талбайн хэмжээ (доторхи хэмжээ)	Сууцны шалны талбайн хэмжээ
1 хүн	20.0м <sup>2</sup> (12 Татами радиус)	37 м <sup>2</sup>
1 (дундаж насны эсвэл өндөр настан)	23.0(14.0)	43

<sup>21</sup> Орон сууцжуулах 3 дахь хөтөлбөрийн хүрээнд тогтоосон стандарт.

<sup>22</sup> Орон сууцжуулах 4 дэх хөтөлбөрийн хүрээнд тогтоосон стандарт.

<sup>23</sup> Орон сууцжуулах 5 дахь хөтөлбөрийн хүрээнд тогтоосон стандарт

2 хүн	43.0(26.0)	72	2 хүн	33.0(20.0)	55
3 хүн	58.5(35.5)	98	3 хүн	46.0(28.0)	75
4 хүн	77.0(47.0)	123	4 хүн	59.0(36.0)	91
5 хүн	89.5(54.5)	141	5 хүн	69.0(42.0)	104
5 хүн (өндөр настай ганц бие хүмүүсийг оруулан)	99.5 (56.5)	158	5 хүн (өндөр настай ганц бие хүмүүсийг оруулан)	79.0 (48.0)	122
6 хүн	92.5 (56.5)	147	6 хүн	74.5 (45.5)	112
6 хүн (өндөр настай ганц бие хүмүүсийг оруулан)	102.5 (62.5)	164	6 хүн (өндөр настай ганц бие хүмүүсийг оруулан)	84.5 (51.5)	129

1990 оноос орон сууцны бодлогын тогтолцоог шинэчлэх шаардлага үүсч, орон сууцжуулах 5 жилийн 6 дахь хөтөлбөрийн дагуу /1991-1995/ хүний дундаж насжилт уртассан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд ээлтэй орон сууц барих заавар зэргийг харгалзах болсон. Зохиомол үнийн хөөрөгдлөөс болоод газрын үнэ болон орон сууцны үнэ огцом өссөн тул орон сууц барих үнэ болон худалдан авах үнийн бодлогыг тодорхойлох хэрэгцээ үүссэн.

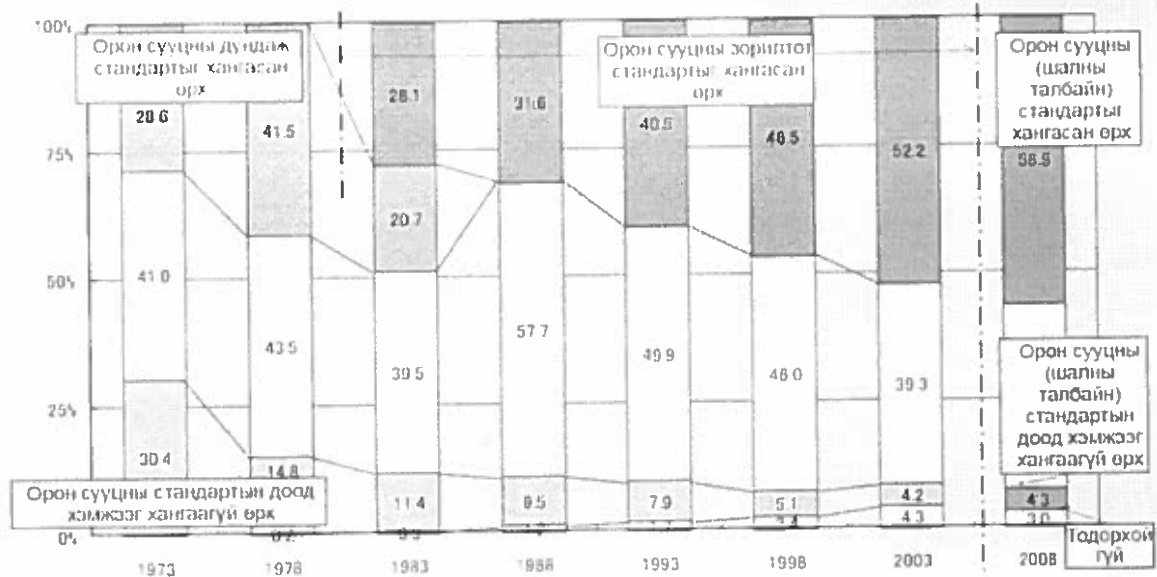
Орон сууцжуулах 5 жилийн 7 дахь хөтөлбөрийн дагуу /1996-2000/ Орон сууцны чанарын баталгааны хуулийг батлах шаардлагатай болж, орон сууцны гүйцэтгэлийн үзүүлэлтийн тогтолцоог бий болгох, гологдол, дутагдлын хариуцлагыг нэмэгдүүлэхэд чиглэгдсэн.

Орон сууцжуулах 5 жилийн 8 дахь хөтөлбөр нь Япон улсын Засгийн газраас хэрэгжүүлсэн орон сууцны хамгийн сүүлчийн хөтөлбөр бөгөөд энэхүү хөтөлбөрийн /2001-2005/ гол зорилго нь:

- орон сууцыг зах зээлд тэргүүлэх буюу Засаг захиргаа нь зах зээлийн үйл ажиллагаанд нэмэлт боломж олгох
- Сангийн тэргүүлэх ач холбогдол буюу орон сууцны чанарыг алдагдуулахгүйгээр санг хадгалах, одоо байгаа сангаа эргэлтэнд оруулах.
- Хүн амын насжилтыг харгалзан үзэж ахмад настнууд амьдрахад аюулгүй таатай орчныг бүрдүүлэх /хүүхдийн тоо багасч, ахмад настны ихэсч байгаатай холбогдуулан орон сууцны дизайныг хөгжүүлэх/, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд ээлтэй орон сууцны үзүүлэлтийг нэмэгдүүлэх
- Хот суурин газрын бүс нутгийн амьдрах чадварыг харгалзан авч үзэх буюу ажлын байрны ойролцоо чанартай орон сууцаар хангах, орон нутгийн орон сууцыг хөгжүүлэх, худалдан авагчдад харилцахад хялбар орон сууцны худалдааны орчинг үүсгэх.
- Шинээр зорилтот стандартын 6.4 сая сууц барих болон 4.3 сая сууцанд засвар шинэчлэлт хийх буюу 1998 онд 46 орчим хувьтай байсан зорилтот стандартын орон сууцыг нийт өрхийн 70 орчим хувь болгох, 1998 онд 3 орчим хувьтай байсан хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэнд ээлтэй орон сууцыг 2015 онд 40 орчим хувь болгох.

- Нягтрал ихтэй хот суурин газарт яаралтай сайжруулалт хийх стандартыг тогтоох.

### Орон сууцны стандарт болон шалны талбайн стандартын өөрчлөлт



### 3. 2000 оноос одоо үе. Төрийн мэдлийн орон сууцнаас зах зээлд чиглэсэн тав тухатай амьдрах орчин руу шилжих үе.

**Тэмдэглэл:** MLIT-аас Орон сууцны шалны талбайн хэмжээг хангаагүй ба зорилтот стандартыг хангасан өрхийн харьцааг тооцоолохдоо 2008 оны Орон сууц, газрын судалгаа ба 2008 оны Орон сууцны ерөнхий судалгааны үр дүнг орон сууцны шалны шинэ стандарт (Засгийн газар 2006.09-р сард баталсан)-г тооцсон. 2003 оны судалгаа нь амьдрах сууцны талбайн доод хэмжээ болон Орон сууцжуулалтын 5 жилийн 8 дахь хөтөлбөрийн зорилтот стандартыг үндэслэн тооцоолсон бөгөөд эдгээрийн хооронд харьцуулалт хийх энгийн арга байхгүй. MLIT-аас сууцны шалны стандартад үндэслэн 2003 оны судалгааны үр дүнг ашигласан тооцоогоор орон сууцны стандартын доод хэмжээг хангаагүй ба зорилтот стандартыг хангасан өрхийн харьцаа нь 4.6 ба 56.1 хувь байсныг авч үзвэл 2008 оны статистик 2003 оныхтой харьцуулахад сайжирсан байна.

Энэ үед Япон улсын хүн ам оргил үедээ хүрч, цаашдаа бууралт руу орж өөрчлөгдөж байх тул одоо байгаа орон сууцны санг ашиглах (орон сууцны шинэчлэлт, сууц өмчлөгчдийн менежмент, одоо байгаа орон сууцны эргэлт) ахмад настануудад зориулсан орон сууцаар хангахад чиглэгдсэн байна.

Өөрөөр хэлбэл орон сууцны тоог анхаарах биш, нийгмийн хэрэгцээ шаардлагыг хангасан, хүн ам өрхийг амьдрахад тав тухтай, аюулгүй орон сууцыг бий болгох буюу тооноос чанар луу шилжиж эхэлсэн.



## 5.5. Холбооны Бүгд Найрамдах Герман Улс (ХБНГУ)

Засгийн газрын хөтөлбөрөөс харахад Эдийн засгийн чиглэлээр олон арга хэмжээг төлөвлөсөн бөгөөд “Нийгмийн шинжтэй орон сууц барих болон хувийн орон сууцыг дэмжихэд зориулсан татварын хөнгөлөлт үзүүлэхэд 4 тэрбум евро зарцуулах”-аар төлөвлөсөн байна.

Үндэсний Хот байгуулалтын бодлого нь Холбооны засгийн газар, мужууд болон орон нутгийн засаг захиргааны хамтарсан санаачилгын хүрээнд бий болсон баримт бичиг юм. Энэ бодлогын хамгийн чухал аргачлал нь Хот байгуулалтын санхүүжилт бий болгосон. Холбооны улсаас жил бүр уг санхүүжилтэд зориулан 700 сая еврог оруулдаг байна. Уг санхүүжилтыг нийгмийн хот байгуулалт, хот дахин төлөвлөх, хотын төвийг хөгжүүлэх, өв баялаг хамгаалах болон жижиг хотуудтай хамтран ажиллах төслүүдэд зарцуулдаг. Холбооны засгийн газар болон мужууд хот тогтвортой хөгжүүлэх Европын барилгын сангийн хөрөнгийг үндэсний санхүүжилтын хэмжээнд өөрчлөлт оруулах зорилгоор ашигладаг. Холбооны Барилгын тухай хууль нь хот төлөвлөлтийн эрхзүйн үндсийг тавьж өгсөн. Үүнийг нь холбооны мужууд улам тодорхой томъёолж өгснөөр тодорхой хэрэгжилт нь хот болон орон нутгийн засаг захиргааны нэгжийн бүрэн хамаарах асуудал болсон юм. Үүний үр дүнд орон нутгийн болон бүсийн нутгийн өөрөө удирдах газар нь Германы хот байгуулалтад хамгийн чухал үүрэг гүйцэтгэгч нь болж байна.

### 5.5.1. Орон сууцны асуудлаарх түүхэн тойм

1945 онд Германы орон сууцны 20 хувь нь сүйдсэн. 2 сая барилга үнс нурам болж, 2.2 сая барилга эвдэрч гэмтжээ. 1946 онд Баруун Германд судалгаа явуулахад 5.5 сая орон сууц шаардлагатай байжээ. Тухайн үед ард иргэд амьдрах байргүй, идэх хүнс болон өмсөх хувцас ч тааруу байсан учраас нийгэм тэр чигээрээ доройтож, үймэн самуун гаргахад бэлэн байв. Тиймээс тухайн үеийн Германы удирдлагууд аль болох түргэн орон сууцтай, амьдрах байртай болгохыг чухалчилж байжээ. 1949 онд Баруун Германд анхны Барилгажилтын хуулийг батлав. Уг хууль нь ард иргэдэд маш хямд түрээсийн орон сууцыг санал болгосон юм. Хуулийн үр дүнд 1956 он гэхэд л орон сууцгүй иргэдийн тал нь түрээсийн орон сууцанд орсон байв. 1962 оны судалгаагаар 658 мянган хүн л орон сууцгүй байжээ.

Германы орон сууцууд ерөнхийдөө чанартай боловч баруун, зүүн Германы ялгаа одоо хүртэл байсаар байна. Хуучнаар Зүүн Германы нутаг дэвсгэр дээрх орон сууцуудын 3/4 нь Дэлхийн II дайны төгсгөл үеэс эхэлж баригдсан байдаг. Харин эсрэгээрээ Баруун Германы хувийн орон сууцууд нь нэлээд эртнийх бөгөөд бараг тал хувь нь II дайны төгсгөл хүртэлх хугацаанд баригдсан байдаг. Орон сууц өмчлөлийн хувь хэмжээгээрээ ч эрс ялгаатай байх ба нийт орон сууц эзэмшигчдийн тал хувь нь өмчлөгч байдаг бол энэ харьцаа зүүн Германд 1/3-ээс ч бага хувьтай байдаг. Социалист дэглэмийн үед Зүүн Германы иргэн, өрх бүр амьдарч болохуйц орон сууцтай байх эрхтэй байсан. Цахилгаан, халаалтын төлбөр нь багтсан байрны түрээсийн төлбөрийг орон даяар байж болох хамгийн доод түвшинд тогтоон барьж байсан. Дайны дараах орон сууцны хэрэгцээг хангахын тулд хямд материал, зардлаар ижил хэв загвартай угсармал орон сууцны хорооллуудын бөөнөөр нь босгосон. Харин амьдрах орчин, байрныхаа хэв загварыг чөлөөтэй сонгох эрхтэй болсон өнөөгийн хүмүүсийн хувьд эдгээр хорооллоос аль болох татгалзах болжээ.

1950-60 оны хотуудын идэвхтэй барилгажилт, түүнээс ч эрчимтэй автомашин өсөлтийн улмаас оршин суугчдын тоо хэд дахин өсөж, хотын төвийн нягтрал ихэссэн. Хотын төвийн түгжрэл, зогсоолын асуудлыг шийдэхийн тулд нийтийн тээврийг боловсронгуй болгох, том хэмжээтэй түүхэн дурсгалт барилгуудыг дахин шинэчлэх, баяр ёслол, урлаг соёл, амралт зугаалгад зориулсан автомашингүй

бүсүүдийг байгуулсан нь үр дүнгээ өгсөн байна. Харин хуучин зүүн Германы бүс нутагт хотжилт одоог хүртэл үргэлжилсээр л байна.

1970-аад оноос эхлэн Баруун Германы бүх хот тосгоны өнгө төрхийг сэргээн засварлах хөтөлбөр муж улсуудын хяналтад хэрэгжиж эхэлсэн. Хөтөлбөрийн хүрээнд татаас, буцалтгүй тусламж, тухайн чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг сангуудын дэмжлэгээр түүхэн хөшөө дурсгал, эртний барилга байгууламжуудыг цэвэрлэх, сэргээн засварлах боломжийг олгосон юм. Харин зүүн Германы хувьд хоёр улс нэгдсэний дараагаас л энэ ажиллагаа эхэлсэн билээ.

### 5.5.2. Түрээсийн орон сууцны бодлого

Дэлхийн II дайны дараа орон сууцны асуудалтай тулгарсан улс ганц Герман биш байв. Их Британи ч мөн адил орон сууцны асуудалтай тулгарсан. Гэхдээ тэдний авч хэрэгжүүлсэн бодлого арай өөр байсан бөгөөд түрээсийн орон сууцыг бага багаар хувьд нь өгөх асуудлыг түлхүү анхаарав. Энэхүү бодлогынхоо үр дүнд ч өдгөө тус улсын орон сууц түрээслэгчдийн хувь ердөө 30 хувьтай байдаг. Мэдээж орон сууцыг худалдаж авах эсвэл түрээслэх эсэхэд өртөг маш их хамааралтай.

Германд орон сууц болон үл хөдлөх эзэмшигчдэд өндөр татвар ногдуулдаг бөгөөд ипотекийн зээлд хөнгөлөлт үзүүлдэггүй байна. Харин эсрэгээрээ түрээсийн орон сууцыг дэмжиж, түрээсийн өртгийг төрийн бодлогоор барьж ирсэн байна.

Percentage of households who rent their homes

West Germany Britain



Энэхүү төрийн бодлогын дүнд Германчуудын орон сууцандаа зарцуулж буй өртгийг өрхийн орлогод харьцуулахад Европын бусад орнуудаас харьцангуй бага үзүүлэлттэй байдаг. Германы түрээсийн орон сууцны бодлого нь эдийн засгийн хувьд ч, үл хөдлөх харилцааны хувьд ч төрдөө ашигтай бөгөөд хялбар бодлого байдаг аж.

Европын орнуудаас өөрийн эзэмшлийн орон сууцандаа амьдардаг хувиар Испани улс тэргүүлдэг бөгөөд хүн амын 83.2 хувь нь өөрсдийн орон сууцандаа амьдардаг аж. Гэхдээ Испанийн ажилгүйдлийн түвшин нь 27 хувь байгаа нь эдийн засаг асуудалтай байгааг илтгэнэ. Харин Германы хувьд маш тогтвортой түрээсийн орон сууцны бодлогын ачаар эдийн засаг тогтвортой, ажилгүйдлийн түвшин ердөө 5 хувь орчимтой байдаг.

### 5.5.3. Орон сууцны одоогийн бодлого, зохицуулалт

2018 оны 3 дугаар сараас Герман улсын Холбооны Дотоод хэргийн яам<sup>24</sup> нь хот байгуулалт, хөгжүүлэлт болон орон сууцны асуудлыг хариуцдаг болсон. Энэ хүрээнд тус яам нь нийтийн барилга байгууламж барих асуудал, барилга хот байгуулалтын эдийн засаг болон холбогдох асуудлуудыг хамаарах болсон. Яамны зүгээс чанартай орон сууцны хангамж бүхий хотуудыг бий хөгжүүлэх, орон сууцны хангамж хүртээмжийг сайжруулах чиглэлээр ажиллаж байна. Орон сууцны барилгын техник, технологи, материалд хүний амьдрах орчин, амьдралын чанарт болон нийтийн эрх ашгийг хангасан байх өндөр шаардлага тавьдаг. Германы орон сууцны бодлого, зохицуулалтыг нэг хуулийн хүрээнд тайлбарлах боломжгүй юм. Учир нь орон сууц, хот хөгжүүлэх, барилга байгууламж тухай бүрт таарсан бодлого, хөтөлбөрүүдтэй, мөн хоорондоо уялдаа холбоотой маш олон тооны хууль

<sup>24</sup> <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/stadt-wohnen-node.html>



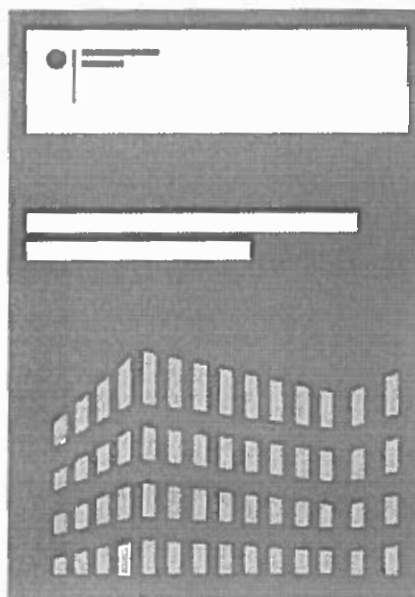
тогтоомжууд энэ салбарт үйлчилж, мөрдөгддөг байна.

Шинээр баригдаж буй орон сууцны ихэнх хөрөнгийг хувийн хэвшил нь гаргадаг. Хэдий тийм ч Холбооны засгийн газрын барилгын хадгаламжийн бодлого нь орон сууцтай болохын тулд тодорхой хугацаанд хуримтлал бий болгосон хүмүүст зээл өгдөг. Засгийн газрын татаасаар баригдсан "Түрээсийн орон сууц" хөтөлбөр нь олон хүүхэдтэй ерх, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, өндөр настан болон бага орлоготой хүмүүст зах зээлийн үнээс бага дүнгээр орон сууц түрээслэхэд тусалдаг байна. Түрээслүүлэгч, түрээслэгчийн эрх ашгийг тэнцвэржүүлэхийн тулд дур зоргоороо болон албадан нүүлгэх тухай, түрээсийн өсөлтөөс хамгаалах зэрэг түрээслэгчийн эрхийг хамгаалсан заалтуудыг тодорхой тусгаж өгсөн байдаг.

Орон сууцтай байх, орон байранд амьдрах нь хүний амьдралын үндсэн хэрэгцээ тул хүн бүрийн амьдралын чанарт өндөр ач холбогдол бүхий сайн чанартай орон сууцаар хангах нь Герман улсын хувьд бодлогын үндсэн асуудалд тооцогддог. Үүний дагуу Холбооны яамнаас орон сууцны зах зээл, түүнийг дэмжих системийг бүрдүүлж ажилладаг бөгөөд орон сууцыг түрээслэхтэй холбоотой асуудал, татварын эрхзүй бусад холбогдох дэмжлэг үзүүлэх дүрэм журмуудыг хариуцдаг. Нэг хүн, эсвэл нэг гэр бүл өөрийн орон сууцандаа тав тухтай амьдарна гэдэг нь нэг хот цаашлаад муж улс, бүх герман даяар аливаа асуудалгүй амар тайван амьдрах эх үндэс болох ба энэ нь улс орны тогтвортой хөгжлийг бүрдүүлэхэд ч томоохон хувь нэмэртэй гэж германчууд үздэг.

Холбооны дотоод хэргийн яам нь хотуудын тогтвортой хөгжлийг дэмжих зорилгоор "Хотуудын барилга, хот байгуулалтыг дэмжих хөтөлбөр"-ийг (Städtebauförderungsprogramm) (цаашид ХБХБДХ гэх) хэрэгжүүлдэг байна. Герман улсын хувьд барилга орон сууцаа нийгмийн, экологийн, эдийн засгийн орчин үеийн шаардлагад нийцүүлэхээс гадна уур амьсгалын өөрчлөлт болон европын орнуудад өрнөж буй интеграцчлал, бага дунд орлоготой иргэдийг орон сууцаар хангах, дүрвэгч цагаач иргэдийн орон байрны хангамж зэрэг асуудлыг шийдвэрлэх шаардлага тулгарч байна. Хотуудын тогтвортой хөгжлийг дэмжих үндсэн арга нь хотуудын барилга, байгууламжийг дэмжих явдал бөгөөд үүний дагуу орон нутгийн барилга байгууламж, орон сууцны үйлдвэрлэлд хөрөнгө оруулж ажиллахад холбооны зүгээс нийт 5800 газарт дэмжлэг үзүүлж хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж байна. ХБХБДХ-ийн үндсэн зорилго нь орон нутгийн төв суурин, жижиг хотуудыг хөгжүүлэх, уран баримал, хөшөө дурсгал, түүхэн газруудыг хамгаалахад оршино. Түүнчлэн энэхүү хөтөлбөрийн дагуу хот байгуулалтын тогтвортой хөгжлийн бүтцийг бий болгох, аж үйлдвэрлэлийн болон төмөр замын бүсчлэл дэх хотуудын орон сууцны дутагдал, хангамжийн асуудал, жижиг хот тосгоны орон сууцыг хөгжүүлэх болон хотуудын ногоон байгууламжийг сайжруулах чиг үүргийг хэрэгжүүлдэг.

Германы Үндсэн хуулийн 104-ийн Б-д зааснаар хотуудын барилга хот байгуулалтыг дэмжих, орон сууцны бодлогыг дэмжихэд зориулж холбооны зүгээс муж, улсуудад санхүүгийн дэмжлэг үзүүлдэг. Энэхүү санхүүгийн дэмжлэгийг Барилгын төрөлжсөн /кодекс/ хуулийн 164-ийн Б-ийн 1-д заасны дагуу жил бүр холбоо болон мужуудын хооронд байгуулдаг захиргааны гэрээгээр зохицуулдаг байна.



#### 5.5.4. Орон сууцны татаас, орон сууцны хангамж

Холбооны яамны хувьд иргэдийг орон сууцаар хангах, орон сууцны татаас буюу санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх нь бодлогын үндсэн асуудал нь байдаг. Орон сууцны хангамжийг сайжруулахад хөрөнгө оруулагчид болон барилгын үйлдвэр, ААН, компаниуд, холбоо болон мужуудын зүгээс орон сууцны зах зээл, орон сууцны бодлогод үзүүлэх хамтын үр нөлөө чухалд тооцогддог.

Орон сууцны нийгмийн хангамжийг сайжруулах, ахмад настнуудын орон сууцны өмчлөлийг дэмжих, орон байрны экологийн тэнцвэрийг хангах, иргэдийн орон сууц өмчлөх болон өв залгамжлуулах асуудлыг холбооны засгийн газрын зүгээс бодлогоор дэмждэг байна.

Орон сууцны бодлогын үндсэн дэмжлэгт:

- 1) орон сууцны татаас,
- 2) нийтийн орон сууцны хангамж,
- 3) түрээсийн орон сууц,
- 4) орон сууцны хуримтлалын дэмжлэг,
- 5) хувийн сууц барих урамшуулал,
- 6) ажилтны ажил хөдөлмөрөө эрхлэх явцдаа орон сууц худалдан авах хуримтлалд үзүүлэх дэмжлэг,
- 7) KfW-Дэмжих банк орон сууцны санхүүжилтийн хөтөлбөр зэрэг ордог.

Орон сууцны татаас нь 50 гаруй жилийн өмнөөс бага, дунд орлоготой иргэдийн орон сууцны зардалд зориулан түрээслэх, худалдан авахтай холбоотой төрөөс үзүүлдэг санхүүгийн мөнгөн дэмжлэг юм. Орон сууцны татаасыг олгоход тодорхой хуулийн шаардлагуудыг тавьдаг. Энэхүү асуудал нь **Орон сууцны татаасын тухай хуулиар (Wohngeldgesetz)**<sup>25</sup> зохицуулагддаг байна. Энэхүү хууль нь 5 бүлэг, 8 хэсэг, 44 зүйлтэй. Орон сууцны татаасын тухай хууль нь гэр бүлүүдэд орон байр түрээслэхэд орон сууцны татаас олгож, санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх зорилготой байна. Мөн хуулиар орон сууцны татаас олгох шаардлагууд, татаасын хэмжээ, орон сууц түрээслэх зохицуулалт, татаас авагч этгээдийн орлого, эрх зүйн байдал болон холбогдох бусад асуудлыг зохицуулсан байна.

Ахмад настнуудын өөрийн орон сууцанд амьдрах нөхцөлийг 2008 оны 1 дүгээр сард батлагдсан Wohn-Riester буюу **Хувьдаа орон түрээслэх хуулиар** зохицуулдаг.<sup>26</sup> Энэ хуулийн дагуу орон сууц өмчлөгчид татварын дэмжлэг үзүүлэх замаар өндөр настнуудад туслах нөхцөлийг бүрдүүлдэг. Түүнчлэн 2013 оны 7 дугаар сард батлагдсан Ахмад настнуудын халамж үйлчилгээг сайжруулах хуульд зааснаар хувьдаа орон сууцтай ахмадуудад орон сууцандаа урсгал засвар хийх, сантехникийн засвар үйлчилгээнд дэмжлэг үзүүлдэг.

#### 5.5.5. Орон сууцны хуримтлал (Vausparen)

Хүн бүрийн, тэр тусмаа хүүхэдтэй гэр бүлийн хувьд орон байртай болох нь нэн тэргүүний зорилго байдаг. Хүний амьдралдаа хийх хамгийн том хөрөнгө оруулалтын нэг бол орон сууц худалдах авах, өмчлөх зардал байдаг тул европод хувьдаа байшин, орон сууцтай болохын тулд хуримтлал бүрдүүлэх, банкинд орон сууцны хадгаламжтай байхын давуу тал, ач холбогдлыг өндрөөр үнэлдэг байна.

Орон сууцтай болох зардал нь аливаа өрхийн хамгийн том зардал болдог учраас Холбооны Засгийн газрын зүгээс

<sup>25</sup> <http://www.gesetze-im-internet.de/wogg/>

<sup>26</sup> <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/eigenheimrente/eigenheimrente-node.html>

- Хувийн орон сууцны барилгын урамшууллын тухай хууль<sup>27</sup> (Wohnungsbauprämienengesetz (WoPG)),
- Тав дахь хөрөнгөтэй болох тухай хууль<sup>28</sup> (Fünftes Vermögensbildungsgesetz (VermBG)) зэрэг хуулиудын хүрээнд орон сууцны хуримтлалыг дэмждэг.

Герман улсын хувьд орон сууцны хуримтлал үүсгэх эртний уламжлалтай. Олон залуус нийтийн болон хувийн орон сууцны хуримтлалын хадгаламжаа маш эрт үүсгэж, сар бүр орлогынхоо тодорхой хувийг хадгалдаг. Хуримтлалын хадгаламжийн бас нэг давуу тал нь хадгаламжийн хүү байдаг байна.

Практикт заавал залуу ч гэхгүй, орон сууцтай болох хүсэл эрмэлзэлтэй бүхий хүн энэхүү хуримтлалыг ашиглан орон байртай болдог нэлээдгүй тохиолдол байдаг байна. Тухайн иргэн сар бүр тодорхой дүнг цалингаасаа суутган хадгалах бөгөөд энэ нь тодорхой хугацаатай байдаг. Ингэхдээ дараа байр авахдаа тухайн байрны нийт үнэний 1/3-ийг өөрөөсөө төлөхөөр үлдсэнийг нь энэхүү хадгаламжаасаа гаргахаар хугацааны тооцоолол хийдэг байна. Хадгаламжийн хугацаа нь болоход тухайн иргэн байраа авахдаа нийт төлбөрийн 1/3-ийг төлж, үлдэх мөнгийг банк буюу Sparkasse төлдөг байна. Энэхүү хадгаламжаа хугацаанаасаа өмнө авах, эсхүл өөр зүйлд зарцуулах нь хориотой, мөн гэрээний хугацаанд нас барах, өвдөх, эсхүл хугацаанаас өмнө хадгаламжаа цуцлах, байр авахаа болих талаар хуульд болон гэрээнд маш нарийвчлан зохицуулсан байдаг байна. Мөн хэрвээ энэхүү хадгаламжаа ашиглан байр, орон сууц худалдан авах зээлд хамрагдахаар бол тухайн зээлийн хүүг маш багаар тогтоож, онцгой зээлийн хүүг санал болгодог байна. Орон сууц худалдан авах ипотекийн зээл байдаг боловч байрны хадгаламжийн хувьд орон сууц худалдан авах үед хүүгээрээ онцгой давуу тал үзүүлдэгээрээ ялгаатай юм.

Нөгөө талаар, европод болон германд худалдаж авах байр, орон сууцны үнэ, эдийн засгийн нөхцөл байдал монголтой харьцуулбал харьцангуй тогтвортой байдаг ба мөн зээлийн хүү бага, банкны систем нь илүү банкны үйлчлүүлэгч, иргэдэдээ ээлтэй, тогтвортой, хөгжингүй тогтолцоо билээ.

#### 5.5.6. Нийтийн орон сууцны дэмжлэг

Маш олон мужид төлбөрийн боломжтой орон сууц олох нь хэцүү байдаг. Ялангуяа бага, дунд орлоготой айл өрхүүд түрээсийн орон сууцны төлбөр олоход өрхийн дундаж орлого хүрэлцдэггүй. Орон сууц түрээслэхэд олон хүүхэдтэй гэр бүл тохиромжтой орон сууц олох, эсвэл ганц бие болон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд тохирох орон сууц олох болон түрээслэгчтэй харилцан тохиролцоход багагүй бэрхшээлтэй тулгардаг. Иймээс төр засгийн зүгээс нийгмийн орон сууцны дэмжлэгийг үзүүлэх бодлого баримталдаг. Эдгээр нийгмийн зорилтот бүлэгт орон сууцны хангамжийг бүрдүүлэх хүрээнд орон сууцны татаас олгох, түрээсийн төлбөрт дэмжлэг үзүүлэх зэрэг арга хэмжээг авч хэрэгжүүлдэг. Нийгмийн зорилтот бүлэгт (хүүхэдтэй гэр бүл, ганц бие, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд) түрээсийн орон сууцны үйлчилгээ үзүүлэх нөхцөлөөр орон сууцны компани барилгын үйлдвэрлэлд хөнгөлөлттэй зээлийг дэмжлэг үзүүлэх хэлбэрээр олгодог.

Нийгмийн зорилтот бүлэгт орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх асуудлыг **Орон сууцны дэмжлэгийн тухай хуулиар** (Wohnraumförderungsgesetz)<sup>29</sup> зохицуулдаг. 2006 оноос хойш нийгмийн шинж чанартай орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх хууль

<sup>27</sup> <http://www.gesetze-im-internet.de/wopg/>

<sup>28</sup> [http://www.gesetze-im-internet.de/vermbg\\_2/](http://www.gesetze-im-internet.de/vermbg_2/)

<sup>29</sup> <http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/>

тогтоомж гаргах эрх мэдлийг холбооноос муж улсуудад шилжүүлсэн. Үүний дагуу муж улсууд бүс нутгийн орон сууцны зах зээлийн нөхцөл байдал болон дэмжлэг үзүүлэх зорилтот бүлгийн хэрэгжээ шаардлагад тулгуурлан өөрсдийн Орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх хууль тогтоомжийг баталж, холбогдох санхүүжилт гаргах, үүнтэй холбоотой хөтөлбөр хэрэгжүүлэх асуудлыг бие даан шийддэг болсон. Энэхүү эрх мэдлийг шилжүүлсэн хууль тогтоомжийн хэрэгжилттэй холбогдуулан 2007-2019 оны хооронд холбооноос муж улсуудад жилд дунджаар 518,2 сая еврогийн нөхөн төлбөрийг шийдэж олгосон байна. 2020 оноос хойш Үндсэн хуульд заасан үндэслэлээр дээрх нөхөн төлбөрийг мужуудад цаашид олгохгүй.

#### **5.5.7. Амьдралын шаардлагад нийцсэн орон сууцны бодлого**

Холбооны яамны зүгээс орон сууцны бодлогын хүрээнд баримталдаг гол зарчим нь аливаа хүний амьдралын шаардлагад нийцсэн орон сууц, барилга байгууламж, хүрээлэн буй орчныг бүрдүүлэх явдал.

Энэ хүрээнд ахмад настан, бага насны хүүхэд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн амьдрах орчны чанарыг сайжруулах, оршин суух таатай нөхцөлийг бүрдүүлэх, тэдгээр хүмүүсийн орон сууцны аливаа саад тотгорыг бууруулах чиглэлд үндсэн үйл ажиллагааг төвлөрүүлдэг.

Холбооны Засгийн газрын хувьд орон сууц, барилга, хот хөгжүүлэлтийн бодлого нь ахмад настан, хүүхэд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн амьдрах орон сууцны дээд зэргийн стандарт нөхцөлийг хангасан байхад чиглэдэг. Холбооны засгийн газар нь энэ бодлогоо хэрэгжүүлэх үүднээс “**Altersgerecht Umbauen**” буюу ахмад настан, бага хүүхэд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан орон сууцны барилгыг дэмжих KfW-Хөтөлбөрийг<sup>30</sup> хэрэгжүүлдэг. Уг хөтөлбөрийн дагуу тухайн орон сууцыг өмчлөгч тухайн орон сууцаа ахмад настан, хүүхэд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн нөхцөлд тохируулан тоног төхөөрөмж суурилуулах, засан сайжруулахад дэмжлэг авах бөгөөд түүнчлэн орон сууцны барилгын компаниуд, хоршоод, жижиг түрээслүүлэгчид зэрэг хөрөнгө оруулагчдад тухайн орон сууцны хүндрэл, саад тотгорыг бууруулахад үзүүлдэг. Энэхүү хөтөлбөрийн үр дүн нь ахмад настан, хүүхэд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд орон сууцандаа амьдрах, оршин суух явцдаа тухайн орон сууцны нөхцөл байдлаас шалтгаалан гэмтэх, бэртэх, осолд өртөх явдлыг бууруулах, цаашид ийм байдал огт гаргахгүй байхад иглэж байна.

Амьдралын шаардлагад нийцсэн орон сууц нь зөвхөн дундын шат, хаалга, лифтний тухай биш бөгөөд орон байрны цонх, тэр бүү хэл 00-ийн суултуур, угаалтуурын стандарт ч үүнд хамаардаг. Орон сууцны барилга байгууламжийг насны онцлогт тохируулан дахин сайжруулахдаа барилгын техникийн стандартыг зөрчихгүйгээр гүйцэтгэх ёстой.

#### **5.6. Канад Улс**

Канад улс нь Их наймын орон дундаас ганцаараа орон сууцны бодлогыг батлаагүй орон байсан ба 2017 онд анх Орон сууцны стратегийг баталсан байна. Уг орон сууцны стратегийн гол зорилго нь Канадын иргэдийг орон гэргүй байх явдлаас сэргийлэхэд оршино гэж тодорхойлсон байна. 1970-аад оноос өмнө Засгийн газраас хэрэгжүүлсэн орон сууцны хөтөлбөрийн тусламжаар нийт орон сууцны 1/3 хувь нь бий болгосон байна. Энэхүү хөтөлбөрийн ихэнх хөрөнгө нь зах зээл дээр орон сууц нийлүүлэхэд чиглэгдсэн ба тусламжийн 5-аас доош хувь нь Канадын бага орлоготой

<sup>30</sup>

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-\(159\)/index-2.html](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-(159)/index-2.html)

иргэдэд олгогдсон байна. 1970-аад оноос хойш Засгийн газрын хөтөлбөрүүд бүх орон сууцны 40 хувийг хангахад чиглэгдсэн ба бага орлоготой өрхүүдэд үзүүлэх тусламжийн хэмжээг нэмэгдүүлж ирсэн байна.

Өөрөөр хэлвэл Канад улс иргэдээ орон сууцжуулах асуудлыг нэгэнт шийдвэрлэсэн байгаа тул энэхүү судалгааны тайланг боловсруулахдаа одоогийн эрх зүйн зохицуулалт гэхээс илүүтэйгээр Канад улс хэрхэн орон гэргүй иргэдээ орон сууцжуулсан талаарх төрийн бодлогын түүхийг нарийвчлан авч үзсэнийг тэмдэглэж байна.

### 5.6.1. Орон сууцны бодлого<sup>31</sup>

*Толгой хоргодох байр бол хүний анхдагч хэрэгцээний нэг мөн гэж тодорхойлсон.* Орон сууцны хэмжээ, төрөл, өртөг нь орон сууцны зах зээлийн нийлүүлэлт талыг тодорхойлдог. Өрхийн тоо, тэдний орлого, орон сууцны шаардлага нь орон сууцны "эрэлт" гэсэн хэсгийг тодорхойлдог.

Канад Улсад БХБЯ-тай яамтай ижил төстэй яам байхгүй боловч Канад Улсын Хөдөлмөрийн ба Орон сууцны сайд нь Канад Улсын Моргейж/Орон сууц барьцаалсан зээл, Орон сууцны корпорацийг (КОСК) удирдан орон сууцны бодлогыг тодорхойлон хэрэгжүүлдэг.

Канадын орон сууц олон төрлийн хэлбэртэй байдаг. Канадын гэр бүлийн талаас илүү хувь нь амины орон сууц /single-family detached house/, 17% нь эгнээний байшин, хагас тусгаарлагдсан /ground-oriented forms such as row houses, duplexes, semi-detached or movable/ зэрэг бусад газар дээр тулгуурласан орон сууцны хэлбэрүүд, 18% нь бага давхрын нийтийн орон сууцны байшинд, 10% нь өндөр давхрын нийтийн орон сууцны байшинд / highrise apartments/ амьдардаг. Улс даяар, Канадын иргэд орон сууцны 70% өмчилдөг ба 30% нь түрээслүүлдэг.

Канадын орон сууцны дийлэнх хэсгийг дэлхийн хоёрдугаар дайнаас хойш барьсан. Үүнээс үүдэн Канадад баригдсан нийт орон сууцнаас томоохон засвар хийх шаардлагатай байшингууд 6%-аас бага хувийг эзэлдэг буюу тэдгээр нь орчин үеийн барилгын чанарын шаардлагад нийцэж байгааг харж болно.

Канадын нутаг дэвсгэр дээр Их Хямрал болон дайны жилүүдэд дунджаар нэг жилд 39000 нэгж /unit/ орон сууцыг барьсан байна. Дайны дараа ахмад дайчин, цагаач иргэд, хөдөө орон нутгаас хот суурин руу шилжих хэрэгцээг хангахын тулд барилгын ажил эрчимжсэн. Канадад 1950-иад онд 77000-д, 1960-аад онд 155 000-д, 1970-аад онд 229100 нэгж орон сууц баригдсан. 1980-аад оны эхээр эдийн засгийн хямрал болон дайны дараагаар ихээр төрсөн хүүхдүүд /baby boom/-ийн ихэнх нь орон сууцанд хамрагдсанаас шалтгаалан эрэлт буурсан байна.

1990-д он гэхэд жилд дунджаар 145000 нэгж орон сууцыг барьж байсан ба цагаачдын тоо өссөн, дайны дараа төрсөн хүмүүсийн орлогын түвшин нэмэгдсэн (9% нь хоёр дахь байшин худалдаж авсан) зэргээс шалтгаалан эрэлт нэмэгдсэн байна. 2000 оны эхний жилүүдэд 212924 нэгж орон сууцыг жилд барьж байсан ба энэ нь 2008 оны дэлхийн эдийн засгийн хямралаас шалтгаалан буурсан байна.

Онолын хувьд өрхийн гишүүдийн нас ахиж, орлого нэмэгдэхийн хэрээр хүмүүс шинэ байр хайж эхэлдэг ба хуучин орон сууцаа анх удаа байр худалдан авч байгаа хүмүүст чөлөөлж өгдөг. Гэсэн хэдий ч хурдацтай өсөж байгаа хот суурин газруудад энэхүү доошоо шилжих үйл явц нь бүтэл муутай байна. Зарим хүмүүст орлого авчирч буй систем нь бусад хүмүүсийн орон сууцаа хямд өртөгөөр худалдан авах боломжийг багасгадаг. Орон сууцны үнэ нь өрх бүрд тулгардаг бүрэн хэмжээний

<sup>31</sup> <https://www.thecanadianencyclopedia.ca/en/article/housing-and-housing-policy/>

зардлыг багтаасан боломжийн өртгөөр амьдрах гэсэн өргөн хүрээний асуудлын нэг хэсэг юм. Метрополис хотын хувьд шинэ бүтээн байгуулалтын ихэнх нь "greenfield" /ногоон бүс/ буюу хотын захын хэсгүүдэд хийгддэг тул эдгээр байранд амьдрах нь иргэдийг хэд хэдэн машинтай байх, үйлчилгээндээ өндөр татвар төлөхийг шаарддаг сул талтай.

Орон сууцны зах зээл бол хүмүүст өдөр тутам тохиолддог хотын хамгийн нарийн түвэгтэй систем юм. Өмчлөгчдийн хувьд байшингийн үнэ өсөхийн хэрээр тухайн өрхийн хөрөнгийн үнэ цэнэ нэмэгдэж байна. Зарим өмчлөгчид орон байраа *тэтгэврийн хадгаламжийн төлөвлөгөө* гэж үздэг. 1999-2005 онуудад орон сууцны өмчлөгчдийн дундаж цэвэр хөрөнгө 27 хувиар бодитой өссөн байна. Үүний эсрэгээр, түрээслэгчдийн цэвэр хөрөнгө 5%-иар буурсан байна. Гэхдээ орон сууцны зах зээл нь мөчлөг дагасан байдаг бөгөөд эдийн засгийн тогтворгүй үед орон сууцны үнэ буурч орон сууц өмчлөгчид орон сууцны зээлийн төлбөрийг хийх бэрхшээлтэй тулгардаг. Гэхдээ орон сууцны үнэ буурах үед орон сууц түрээсэлдэг, ажилтай иргэдийн хувьд орон сууц худалдан авах боломж гардаг байна.

Орон сууц худалдаж авах боломжгүй хүмүүст тулгардаг нэг бэрхшээл нь түрээсийн орон сууцны хэмжээ буурч байгаа явдал юм. Шинэ орон сууцны 90-ээс дээш хувь нь өмчлүүлэх зориулалтаар баригдаж байна. Зарим нэгжийг түрээслэгч нь түр хугацаагаар түрээсэлж байхад ихэнх байранд эзэд нь өөрсдөө суудаг. Түрээсийн байрыг орон сууцны зах зээлд жил бүр маш бага хэмжээгээр нийлүүлж байгаа нь бага орлоготой Канадчуудын хувьд ховор нөөц болж байна. Түрээслүүлэх боломжтой орон сууц бага байх нь боломжийн үнэтэй түрээсийн байр олоход бэрхшээл учруулдаг. Сул байрны дундаж хэмжээ үндэсний хэмжээнд жилд 3% байгаа нь Ванкувер, Торонто зэрэг томоохон хотуудын сул байрны хомсдолын асуудлыг шийдвэрлэх шаардлагатай харуулж байна. Иймд хямд орон сууц түрээслэх боломжгүй хүмүүс өөр бусад сонголтыг эрэлхийлдэг. Зарим нь эцэг эх эсвэл гэр бүлийн гишүүдтэй хамт амьдардаг бол зарим нь орон сууцны зардлыг хуваалцах үүднээс нэг өрөөг дундаа түрээсэлдэг.

Дундын болон хамтын орон сууц (co-operative and co-housing) нь хамтран зардлаа хувааж буй өрхүүдэд эзэмших эрх бүхий баталгаагаар хангадаг. Хамтрагчид орон сууцны зардал ба менежментийг хуваалцах замаар орон сууцны зардлаа хэмнэдэг ба Канад улсад хамтын орон сууцыг 1930-аад оны үеэс ашиглаж эхэлсэн. Канад улсад одоогоор 100000 нэгж дундын орон сууц байдаг. Оршин суугчид орон сууцны зарим нэг байгууламж (гал тогоо, зочны өрөө гэх мэт) -ийг хуваалцах тохиолдолд орон сууцны зардлыг улам бууруулдаг.

Зах зээлийн түрээсийн орон сууц гэдэгт хувийн бизнес эрхлэгчдийн барьж, удирдаж буй орон сууцууд хамаарна. Зах зээлийн нэгжид түрээслэхээр тусгайлан зориулж барьсан орон сууц, эзэмшигчид нь түр хугацаагаар түрээслүүлж буй болон нэг гэр бүлийн байшингийн хоёрдогч / нэмэлт өргөтгөл (ихэвчлэн "ипотекийн туслагч" гэж нэрлэгддэг) г.м. орон сууц орно. Орон сууцны зориулалттай зочид буудлууд бага үнэ бүхий түрээсийн нэг өрөө байрыг санал болгох бөгөөд тэдгээрийн угаалгын өрөөг дундаа хамтран ашиглах ба өрөөндөө хоол бэлтгэх боломж хязгаарлагдмал байдаг.

*Хоёрдогч орон сууцыг Хотын бүсчлэлийн тухай хуулиар зохицуулдаг.* Хоёрдогч орон сууцтай байхын тулд таны хөрөнгийг эхлээд хоёрдогч орон сууцыг хүлээн зөвшөөрөх зориулалтаар бүсчлэх ёстой. Хотын төвд байрлах нэг гэр бүл оршин суудаг барилгуудын ихэнхийг нь Оршин суух Нэг (R-1) гэж бүсчлэх бөгөөд уг бүсэд өргөтгөлийн (сунгалт хийх) эсхүл өөрийн газар дээр шинээр байр барихыг хоёрдогч байр гэж үзэж бөгөөд үүнийг зөвшөөрдөггүй.

Зах зээл дээрх түрээсийн орон сууцны ихэнх оршин суугчид төрөөс түрээсийн хөтөлбөрт ямар нэгэн хэлбэрийн тусламж бага хэмжээгээр буюу эсхүл огт авах боломжгүй байдаг. Ахмад настны тэтгэврийн хүмүүст зориулсан Бритиш Колумбын орон сууцны түрээсийг дэмжих хөтөлбөр болон нийгмийн халамжийн орон сууцны бүрэлдэхүүн зэрэг нэмэлт хөтөлбөрүүдээр түрээсийн орон сууцны туслалцаа үзүүлдэг хөтөлбөрүүд хязгаарлагдана. Бусад сонголтууд амжилтгүй болоход хүмүүс хүрэлцээ муутай байдаг засгийн газрын санхүүжилттэй нийтийн орон сууцны хөтөлбөрт хамрагдахыг эрэлхийлдэг ба эсхүл орон гэргүй хүн амын нэг хэсэг болж хувирдаг.

#### **5.6.2. Төрөөс худалдан авах чадварт нийцсэн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх талаар баримтлах хөтөлбөр, бодлого**

Олон жилийн турш засгийн газрууд эдийн засгийн хөгжлийг дэмжих, орон сууц шаардлагатай байгаа хүмүүст туслахын тулд орон сууцны зах зээлд хөндлөнгөөс оролцож байна. Тохиромжтой орон сууц гэдэгт чанар хийцийн шаардлагад нийцсэн, унтлагын өрөө нь хангалттай бөгөөд татвараас өмнөх өрхийн орлогын 30-аас бага хувийн үнэтэй орон сууцыг хамруулан үздэг. Чанар муутай орон сууцанд амьдардаг, орлогынхоо 30-аас дээш хувийг орон сууцанд зарцуулж байгаа хүмүүсийг "тусламж зайлшгүй шаардлагатай" бүлэгт хамааруулдаг.

Канадын үндэсний орон сууцны агентлаг, Канадын Ипотекийн болон Орон сууцны агентлаг нь тусламж хэрэгтэй хүмүүсийн хэрэгцээ, шаардлагыг илүү сайн ойлгохын тулд энэхүү "тусламж зайлшгүй шаардлагатай" гэх тодорхойлолтыг гаргаж ирсэн. Канадын нийт өрхийн 14% нь "тусламж зайлшгүй шаардлагатай" бүлэгт хамаардаг. Эдгээрийн ихэнх нь түрээслэгчид байдаг ба цөөн тооны хүмүүс "тусламж зайлшгүй шаардлагатай" бүлэгтээ тогтмол үлддэг. Бусад нь шилжин суурьших, эхнэр нөхрөөс салах, хүн нас барах, хүүхэд төрөх гэх зэрэг гэр бүлийн нөхцөл байдал өөрчлөгдөх тохиолдолд түр зуурын орон сууцны хэрэгцээ бий болох тохиолдолд хамаарна. Түрээслэгч нь орлогынхоо талаас илүү хувийг орон байранд зарцуулдаг метрополитан хотуудад хамгийн ноцтой хэрэгцээ бий болдог.

Орон сууцны бодлого, хөтөлбөр нь орон сууцны тоо хэмжээ, чанарыг сайжруулах, өртөг зардлыг бууруулахад засгийн газраас авч хэрэгжүүлж буй арга хэмжээ юм. Канадын орон сууцны бодлогын зорилго нь бүх Канадчуудыг тэдгээрийн худалдан авах чадварт нийцсэн стандартын шаардлага хангасан орон сууцаар хангах явдал юм. Өнгөрсөн жилүүдэд засгийн газрын тусламжийг янз бүрийн зээл, тусламжаар хөгжүүлэгчид эсвэл хэрэглэгчдэд олгожээ.

Засгийн газрын бүхий л түвшинд орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж байсан боловч орон сууцны гол эрх мэдэл нь орон нутгийн засаг захиргаанд байдаг. Тэд орон нутгийн засаг захиргааны байраар хангах үүрэг хариуцлагыг бүс нутгийн болон хотын захиргаанд шилжүүлж болно.

Үндэсний түвшний хувьд Их хямрал зэрэг эдийн засгийн болон нийгмийн янз бүрийн асуудлууд нь орон сууцны салбарт нөлөөлж, Канадын Засгийн газрыг орон сууцны бодлогод оролцуулахад хүргэсэн. Канадын орон сууцны бодлого 3 асуудлыг шийдсэн ба энэ нь ихэнхи Канадчуудын хэрэгцээг хангахуйц хангалттай орон сууцыг бий болгох (Хот байгуулалтын салбар), орон сууц өмчлөгчдийн ипотекийн баталгаа гаргах, орон сууцны хэрэгцээгээ хувийн орон сууцны зах зээлээс хангах боломжгүй хүмүүст тусламж үзүүлэх зэрэг болно.

1970 оноос өмнө Канадын орон сууцны хөтөлбөрийг зөвхөн холбооны засгийн газраас санхүүжүүлж байсан. Орон сууцны анхны үндэсний хууль тогтоомж, 1935 оны Доминион орон сууцны тухай хуулийн дагуу 20 сая долларын зээлийг олгож, 3

жилийн хугацаанд 4900 нэгж орон сууцыг санхүүжүүлэхэд тусалсан. 1937 оны Холбооны засгийн газрын орон сууцыг сайжруулах төлөвлөгөө (Federal Home Improvement Plan) нь 66900 орон сууцанд нөхөн сэргээлтийн зээлийн хүүд татаас олгожээ. 1938 онд анх удаа Орон сууцны тухай хууль батлагдсан. Энэхүү хууль нь орон сууцаар хангах, хөдөлмөр эрхлэх боломжийг бий болгох давхар зорилготой байсан.

Холбооны засгийн газар Дэлхийн хоёрдугаар дайны үед орон сууцны зах зээлд идэвхтэй хэвээр байсан. Crown компани, Дайны үеийн КОСК нь 8 жилийн хугацаанд 253 сая ам.долларын өртөгтэй 45 930 нэгж орон сууцыг барьж, хуучин баригдсан байшингийн засвар, шинэчлэлтэд туслалцаа үзүүлсэн. Шинэ хөтөлбөрүүд нь хязгаарлагдмал ногдол ашгийн түрээсийн орон сууцыг барих болон өмчлөгчдийг урамшуулах зорилгоор орон сууцны зээл, моргейжийн зээл олгох, хүүгийн таатай нөхцөлийг бүрдүүлэх замаар хувийн орон сууцны зах зээлийг идэвхжүүлсэн. 1946 онд Дайны үеийн Орон сууцны корпорацийн хөрөнгийг Төв (сүүлд Канад гэх болсон) Ипотекийн болон Орон сууцны Корпорацид (СМНС- КОСК) шилжүүлсэн.

1954 онд Канадын орон сууцны хууль тогтоомжид томоохон өөрчлөлт орсон. Хувийн хөрөнгө оруулагчдын санхүүжүүлсэн ипотекийн зээлийн зээлдэгч дампуурахад буюу зээлийг төлөх үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд уг зээлд төр баталгаа гаргахаар тохиролцсон. Мөн Банкны тухай хуульд Канадын арилжааны банкнууд ипотекийн зээлийг зээлдүүлэхийг зөвшөөрсөн өөрчлөлт орсон. Эдгээр санаачилгууд нь холбооны засгийн газрыг зээлд оролцох шууд оролцоог багасгаж, зөвхөн ипотекийн зээл авагчийн эцсийн арга хэмжээ болох баталгаа гаргагч хэлбэрээр оролцох болсон.

Бага орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны нийлүүлэлт нь Засгийн газрын хариуцах асуудал хэвээр үлдсэн. Нийгмийн, нийтийн, хамтын болон зах зээлийн зориулалттай бус орон сууцууд гэх нэр томъёог зах зээлээс орон сууцны хэрэгцээгээ худалдан авах чадвартаа нийцүүлэн хангах боломжгүй иргэдийг байраар хангахад сэлгэж хэрэглэгддэг. Зах зээлийн зориулалттай бус орон сууцны нэгжийг төр, ашгийн бус болон хамтын ажиллагааны нийгэмлэгүүд санхүүжүүлж, хямд төсөр орон сууцаар хангадаг. 1938 онд анх орон сууцны тухай хуульд бага түрээстэй орон сууц барихад зориулсан бүлгийг анх оруулснаар Канадын **нийтийн** орон сууцны тухай хууль тогтоомжийг нэвтрүүлсэн. 1949 онд тус хуульд орон нутгийн болон улсын төсвөөр бага орлоготой гэр бүл, ахмад настан, тахир дутуу иргэдэд зориулсан нийтийн өмчлөлийн болон орон нутгийн удирдлага бүхий байрыг санхүүжүүлэх тухай зохицуулалтыг нэмж тусгасан. 1970 оноос өмнө засгийн газрын хөтөлбөрүүд бүх баригдсан орон сууцны гуравны нэгийг санхүүжүүлэхэд тусламж үзүүлжээ. Эдгээр тусламжийн ихэнх нь зах зээлийн орон сууцанд чиглэгдсэн бол 5-аас бага хувь нь бага орлоготой Канадчуудыг орон сууцжуулахад чиглэгдсэн.

1969-1974 онд орон сууцны хөтөлбөрүүдэд өргөн хүрээтэй үнэлгээ хийсэн. 1970 онд 200 сая ам.долларын хөтөлбөрөөр бага орлоготой канадчуудад зориулсан орон сууцны шинэлэг шийдлүүдийг бий болгосон. 1974 онд сууцны тухай хуульд дараах нэмэлт өөрчлөлт оруулсан: Одоо байгаа нийтийн орон сууц нь бага орлоготой өрхүүдэд зориулсан орон сууцыг үргэлжлүүлэн хангах явдал мөн; хөдөө орон нутаг болон Үндэсний анхны хөтөлбөрүүдийг нэмж оруулсан; шинээр барих нийтийн орон сууцыг хотын захиргаа, ашгийн төлөө төрийн бус байгууллага, хоршооллууд, нөхөрлөлүүд барьж байгуулна гэсэн. Мөн хууль тогтоомжид хэрэглэгчдийг орон сууцны дизайн, менежментэд илүү ихээр оролцуулж, бага буюу дунджаас доогуур орлоготой өрхүүдийг орон сууцжуулахыг дэмжих өөрчлөлтийг оруулсан. Нийтийн орон сууцны санхүүжилтийн гол эх үүсвэр нь Холбооны засгийн газар байсан ба зарим тусламжийг муж болон хотоос авч байв.



1970-аад оны үед Холбооны засгийн газар хувийн хэвшлээс зээл авах боломжгүй жижиг бүлэг хүмүүст шууд зээл олгох эсхүл тэдгээрийн авсан зээлэнд баталгаа гаргах замаар хувийн орон сууцны зах зээлийг дэмжиж байсан. Орон сууц өмчлөх зориулалтаар хуримтлуулах хадгаламжийг татвараас чөлөөлөх, бүртгэх; орон сууц өмчлөх дэмжлэгтэй хөтөлбөр; болон татварын хууль (1971)-д үндсэн оршин суугчдыг хөрөнгө борлуулсны орлогын татвараас чөлөөлөх зэрэг өөрчлөлтүүдийг хийж Орон сууцны өмчлөх явдлыг урамшуулах бодлого хэрэгжүүлсэн. Холбооны засгийн газар хөнгөлөлттэй зээл, татварын хөнгөлөлт, буцалтгүй тусламж болон тэдгээрийн (олон нэгж бүхий орон сууцны барилга байгууламжийг татвараас чөлөөлөх, хөнгөлөлттэй түрээсийн хөтөлбөр, түрээсийн хангамжийн төлөвлөгөө зэрэг) хосолсон хэлбэрээр дамжуулан хувийн түрээсийн орон сууц барихад туслалцаа үзүүлсэн. Засгийн газрын эдгээр хөтөлбөрүүд бүх орон сууцны барилгын ажлын гүйцэтгэлийн 40% -ийг бүрдүүлсэн.

1970-аад оны турш орон нутгийн болон хотын захиргаа орон байраар хангахад илүү идэвхтэй үүрэг гүйцэтгэсэн. 1970 он хүртэл зөвхөн Онтарио мужад орон сууцны агентлаг идэвхтэй ажиллаж байсан бол 1970-аад оны дунд гэхэд бүх 10 мужад шинэ буюу улам хүчтэй орон сууцны хэлтсүүдийг байгуулж, бодлого боловсруулах үүргийг хариуцуулан, орон сууцны санхүүжилтэнд эрэмбэ тогтоох чиглэл дээр анхаарч эхэлсэн. Ихэнх муж орон сууц өмчлөхөд зориулсан буцалтгүй тусламж санал болгож зах зээлийн бус орон сууцыг санхүүжүүлсэн. Зарим мужуудад татварын хөнгөлөлт, орон сууцны тэтгэмж, түрээсийн хяналт зэргээр дамжуулан түрээслэгчдэд туслалцаа үзүүлсэн. 1978 онд орон сууцны тухай хуульд оруулсан нэмэлт өөрчлөлтүүд, 1982 оны Үндсэн хуулийг тойрсон хэлэлцээрүүдээр орон нутаг дах орон сууцны үйл ажиллагааг дэмжиж, улмаар орон нутгийн захиргаа нийтийн орон сууц барих, удирдахад зориулж ашгийн бус, орон сууцны корпорациуд байгуулахыг уриалсан.

1947-аас 1986 он хүртэл Канад улс даяар 253 500 нийтийн орон сууцны нэгжийг барьжээ. Онтарио муж нь хамгийн их хувийг эзэлдэг (43%), дараа нь Кубек (22%), Бритиш Колумбиа (8%), Манитоба (7%), Алберта (5%). Нийтийн орон сууцны байршил нь орон нутгийн захиргааг зардал хуваах хөтөлбөр, уламжлалт сул орон тоо багатай газар нутагт ямар хэмжээгээр оролцож байсныг харуулдаг. Засгийн газрын удирддаг олон нийтийн орон сууцанд, ихэвчлэн ахмадууд, гэр бүлүүд болон бусад орон сууцны дэмжлэг шаардлагатай хүмүүс амьдардаг.

1974-1986 онуудын хооронд засгийн газрын бодлого хямд орон сууцаар хангахын тулд сүм, нөхөрлөл, хотын захиргаа зэрэг ашгийн төлөө бус байгууллагуудыг санхүүжүүлэхэд шилжсэн. Ашгийн бус, нөхөрлөлийн орон сууцнууд 220000 гаруй нэгж баригдсанаас айл өрхөд 50%, ахмад настанд 40% болон бусад бүлэг (ЗГ-ын уугуул иргэдийн хөтөлбөр)-т 10%-ийг тус тус олгосон байна.

1980-аад оны эхээр Канадын Өрхийн Урамшууллын Хөтөлбөрийг орон сууц худалдан авагчдад олгосон. Канадын Ипотекийн Шинэчлэлийн Төлөвлөгөө нь ипотекийн өндөр хүүтэй зээлээ шинэчлэхэд хүндрэлтэй байсан хүмүүст туслалцаа үзүүлсэн. Төгсөгчдийн ипотекийн төлбөрийн төлөвлөгөө нь орон сууцны ипотекийн зээлийн сарын төлбөрийг бууруулж тэнцвэржүүлэх замаар орон сууц худалдан авагчид бий болдог өсөн нэмэгдэж буй зардлыг бууруулан дэмжлэг үзүүлсэн. 2008 оны шинэ санаачилгаар үл хөдлөх хөрөнгийн жижиг түрээслэгчдэд урдчилгаа мөнгө төлөлгүйгээр хөрөнгө худалдан авах боломж олгохыг дэмжсэн.

1979-1984 онд Нийтийн орон сууцны хөтөлбөрүүдэд өргөн хэмжээний хяналт шалгалт хийгдсэн. Төсвийн хязгаарлалтын бодлого буюу Үйл ажиллагааны алдагдлыг арилгах, үндэсний өрийг багасгахтай давхцуулан засгийн газар орон

сууцны татаасны урсгал зардлыг судалсан. Орон сууцны санхүүжилтийг бууруулж, санхүүжилтийг шууд орлого багатай иргэдэд чиглүүлсэн. Мөн баригдсан, ашиглагдаж байгаа орон сууцыг шинэчлэхэн засварлахад илүү анхаарал хандуулсан.

1980-аад оны дунд үе гэхэд зах зээлийн түрээсийн-туслалцаа үзүүлэх хөтөлбөрийн ихэнхийг хаасан хэдий ч КОСК нь хот, хөдөөгийн түрээсийн үйлчилгээ, орон сууцны түрээсийн байр болон орон сууц эзэмшигч 12800 гаруй айл өрхүүдэд орон сууцны чанараа сайжруулахад жил бүр төрөл бүрийн сэргээн засварлах хөтөлбөрөөр дамжуулан дэмжлэг үзүүлсэн.

1993 онд Холбооны засгийн газар шинээр баригдах нийгмийн орон сууцыг санхүүжүүлэхээс татгалзав. 1996 онд Холбооны засгийн газар тухайн үеийн нийтийн орон сууцны менежмент ба татаасыг орон нутагт шилжүүлэхийг зарласан. Орон нутгийн оруулсан хувь нэмэр улс даяар харилцан адилгүй байв. Ихэнх орон нутгийн хувьд санхүүжилт нь тодорхойгүй байсан ба, зах зээл дээрх өндөр үнэтэй орон сууцыг худалдан авах боломжгүй нийгмийн бүлэгт бага хэмжээний дэмжлэг үзүүлэхэд чиглэгдсэн. 1995 оноос хойш зөвхөн Бритиш Колумб, Кубэк хоёр шинээр баригдах нийтийн орон сууцыг санхүүжүүлдэг мужууд болжээ. Бритиш Колумб нь ахмад настнууд болон бусад эмзэг бүлгийн хүмүүст бие даан амьдрах орчныг бүрдүүлэхэд зориулж зөвхөн хязгаарлагдмал санхүүжилт олгодог ба ахмад настай түрээслэгчдэд зориулж зах зээл дэх түрээсийн орон сууцны зардлыг хөнгөлөх зорилгоор орон сууцны тусламж үзүүлдэг.

Холбооны засгийн газар олгох гол санхүүжилтээ буцаан татсанаар хотууд орон байрны онц шаардлагатай хүмүүсийн хэрэгцээг хангах асуудлыг цөөн эх үүсвэрээр шийдвэрлэх шаардлагатай болсон. Хотууд бүсчлэлийн аргаар хямд орон сууцны түрээсийн асуудлыг шийдэж байна. Тухайлбал түрээсийн орон сууцыг өмчлөлд шилжүүлэхийг хязгаарлах, орон сууцны шинэ сайтуудыг дахин төлөвлөх, гэр бүлийн хоёрдогч орон сууцыг зөвшөөрөх, түрээсийн туслалцаа үзүүлэх хөтөлбөрийг санхүүжүүлэх зэргээр зарим түрээсийн орон сууцны байраар хангах боломжтой. "Лууван" буюу төсөл хэрэгжүүлэгчдэд хямд өртөгтэй нэгжүүдийг бүтээхийг дэмжих зорилготой нягтралын урамшуулал, "савх мод" буюу төсөл хэрэгжүүлэгчдэд хямд өртөгтэй орон сууцыг төслийн бүрэлдэхүүн хэсэгт багтаахыг шаардлагуудыг шинэ төслийн шаардлагад нэмж тусгасан байна. Хөрш хоорондын жижиг байшингуудыг дүүргэх зөвшөөрлийг бүсжүүлснээр тогтсон дэд бүтэцтэй хороололд зарим шинэ байр эзэмших боломжийг бий болгож байна.

Үнэ өссөнтэй холбогдуулан дэмжлэгийг бууруулснаар орон гэргүй хүн ам өсч байна. Орон гэргүй хүн амын үндэсний статистикийн тоо хэлбэлздэг ба Ванкуверын метроны бүсэд орон гэргүй хүмүүсийн тоо 2000-аад оны эхээр 300-аас 1100 болж нэмэгджээ. Түрээсийн орон сууцны үнэ өсч, хүртээмж буурахын хэрээр эрсдэлт бүлэгт хамаарах иргэдийн тоо нэмэгдэж байна. Орон сууц шаардлагатай байгаа хүмүүсийн ихэнх нь орон сууцны болон халамжийн үйлчилгээ (эрүүл мэндийн үйлчилгээ, өдөр тутмын асрамж)-нээс нийлмэл ашиг тус хүртэх ба энэ нь төрийн агентлагуудын хоорондын хамтын ажиллагааг шаарддаг. 2000 онд Канадын Хүний Нөөц ба Чадварыг Хөгжүүлэх, Орон Нутгийн Түншлэлийн Санаачилга нь орон гэргүй хүмүүсийн асуудлыг шийдэхийн тулд толгой хорогдох байр, түр суух орон байранд зориулсан зарим санхүүжилт хийсэн.

### **5.6.3.Орон сууцны чанарыг сайжруулах, тогтвортой хотуудыг дэмжих**

Бүх түвшний төрийн байгууллагын зүгээс орон сууцны чанар болон олон нийтийн стандартыг сайжруулахыг мөрийн хөтөлбөртөө тусгаж ирсэн нь орон сууцны үйлдвэрлэлийг дэмжиж байгаа хэрэг. Барилгын тухай хууль болон Галын

аюулгүй байдлын тухай хууль нь Канад улсын хэмжээнд барилгын болон аюулгүй байдлын нэгдсэн стандартыг зохицуулдаг. Орон нутгийн засаг захиргаа орон сууцны стандартын хэрэгжилт ба газар ашиглалтын төлөвлөлтийн хариуцдаг нь орон байрны байршил, хэлбэрийг тодорхойлдог. (Хот ба бүс нутгийн Төлөвлөлт ба Бүсчлэл)

Хотын захиргаа нь цэвэр ус, бохирын шугам, зам, цэцэрлэг, сургууль болон бусад нийтийн үйлчилгээний төлөвлөлтийг хийж үйлчилгээ үзүүлэх үүрэгтэй. Орон нутаг, хөдөө аймагт бүс нутгийн дүүргүүд эсхүл орон нутгийн засаг захиргаа газар ашиглалтыг зохион байгуулах ба бусад үйлчилгээг үзүүлдэг.

Засгийн газрын хөтөлбөрүүд нь хотуудын орон сууц, үйлчилгээний чанарыг сайжруулахад туслалцаа үзүүлдэг байсан. 1950-иад онд Холбооны засгийн газраас газар зохион байгуулалтын хөтөлбөрийг санхүүжүүлсэн. 1960-аад онд хот суурин газрыг шинэчлэх, орон нутгийн дэд бүтцэд зориулж орон нутагт санхүүжилт олгосон. 1970-аад оны үед холбооны засгийн газар орон сууцны нөхөн сэргээх тусламж, орон сууцны тусгаарлалт, хөршүүдийн орчныг сайжруулах хөтөлбөрүүдэд санхүүжилтийг шилжүүлсэн. Ихэнх хотууд хөршийн орчныг сайжруулах хөтөлбөрийг ашиглаж хуучин орчноо сайжруулж, хамгаалахад ашигладаг.

Шинээр дэмжих орон сууцны санхүүжилтийг холбооны захиргаа цуцалсны дараа үндэсний засгийн газар ипотекийн зах зээл (гэрийн эзэд болон хөрөнгө оруулагчдын аль алиных нь хувьд), судалгаа шинжилгээний ажилд идэвхтэй хэвээр үлдсэн байна. Канадын орон нутгийн засаг захиргаа, Канадын орон сууцны холбоо, Канадын орон сууц, шинэчлэлийн холбоо, ММСС-ийн санхүүжилтээр хэрэгжиж буй АСТ (Өнөөгийн үнэ цэнэ, сонголт) хөтөлбөр зэрэг хөтөлбөрүүд нь орон сууц, төлөвлөлт, дизайн ба барилгын технологид шилдэг гэдгээ харуулсан орон нутгийн засаг захиргаа, барилгачид, орон сууцны агентлагуудад тэтгэлэг олгодог. Эдгээрийг орон сууцны салбарын хүрээнд нийтэлж, хуваалцдаг. Канадын Төрийн болон хувийн хэвшлийн түншлэлийн төв нь бага орлоготой өрхүүдийг орон сууцаар хангах орон зайг бий болгохоор олон нийтийн, хувийн болон гуравдагч салбарын агентлагуудыг уулзуулдаг.

2000 онд холбооны орон сууцны санаачилгууд эрчим хүчний эрэлтийг бууруулах, хүлэмжийн хийн ялгаруулалтыг багасгах тогтвортой загварт чиглэсэн. Жишээ нь Тэнцвэртэй, Тогтвортой Орон сууцжуулалтыг Таниулах Санаачилга нь эрүүл, боломжийн үнэтэй, тогтвортой, эрчим хүчний хэмнэлттэй орон сууцыг дэмжих холбооны хөтөлбөр юм. Засгийн газрууд одоогийн хөрш зэргэлдээ орон сууцыг засварлаж авсаархан, илүү нягт төлөвлөлтэй байхыг зөвшөөрч, "бор талбар" (хуучин үйлдвэр), "саарал талбар" (бага нягтралтай арилжааны) газруудыг шинээр хөгжүүлж, хотын төвийн ажлын байранд ойр байрлах орон сууц болон дамжин өнгөрөх чиг хандлагыг хөгжүүлснээр газар, үйлчилгээг илүү үр ашигтай, тогтвортой ашиглах арга замууд дэмжиж байна.

#### **5.6.4. Канадын төрийн орон сууцны корпорацийн туршлага**

Канадад хүн амыг орон сууцжуулах асуудлыг "Канадын орон сууц, ипотекийн корпораци" (Canada Mortgage and Housing Corporation – CMHC) хариуцдаг. Корпорацийн түүх 1944 онд "Үндэсний орон сууцны баримт акт"-ыг баталсан үеэс эхлэлтэй. Орон сууцтай холбогдол бүхий хууль, журмуудыг нэгтгэн цэгцэлж орон сууцны хөтөлбөрийг үндэсний хэмжээнд хэрэгжүүлэхэд мөрдөх, түүнд холбооны засгийн газар тэргүүлэх үүрэг гүйцэтгэх талаарх "Орон сууцны тухай хууль"-ийг 1944 онд баталснаар энэхүү корпорацийг байгуулах шаардлагатай болжээ. Уг баримт бичиг орон сууцтай холбоотой бүх хуулийг нэгтгэж, орон сууцны бүх хөтөлбөрийг хянадаг. Корпораци 1946 онд байгуулагджээ. 1940 оны төгсгөл хүртэл Засгийн

газар хүн амын хамгийн орлого багатай хэсгийг дэмжих хөтөлбөр хэрэгжүүлж хөнгөлөлттэй түрээсийн байраар хангаж эхэлжээ. Ингэхдээ Засгийн газар санхүүжилтийн 75 хувийг, орон нутгийн захиргаа 25 хувийг гаргадаг байв.

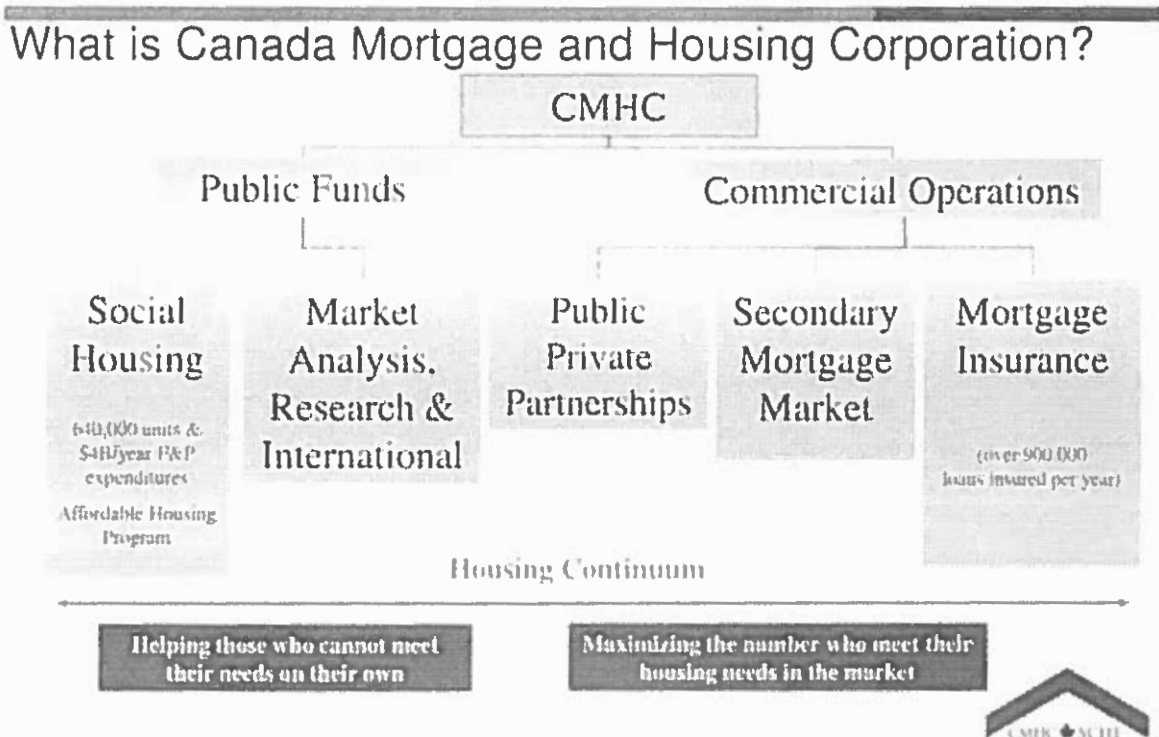
Анх байгуулагдахдаа уг Корпорац дайны дараах орон сууцаар дутмаг байдлыг арилгах гол зорилготой байсан бол эдүгээ үйл ажиллагаа нь хувийн шугамаар орон сууцтай болоход хүндрэл, бэрхшээлтэй иргэдэд санхүүжилтийн боломжийг сонгоход нь туслах, барилгын стандарт, дүрмийг сайжруулах, бодлого боловсруулагчдыг мэдээлэл, судалгаагаар хангахад чиглэсэн Канадын үндэсний гол байгууллага болон өргөжин бэхжээд байна. Корпорац 1946 онд байгуулагдахдаа нийт 25 сая долларын хөрөнгөтэй /тэр үеийн ханшаар энэ нь багагүй мөнгө юм/, ашгаас оруулсан 5 сая долларын хуримтлалын сантай байсан бөгөөд энэ шаардлага, бүтэц нь одоо ч өөрчлөгдөөгүй хэвээр байна. Корпорац нь бага орлоготой болон нийгмийн эмзэг бүлгийнхнийг орон сууцтай болгох, нөхцөлийг нь сайжруулахад жил бүр ойролцоогоор 2 тэрбум долларын тусламж, дэмжлэг үзүүлдэг байна.

КОСК нь хүн амын худалдан авах чадварт нийцсэн орон сууцаар хангах, орон сууц барьцаалсан зээлийн даатгалын төлбөрийг бууруулах, үл хөдлөх хөрөнгийн эрсдэлээс орон сууцаа хамгаалах зэрэг бодлого явуулдаг.

Хүн амыг орон сууцжуулах, ипотекийн зээл олгох төрийн бодлого үндсэн гурван чиглэлээр хэрэгждэг.

Канадчуудын хямд өртгөөр орон сууцны мөнгө босгодог санхүүгийн гол эх үүсвэр бол КОСК-ийн хөнгөлөлттэй зээлийн хүрээнд хэрэгжүүлдэг даатгалын систем.

Зураг-32 КОСК-ийн бүтэц.



<sup>32</sup> <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/about-cmhc/>

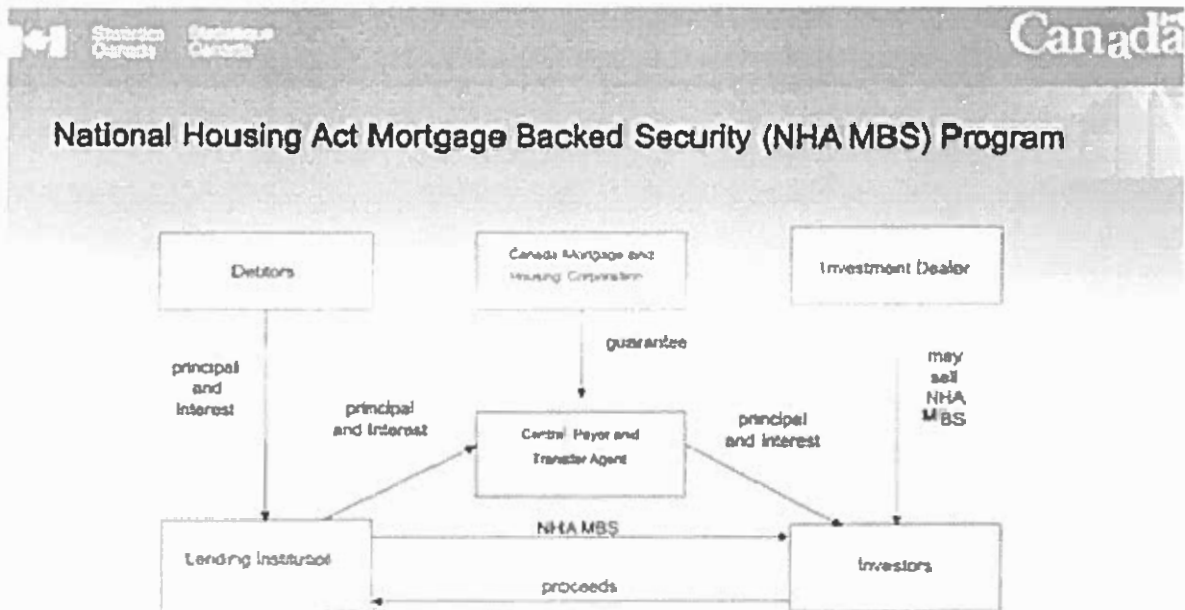
**Корпорацийн санхүүгийн байдал: 2018 оны 3 сарын 31-ны байдлаар**

Өөрийн хөрөнгө	270,522 сая
Нийт өр төлбөр	253,627 сая
Нийт хөрөнгө	16,895 сая
Цэвэр ашиг	293 сая
Даатгал	472 сая

КОСК нь үндсэн 4 гол асуудлыг хэрэгжүүлэх зорилттой ажилладаг. Үүнд:

- Орон сууцны санхүүжилт
- Судалгаа шинжилгээ явуулах ба мэдээллээр хангах
- Тусламжийн орон сууцаар хангах
- Олон улсын харилцаагаа хөгжүүлэх асуудлууд орно.

Өмнө нь огт байр авч байгаагүй, эсвэл сүүлийн 5 жил байр эзэмшээгүй хүн хөнгөлөлттэй зээлээр байр авахдаа байрны үнээс 5 хувийг төлдөг. Харин бусад хүмүүс 25 хувийг өгдөг байна. Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хүү нь жилийн 6,5 хувь, хугацаа нь 25 жил. Тухайн иргэн сургууль төгссөн, нэг жил ажилласан байхад орон сууцны зээлд хамрагдах боломжтой. 2006 онд хийсэн тооллогоор хөнгөлөлттэй зээл авсан 10 гэр бүл тутмын 6 нь зээлээ бүрэн төлж дуусчээ. Энэ нь 2001 оныхоос 5 хувиар өссөн үзүүлэлт юм. Орон сууцжуулах хөтөлбөр хэрэгжээд 60 жил болоход Канадын гурван иргэн тутмын нэг нь хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдсан байна.



**Хөнгөлөлттэй зээлийг дэмжих төрийн тусгай хөтөлбөрүүд**

Канадын хууль тогтоомжийн дагуу иргэдэд байр худалдаж авахад нь татварын хөнгөлөлт үзүүлдэг байна. Хөнгөлөлттэй татварын хөтөлбөр нь "Home Buyers' Plan" (HBP) гэсэн нэртэй. Байр худалдаж авах эсвэл бариулахыг хүссэн иргэн тэтгэврийнхээ данснаас 20 000 хүртэлх долларыг ашиглах эрхтэй. Ингэхдээ тухайн хүн орон сууцаа өөрөөсөө гадна хөдөлмөрийн чадваргүй ойр дотныхоо хүнд зориулан худалдан авч, эсвэл бариулж болно. Тэтгэврийн сангаас авсан мөнгөө 15

жилийн дотор эргүүлэн төлөх учиртай. Хэрвээ иргэн тухайн жилдээ тодорхой мөнгийг буцаан өгөөгүй бол түүнд нь орлогын албан татвар ногдуулна. Канадын үл хөдлөх хөрөнгийн холбооноос хийсэн судалгаагаар 1992-2008 оны хооронд 2 сая гаруй канад иргэн энэ боломжийг ашиглажээ. Түүнээс гадна 2009 оны нэгдүгээр сараас хойш байр авсан хүмүүст 750 долларын татварын хөнгөлөлт үзүүлжээ.

Орон сууцны төсөл боловсруулахад шаардагдах анхны үе шатыг санхүүжүүлэх зорилготой "Proposal Development Funding" (PDF) нэртэй хөтөлбөр хэрэгждэг. Уг хөтөлбөрийн хүрээнд төсөл боловсруулагч төслийг орон сууц барих хүртэл боловсруулна. Орон сууц барих хувийн компани, арилжааны бус байгууллагуудад 100 000 долларын үнэ бүхий хөрөнгийг түр ашиглах эрхийг өгдөг. Хэрэв төслийг гүйцэтгэгч амжилттай ажиллаж барьсан орон сууц нь КОСК-ийн шаардлагад нийцсэн байвал тэр хөрөнгийг буцааж авдаггүй.

### **Орон нутгийн иргэдийг орон сууцжуулах хөтөлбөр**

КОСК мужуудын удирдлагатай хамтраад 2001 оноос "Хүртээмжтэй орон сууц" (Affordable Housing Initiative – AHI) хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж эхэлжээ. "Хүртээмжтэй орон сууц" хөтөлбөр хоёр жилийн давтамжтай хэрэгждэг. Санхүүжилтийн хэмжээ 1 тэрбум доллар. Засгийн газар хоёр жилд хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхдээ орон сууцны чухам аль хэсэгт хэрэгцээ илүү байгааг харгалздаг. Жишээ нь 2001-2002 онд хөнгөлөлттэй түрээсийн байр, орон нутгийн орон сууцны корпорациудын оролцоотой баригдах барилга, түүнчлэн бага орлоготой, уугуул оршин суугчдын орон сууцны бүтээн байгуулалтыг голлон хийжээ. Харин 2004-2005 онд бага орлоготой өрхүүдэд зориулж орон сууц барьсан.

2008 оноос Канадын Засгийн газар орон гэргүй, нэн ядуу хүмүүст зориулсан 1,9 тэрбум долларын хөрөнгө оруулалттай орон сууцны хөтөлбөрийг эхлүүлжээ.

Дэлхийн эдийн засгийн хямралыг даван туулахын тулд Канадын Засгийн газар 2009 онд "Канадын эдийн засгийн алхмууд" (Canada's Economic Action Plan) төлөвлөгөө боловсруулж 62 тэрбум доллар төсөвлөжээ. Энэ нь ДНБ-ий 4,2 хувьтай тэнцэж байв. Энэ төлөвлөгөөний хүрээнд байрандаа засвар хийх гэр бүлүүдэд 1350 долларын татварын хөнгөлөлт үзүүлсэн нь хувийн орон сууцандаа хийх хөрөнгө оруулалтыг дэмжиж, барилгын салбарт хөдөлмөр эрхлэлтийг өсгөжээ.

### **Үндэсний орон байрны акт**

Энэ хуулийн зорилго нь орон сууцны санхүүжилттэй холбогдуулан худалдан авах чадварт нийцсэн орон сууц болон түүний сонголтыг дэмжих, орон сууцны санхүүжилтыг хангалттай байлгах түүний үр ашгийг нэмэгдүүлэх, бага зардлын орон сууцны бэлэн байдал ба хүртээмжтэй байдлыг хамгаалах, өрсөлдөөнтэй хадгалахад орших бөгөөд ерөнхийдөө орон сууцны салбарын сайн сайхны төлөө үндэсний эдийн засагт хувь нэмэр оруулахад зориулагдсан болно.

Тус хуульд тусгагдсан асуудлыг товч байдлаар авч үзвэл:

#### **Нэр томъёоны тодорхойлолт:**

**Гэр бүлийн орон сууцны нэгж** гэдэг нь нэг гэр бүлийн амьдрах, унтах, идэх, хоол бэлтгэх хэрэгцээг хангасан ариун цэврийн байгууламжууд бусад зайлшгүй шаардлагатай тоног төхөөрөмжтэй нэгж сууцыг гэж тодорхойлсон.

**Бага орлоготой гэр бүл** гэдэг нь тухайн гэр бүлийн орлого нь Корпорацийн тооцсоноор тухайн амьдарч байгаа газраа одоогийн түрээсийн зах зээл дээрээс өөрийн хэрэгцээг хангасан орон сууцны байр түрээслэхэд хүрэлцэхгүй байгаа гэр бүлийг хэлнэ.

**Байшин** гэдэг нь хүний оршин суух зориулалтаар баригдсан, хоёроос доош

тооны гэр бүлд зориулагдсан барилга, хөдлөх бүтэц, түүний хэсэг болон тэдгээрийг хамаарч байгаа газрын хэсгийг хэлнэ.

**Орон сууцны төсөл гэж**

(а) хүний оршин суухад зориулагдсан аливаа барилга байгууламж буюу хөдлөх бүтэц, эсхүл аливаа хэсэг, эсхүл;

(б) орон байрыг дэмжих үйлчилгээ эсхүл орон байраар хангах сайжруулах, хөрвүүлэх, байгуулах гэж буй аливаа өмч хөрөнгө, эсхүл;

(с) орон сууцыг дагалдах газар, барилга байгууламж, хөдлөх боломжтой бүтэц болон олон нийтийн, амралт чөлөөт, худалдааны, сургалтын болон авто зогсоолын байгууламж;

**1-р бүлэг: Орон сууцны зээлийн даатгал, Баталгаа, Хамгаалалт.**

**Орон сууцны зээл:** Орон сууцны зээлийг дараах байдлаар тодорхойлсон. (7 дугаар зүйл.)

(а) орон сууцны төсөлтэй холбоотой;

(б) наад зах нь орон сууцны төслийг ашиглах, эзэмших, устгахтай холбоотой гэрээ эсхүл орон сууцны төслийн үнэт цаасаар баталгаажсан;

(в) орон сууцны төслийг шууд ба шууд бусаар хэрэгжүүлэгч, ашиглагч, түрээслэгчийн санхүүгийн сонирхлыг олж авах зорилгоор хийгдсэн;

(г) в хэсэгт хамаарах санхүүгийн сонирхолтой болон орон сууцны төсөлтэй холбоотой гэж Корпораци үзсэн өрийг дахин санхүүжүүлэх зорилгоор хийгдсэн;

Дээр дурдсан орон сууцны зээлтэй холбогдуулан Корпораци нь энэ дүрмийн дагуу хийгдэх аливаа үйл ажиллагаанд дараах зорилгыг хэрэгжүүлнэ. Үүнд:

(а) орон сууцны санхүүжилтийн зах зээлийн үр ашигтай үйл ажиллагаа, өрсөлдөх чадварыг дэмжих;

(б) санхүүгийн (түүний дотор орон сууцны зах зээлийг хамруулсан) системийн тогтвортой байдлыг хангахад хувь нэмэр оруулах; болон

(в) Корпорацийн алдагдалд өртөх байдлыг байнга харгалзан үзэх.

**Зээлийн баталгаа:** 8 дугаар зүйл. Корпораци нь орон сууцны зээлтэй холбоотой эрсдэлийг даатгалд даатгуулж болно. Зээлдүүлэгчийн хувьд Зээлдэгч дампуурсан тохиолдолд зээлдүүлэгчийн зээлийг нөхөн төлөхөд даатгалын зорилго оршино. Гэхдээ энэхүү даатгал эсхүл нөхөн төлбөрөөр Зээлдэгч болон бусад этгээдийг үүргээс чөлөөлөхгүй. Сангийн сайд Канадын Банкны захирал болон ахлах мэргэжилтэнтэй зөвлөлдөн Корпораци орон сууцны зээлтэй холбоотой үүсэх эрсдэлээс хамгаалах даатгалыг хэрэгжүүлэхийн тулд даатгалд хамрагдах орон сууцны зээлийн ангилал болон шалгуурыг журмаар тогтооно. Сангийн сайд нь Ерөнхий Хүлээн авагчид орон сууцны зээлийг нөхөн төлөх даатгалын төлбөрийн хэмжээг тогтооно. Сайд төлбөрийн тухай бичгээр Корпорацид мэдэгдэнэ.

**Корпорациас төлөх гүйцэтгэлийн төлбөр:** 9 дүгээр зүйл. Хэрэв Корпораци орон сууцны төслийг дуусгавар болгох болон материалын хангамжийн зориулалтаар олгосон зээлийг даатгасан бол тухайн орон сууцны төсөл дуусаагүй, бараа материал бүрэн нийлүүлэгдээгүй, мөн төслийн болон бараа материалын үнэ бүрэн төлөгдөөгүй тохиолдолд орон сууцны дуусаагүй төсөл, тухайн дутуу материалын төлбөрийг төлөх эсхүл дээрх зориулалтаар зээл олгож болно.

20-р зүйл. Корпораци нь батлагдсан зээлдүүлэгчийг энэхүү бүлэгт заасан эрх,

үүргийг хэрэгжүүлэх эрх олгож болно.

21-р зүйл. Корпораци нь энэхүү бүлэгт заасан нэхэмжлэх, алдагдал, зарлага, санхүүжилтийн үйл ажиллагааг санхүүжүүлэхэд зориулсан санг үүсгэн байгуулна.

(2) Энэхүү бүлэгт заасны дагуу Санхүүгийн албаны тухай хуулийн 122 дугаар зүйлд заасан шаардлагад нийцсэн, Корпорацийн үйл ажиллагаа явуулснаас бий болсон орлого нь санд төвлөрөхгүй байхаар төсөвлөсөн корпорацийн төлөвлөгөөг дараах зорилгоор ашиглана:

(а) корпорацийн үйл ажиллагааны хөрөнгөжүүлэлт;

(б) Нэгтгэсэн орлогын санд ногдол ашиг хуваарилах;

(в) Энэхүү акт буюу Канадын моргэйж болон корпорацийн тухай хуулийн зорилго болон аливаа орон сууцтай холбоотой асуудлаар парламентаас эрх бусад зорилго;

(d) хадгалалт.

#### **2-р бүлэг: Баталгаат бонд:**

2012 онд иргэдийг орон сууцаар хангах Канадын Засгийн Газрын хөтөлбөр төлөвлөгөөнд өөрчлөлт орж, баталгаат бонд гаргах хууль эрхзүйн шинэ бүтцийг хэрэгжүүлэгч гол байгууллагаар Канадын ипотек, орон сууцны корпорацийг онцолсон байна.

**Баталгаат бонд** гэж 21.53 (б) -р зүйлд зааснаас бусад тохиолдолд хамрагдсан үндсэн төлбөр ба зээлийн хүү нь зээл эсвэл Батлан даагчийн эзэмшиж буй бусад хөрөнгөөс төлөх баталгаатай өрийн үүргийг хэлнэ

КОСК дараах зүйлсийг зээлдэгчдэд нээлттэй мэдээлж хэвшүүлэх үүрэгтэй: (21.51)

- Бүртгэлтэй бонд гаргагчийн нэр, хаяг
- Холбогдох хөтөлбөрүүдийн жагсаалт, тухайн хөтөлбөрүүдэд хамаарах мэдээллүүд
- Бүртгэлтэй бонд гаргагчийн бонд гаргах эрхийг түдгэлзүүлэх нөхцөл, түдгэлзэх болсон шалтгаан
- Корпорацийн зүгээс бусад шаардлагатай мэдээллүүд.

Баталгаат бондын барьцаа болж буй хөрөнгө нь 1-4 нэгж (өрөө) бүхий Канад улсад орших орон сууцны зориулалт бүхий Моргэйжийн зээл байна. (21.6)

Баталгаат бондын барьцаа болж буй хөрөнгөд КОСК баталгаа гаргасан, Моргейжийн зээлийн даатгалын баталгааны тухай хуульд заасны дагуу даатгагдаж, энэхүү даатгал нь баталгаажсан эсвэл худалдан авсан нийт хөрөнгийн 80 хувиас дээш хэмжээтэй олгосн зээл нь баталгаат бондод хамаарахгүй. КОСК нь Бүртгэгдсэн бүх бүртгүүлэгч, бүртгэлтэй хамрагдсан бондын хөтөлбөрийн бүртгэлийг олон нийтэд хүртээмжтэй байдлаар хөтлөх үүрэгтэй. КОСК нь мөн үнэт цаас гаргагчийг болон бүх хөтөлбөрүүдэд зөвшөөрөл өгөх, бүртгэлийг түр зогсоох эрхтэй.

#### **2-р бүлэг: Түрээсийн зориулалттай орон сууц**

**Түрээсийн орон сууцны төслөөс олох ашгийн гэрээний баталгаа- 22 (1)** Корпораци нь түрээсийн орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэгчтэй түрээсийн зориулалттай байрыг барьж дуусгасны дараа тодорхой хэмжээний ашиг хүртэх гэрээг 30 хүртэлх жилийн хугацаатайгаар байгуулж болно.

Түрээсийн барилгын санхүүжилт нь Канад улс дахь түрээсийн орон сууц



барихад шаардагдах бага хүүтэй зээлийг олгодог. Энэ нь 3,75 тэрбум долларын зээлийг олгосон ба 2017 он хүртэл 2021 он хүртэл үргэлжилнэ.

Энэхүү санаачлагыг Канадын жирийн иргэдэд зориулсан орон сууцны стандарт төсөлд чиглүүлдэг. Тэтгэврийн иргэдийн орон сууц, нэг өрөө байр, оюутны орон сууц гэх мэт орон сууцны төрлийг барихад дэмжлэг үзүүлдэггүй.<sup>33</sup>

The Housing Continuum						
Emergency Shelters	Transitional Housing	Social Housing	Affordable Rental Housing	Affordable Home Ownership	Rental Housing	Home Ownership
Subsidized Housing	Affordable Housing with subsidies		Affordable Market Housing		Market Housing	

10000 долларын хүүгүй зээл эсрүл буцалтгүй тусламжийг өгдөг. Энэхүү мөнгөөр эрэлтийн судалгаа, бизнес төлөвлөгөө хийх, үүсгэн байгуулах зэрэг төслийн эхний шатны ажлуудыг санхүүжүүлэхэд зориулагдана. Дараагийн удаад Төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны төслүүдэд 100000 доллар хүртэлх зээлийг олгох ба энэхүү мөнгөөр төслийн эхний ажлууд болох Хөрсний шинжилгээ, Байгаль орчны нөлөөлх байдлын үнэлгээ, Төслийн зураг ба үзүүлэлтүүд, Мэргэжлийн төлбөр хураамж, Зардлын тооцоо, Менежментийн төлөвлөгөө, Тусгай зөвшөөрөл болон Гэрээний баримт бичиг ба өргөдлийн төлбөр зэрэг зардлуудыг хамруулна. Хэрвээ КОСК-ийн шалгуурт нийцвэл 35 хувийг буцаан авахгүй.

3-р бүлэг: Газрын бүрдэл хэсэг

5-р бүлэг: Газар чөлөөлөлт, түрээс

6-р бүлэг: Орон сууц өмчлөгч болон түрээслэгчийн хөнгөлөлт

7-р бүлэг: Орон сууцны судалгаа, олон нийтийн Төлөвлөлт ба олон улсын дэмжлэг

8-р бүлэг: Нийтийн орон сууц

9-р бүлэг: Шинэ олон нийт

10-р бүлэг: Оюутны орон сууцны төслийн зээл

11-р бүлэг: Олон нийтийн үйлчилгээ

12-р бүлэг: Орон сууцны төсөл, түүнийг хэрэгжүүлэх

13-р бүлэг: Бусад зүйл

#### Хамтарсан орон сууцны хоршоо: Co-op house<sup>34</sup>

Хамтарсан орон сууцны хоршоо нь олон хэлбэртэй байдаг. Зарим нь жижиг жижиг таунхаузууд байдаг бол зарим нь хэдэн зуун нэгжтэй орон сууцны том байшин байдаг. Со-ор-ын оршин суугчид нь Со-ор-ыг хэрхэн удирдахаа өөрсдөө шийддэг тул хувийн түрээсийн байрнаас өөр байдаг. Гишүүн бүр жилийн төсвийг батлах, захирлуудыг сонгох, хамтын ажиллагааны ерөнхий удирдлагын чиглэлийг тогтооход санал өгөх эрхтэй.

<sup>33</sup> <http://www.amanb-aamnb.ca/userfiles/file/PNB-AMANB%20Seminar%20-%20Moncton%20Sept%2019.pdf>

<sup>34</sup> <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/maintaining-and-managing/co-operative-housing-guide>

Гишүүд нь өмчилдөг, гишүүд нь хянаж байдаг учраас хамтарсан орон сууц олон дараах давуу талтай байдаг.

- Төлбөрийн чадварт нийцсэн байдал. Хамтарсан орон сууцны хоршооны үйл ажиллагааны зардлыг нөхөх сар бүрийн орон сууцны төлбөрийг гишүүд өөрсдөө тогтоодог.
- Аюулгүй байдал. Гишүүд нь бүх дүрмийг мөрдөж байгаа л бол гишүүдийн хамтын орон сууцанд амьдрах эрх хамгаалагдсан байна.
- Олон нийт. Гишүүд хамтын орон сууцны бүхий л үйл ажиллагаанд идэвхтэй оролцдог учраас хамтын нийгэмлэг нь хүчтэй байдаг.

Муж, нутаг дэвсгэр бүр өөрийн Хамтарсан орон сууцны хоршоо хэрхэн ажиллах тухай актыг тус бүр баталсан байдаг. Гэхдээ Канад улсын хувьд бүх Хамтарсан орон сууцны хоршоо гишүүнчлэлтэй байх бөгөөд захирлуудын зөвлөлийг сонгоно, мөн өөрсдийн дүрэм, журмыг батлана, жил бүрийн бүх гишүүдийн хурлыг хийнэ гэх мэт ижил төстэй зохицуулалттай байдаг.

Хамтарсан орон сууцны хоршоодод бүх төлбөрийг төлөх "өр" гэсэн нэр томъёог ашигладаг. Орон сууцны сарын хураамжаас гадна хоршоодын гишүүд дараах төлбөрийг төлнө:

- Хамтран өмчлөх дундын өмчид хохирол учруулах
- торгууль
- үндсэн төлбөр
- хангалтгүй санхүүжилт (NSF) шалгалтын банкны хураамж
- засвар үйлчилгээний баталгаа

Дээрх төлбөрийг менежментийг хэрхэн хийх асуудлыг муж бүр өөрийн Хамтарсан орон сууцны актаар тодорхойлдог. Мөн Хамтарсан орон сууцны хоршооны өөрийн дүрмээр зохицуулагдах гишүүд энэ дүрмийг мэдэж байх ёстой. Хамтарсан орон сууцны хоршоо өрийг цуглуулахдаа эхлээд тухайн мөнгөтэй холбоотой этгээдэд захидал илгээдэг. Энэ захидалдаа баримтыг тодорхой тайлбарлаж, мөнгөө шууд төлж, хүү төлөхийг сануулна. Мөн захидлын хуулбарыг хадгалах ёстой. Энэ нь агентлаг эсвэл жижиг нэхэмжлэлийн шүүхэд явуулсан бол хэргийн нотлох баримт болно.

Заримдаа гишүүд шууд төлбөрийг төлөбөх боломжгүй тохиолдолд төлбөрийн хуваарийг гаргадаг ба үүнийг "хуваарьт өр төлбөр" буюу "тусгай төлбөрийн зохицуулалт" гэж нэрлэдэг. Гишүүн өр төлбөрөө төлөх боломжгүй эсвэл төлж чадахгүй бол тухайн гишүүнийг албадан нүүлгэх, бусдаар төлүүлэхийн аль нэгийг хоршоо сонгож болно. Хэдийгээр тухайн хүн өрийг төлсөн ч гишүүнчлэлийг цуцалж эсвэл орон сууцыг нь буцаан авч болно.

Гишүүний дансан дахь мөнгө нь өрийг нөхөхөд заримдаа хангалтгүй байдаг. Энэ тохиолдолд хоршоо өрийг зээлдэгч агентлаг эсвэл хураах байгууллагад бүртгүүлдэг. Түүнчлэн гишүүд өр төлбөрийг барагдуулахын тулд жижиг нэхэмжлэлийн шүүхэд өгч болно.

Хамтарсан орон сууцны хоршоонд амьдрах эрх таны хамтрагчийн гишүүнээс шалтгаалдаг. Өөрөөр хэлбэл тухайн орон сууцны өмчлөх эрх хоршоонд хамаардаг бол гишүүний эрх дуусгавар болсноор тухайн хамтын орон сууцанд амьдрах эрх дуусгавар болдог. Муж бүрийн хуулиар гишүүний эрхийг хүчингүй болгох тоамолдлыг заасан байдаг. Тухайлвал: Хамтран ажиллах зарчмууд эсвэл дүрэм зөрчсөн тохиолдолд гишүүд албадан нүүлгэж болно (жишээ нь, хэрэв тэд орон сууцны төлбөрөө төлөөгүй бол гм). Хоршооны гишүүнчлэлийг дуусгавар болгох нь орон гэрээ алдахад хүргэх ноцтой шийдвэр юм. Үүнийг хамгийн сүүлд буюу

асуудлыг шийдэх бусад бүхий л аргыг ашигласны дараа л гаргаж болох шийдвэр юм.

## **5.7. Бусад орны туршлага**

### **Венесуэл<sup>35</sup>**

Венесуэл 1950-аад онд Сингапурын туршлагыг хэрэглэсэн боловч хэтэрхий өндөр зардал, нийгмийн асуудлуудаас болж бүтэлгүйтсэн.

### **БНХАУ<sup>36</sup>**

Хятад дундаас доогуур орлоготой иргэддээ зориулан адил бодлого болох Хямд ОС Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлсэн боловч ОС-ны тоо дутсан, муу менежмент, өргөн дэлгэр тархсан авилгалаас болон дээгүүр орлоготой иргэд ихэнх энэ ОС-д амьдарч, доогуур орлоготой иргэдэд байр нь хүрэлцээгүй байна. Эрэлт өсч хямд үнэтэй байх ёстой байрны үнэ нь өсчээ. Засгийн газар ч мөнгөө багасгасан байна.

Орон сууцны хөрөнгө оруулалтын сан (HPF) хөтөлбөр нь хямд төсөр орон сууцыг хангах өөр бодлого 1995 онд хэрэгжүүлж байна. Тайланд, Сингапур зэрэг орон сууцны сангийн хөтөлбөрүүдтэй төстэй. HPF хөтөлбөр нь төрийн тусламжтай тэтгэврийн хуримтлалтай холбоотой хадгаламж үүсгэх, ипотекийн зээлийн хүү, байрны үнийн хөнгөлөлт зэргийг багтаасан.

### **Хонгконг<sup>37</sup>**

Хонгконг Сингапуртай адил бодлого хэрэгжүүлсэн бөгөөд одоо нийт хүн амын бараг тал хувь нь НОС-д амьдардаг. Засгийн газар маш их хөрөнгө гаргаж эрэлтдээ нийлүүлдэг байсан боловч сүүлийн жилүүдэд ашиг хөөж эхэлжээ.

### **Австрали<sup>38</sup>**

Засгийн газар иргэн хувийн байр түрээсэлж байгаа бол түрээсийн хэмжээ, хэдэн хүн тэжээдэг зэргээс нь шалтгаалан түрээсийн зарим хувийг нь төлдөг. Анх удаа байр худалдаж авч байгаа иргэдэд засгийн газар 7000 Австрали долларын тусламж олгодог. Баруун Австралийн Засгийн газар иргэдтэй хамтарч хамтын өмч үүсгэн (хамгийн ихдээ 30%) байр худалдаж авч байна. Энэ нь иргэдийн урьдчилгаа төлбөрийг багасгахад тусалж байгаа хэрэг. Засгийн газрын хувь нь иргэний зээлээ төлөх чадвар, ам бүлийн тоо, байрны байрлал, ямар төрөл гэдгээс шалтгаална. Ирээдүйд иргэн засгийн газрын хувийг худалдан авч болно эсвэл улсад байраа буцааж зарж болно.

### **АНУ<sup>39</sup>**

Холбооны засгийн газар орон сууцны хүүд ноогдох татварын хөнгөлөлт үзүүлж, бага орлоготой айл өрхүүдэд санхүүгийн туслалцаа үзүүлдэг байсан. Түүхээс харахад нийтийн орон сууц нь Нью-Йорк хотод арьсны өнгө, үндэстэн ястан зэргээрээ тусгаарлагдсан байдаг. Цагаан арьстнуудын 60% нь эдийн засгийн боломжуудтай ойрхон боловч нийтийн тээврийн үйлчилгээнээс хол газруудад

<sup>35</sup> Pugh, C. 2001. The theory and practice of housing sector development for developing countries, 1950-99, *Housing Studies* 16(4):399-423.

<sup>36</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable\\_housing](https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable_housing)

<sup>37</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Public\\_housing\\_in\\_Hong\\_Kong](https://en.wikipedia.org/wiki/Public_housing_in_Hong_Kong)

<sup>38</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable\\_housing](https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable_housing)

<sup>39</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable\\_housing](https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable_housing)

амьдардаг. Үүний эсрэгээр Испани, Африк Америкчууд, Азиудын хороолол нийтийн тээврийн үйлчилгээтэй ойр боловч эдийн засгийн боломжууд багатай газар байдаг. Нью-Йорк хот дахь засгийн газрын санхүүжилттэй орон сууцны ихэнх хэсэг нь нийтийн тээврийн үйлчилгээтэй ойр бүсэд байрлах хандлагатай байдаг боловч тогтвортой ажлын байр, боловсролын байгууллагуудаас хол байна. Тиймээс одоогийн Нью Йорк хотын хямд төсөр орон сууцны бодлого нь

- Хямд өртөгтэй орон сууц гэж тооцогдохын тулд түрээс нь оршин суугчдын орлогын 30 хувиас хэтрэхгүй байх ёстой.
- Хямд өртөг бүхий нэгжүүд нь нийтийн тээврийн хэрэгслээр зорчих зогсоолоос явган яваад очих зайтай байх, эдийн засгийн боломжуудтай ойрхон, боловсрол, ажил эрхлэлтийн боломжуудтай ойрхон байх зэргийг онцолсон байна.

### **Inclusionary Zoning**

Янз бүрийн холимог орлоготой орон сууцыг нэг хотхонд хөгжүүлэх

### **Housing voucher**

Орон сууцны эрхийн бичиг нь бага орлоготой оршин суугчдад нэмэлт түрээсийн төлбөрийг хувийн эзэмшлийн газруудад төлөхөд тусална.

### **USDA loan program**

АНУ-ын Хөдөөгийн Хөгжлийн Баталгаат Орон сууцны зээлийн хөтөлбөр гэж нэрлэгддэг USDA зээлийн хөтөлбөр нь бага орлоготой хөдөө орон нутаг дахь айл өрхүүдэд байр худалдаж авахад нь эсвэл байрандаа засвар хийхэд нь тусална. Урьдчилгаат төлбөр шаардагддаггүй байна.

## ЗУРГАА. НЭГДСЭН ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

Бага, дунд орлоготой иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, нөхцөлийг сайжруулахад чиглэсэн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх шаардлагатай байна. Үүний тулд Үндэсний баялгийн сангаас хуваарилсан орлогыг зорилтот бүлгийн иргэдийн орон сууцны хангамж, нөхцөлийг сайжруулахад зориулан зарцуулдаг байхаар холбогдох зохицуулалтыг хуульчлах шаардлага байна.

Мөн зорилтот бүлгийн иргэдийг хямд үнэтэй, чанартай орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэх "Төрийн орон сууцны санхүүжилтийн корпораци" төрийн өмчит үйлдвэрийн газрын үйл ажиллагааны чиглэл, эрх, үүрэгтэй холбогдсон харилцааг хуульчлах, төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, уг санг эзэмших, ашиглахтай холбогдсон харилцааг нарийвчлан зохицуулах нь чухал байна.

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.

---oo0oo---

## ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХҮНИЙ ЭРХ, ЭДИЙН ЗАСАГ, НИЙГЭМ, БАЙГАЛЬ ОРЧИНД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Хүснэгт 1

### ХҮНИЙ ЭРХЭД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Тзүүлэх үр нөлөө	Хэлбэгдэх асуулт	Хариулт	Тайлбар
1.Хүний эрхийн суурь зарчмуудад нийцэж байгаа эсэх	1.1.Ялгаварлан гадуурхахгүй ба тэгш байх		
	1.1.1.Ялгаварлан гадуурхахыг хориглох эсэх	Үгүй	Ялгаварлан гадуурхах нөхцөл үүсэхгүй
	1.1.2.Ялгаварлан гадуурхсан буюу аль нэг бүлэгт давуу байдал үүсгэх эсэх	Үгүй	Ялгаварлан гадуурхах нөхцөл үүсэхгүй
	1.1.3.Тодорхой эмзэг бүлгийн нөхцөл байдлыг сайжруулах зорилгоор авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ бол олон улсын болон үндэсний хууль тогтоомжид заасан хүний эрхийн хэм хэмжээтэй нийцэж байгаа эсэх	Тийм	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	1.2.Оролцоог хангах		
	1.2.1.Зохицуулалтын хувилбарыг сонгохдоо оролцоог хангасан эсэх, ялангуяа эмзэг бүлэг, цөөнхийн оролцох боломжийг бүрдүүлсэн эсэх	Тийм	Орлого багатай болон дундаж орлоготой, халамж, асаргаа шаардлагатай иргэн, ерхийг орон сууцаар хангах зохицуулалтыг тусгасан.
	1.2.2.Зохицуулалтыг бий болгосноор эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөж байгаа, эсхүл хөндөгдөж болзошгүй иргэдийг тодорхойлсон эсэх	Тийм	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	1.3.Хууль дээдлэх зарчим ба сайн засаглал, хариуцлага		
	1.3.1.Зохицуулалтыг бий болгосноор хүний эрхийг хөхүүлэн дэмжих, хангах, хамгаалах явцад ахиц дэвшил гарах эсэх	Тийм	Төрөөс зорилтот бүлгийн иргэн, ерх айлыг орон сууцжуулах эрх зүйн зохицуулалтын ахиц дэвшил гарна
	1.3.2.Зохицуулалтын хувилбар нь хүний эрхийн Монгол Улсын олон улсын гэрээ, хүний эрхийг хамгаалах механизмын талаар НҮБ-аас өгсөн зөвлөмжид нийцэж байгаа эсэх	Тийм	Монгол Улсын нэгдэн орсон Олон улсын гэрээнд аливаа байдлаар харшлаагүй бөгөөд орон сууцаар хангагдах эрхээ бүрэн хангаж чадаагүй хүний

			эрхийг хамгаалах, боломжийг бүрдүүлэхэд чиглэгдсэн.
	1.3.3.Хүний эрхийг зөрчигчдөд хүлээлгэх хариуцлагыг тусгах эсэх	Тийм	Хууль тогтоомж зөрчигчдөд ногдох хариуцлагыг Зөрчлийн тухай хуульд тусгана.
2.Хүний эрхийг хязгаарласан зохицуулалт агуулсан эсэх	2.1.Зохицуулалт нь хүний эрхийг хязгаарлах тохиолдолд энэ нь хууль ёсны ашиг сонирхолд нийцсэн эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	2.2.Хязгаарлалт тогтоох нь зайлшгүй эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн хязгаарлалт тогтоохгүй
3.Эрх агуулагч	3.1.Зохицуулалтын хувилбарт хамаарах бүлгүүд буюу эрх агуулагчдыг тодорхойлсон эсэх	Тийм	Тодорхойлсон.
	3.2.Эрх агуулагчдыг эмзэг байдлаар нь ялгаж тодорхойлсон эсэх	Тийм	Ямар нэгэн сөрөг нөлөөгүй
	3.3.Зохицуулалтын хувилбар нь энэхүү эмзэг бүлгийн нөхцөл байдлыг харгалзан үзэж, тэдний эмзэг байдлыг дээрдүүлэхэд чиглэсэн эсэх	Тийм	Төрөөс халамж, асаргаа шаардлагатай болон төрөөс баримталж байгаа эрсдэлтэй, зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангахад чиглэсэн.
	3.4.Эрх агуулагчдын, ялангуяа эмзэг бүлгийн ялгаатай хэрэгцээг тооцсон мэдрэмжтэй зохицуулалтыг тусгах эсэх (хөгжлийн бэрхшээлтэй, үндэстний цөөнх, хэлний цөөнх, гагцхүү эдгээрээр хязгаарлахгүй)	Тийм	Ямар нэгэн сөрөг нөлөөгүй
4.Үүрэг хүлээгч	4.1.Үүрэг хүлээгчдийг тодорхойлсон эсэх	Тийм	Энэ харилцаанд хамаарах этгээдийн үүргийг тодорхойлсон.
5.Жендэрийн эрх тэгш байдлыг хангах тухай хуульд нийцүүлсэн эсэх	5.1.Жендэрийн үзэл баримтлалыг тусгасан эсэх	Үгүй	Жендэрийн эрх хөндөгдөхгүй болно.
	5.2.Эрэгтэй, эмэгтэй хүний тэгш эрх, тэгш боломж, тэгш хандлагын баталгааг бүрдүүлэх эсэх	Үгүй	Жендэрийн эрх хөндөгдөхгүй болно.

## ЭДИЙН ЗАСАГТ ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Үзүүлэх үр нөлөө	Холбогдох асуулт	Хариулт	Тайлбар
1.Дэлхийн зах зээл дээр өрсөлдөх чадвар	1.1.Дотоодын аж ахуйн нэгж болон гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгж хоорондын өрсөлдөөнд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Улсын болон олон улсын хөрөнгө оруулалт, хамтын ажиллагааны боломж нэмэгдэх, хувийн хэвшлийн аж ахуйн нэгжийг дэмжих зэрэг нөлөө үзүүлнэ.
	1.2.Хил дамнасан хөрөнгө оруулалтын шилжилт хөдөлгөөнд нөлөө үзүүлэх эсэх (эдийн засгийн байршил өөрчлөгдөхийг оролцуулан)	Тийм	Эерэг нөлөө үзүүлнэ
	1.3.Дэлхийн зах зээл дээрх таагүй нөлөөллийг Монголын зах зээлд орж ирэхээс хамгаалахад нөлөөлж чадах эсэх	Тийм	Орон сууцны хөрөнгө оруулалтад эерэг нөлөө үзүүлнэ.
2.Дотоодын зах зээлийн өрсөлдөх чадвар болон тогтвортой байдал	2.1.Хэрэглэгчдийн шийдвэр гаргах боломжийг бууруулах эсэх	Үгүй	хэрэглэгчдийн шийдвэр гаргахад эерэг нөлөө үзүүлнэ
	2.2.Хязгаарлагдмал өрсөлдөөний улмаас үнийн хөөргөдлийг бий болгох эсэх	Үгүй	Орон сууцны нэгж үнийн хөөргөдлийг бууруулна
	2.3.Зах зээлд шинээр орж ирж байгаа аж ахуйн нэгжид бэрхшээл, хүндрэл бий болгох эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй, дэмжиж бизнес эрхлэх таатай орчныг бүрдүүлнэ
	2.4.Зах зээлд шинээр монополийг бий болгох эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй, орон сууцны хөрөнгө оруулалт, нийлүүлэлтийг дэмжинэ.
3.Аж ахуйн нэгжийн үйлдвэрлэлийн болон захиргааны зардал	3.1.Зохицуулалтын хувилбарыг хэрэгжүүлснээр аж ахуйн нэгжид шинээр зардал үүсэх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	3.2.Санхүүжилтийн эх үүсвэр олж авахад нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Орон сууцны төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэхэд баталгаатай, найдвартай санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бий болгоно.
	3.3.Зах зээлээс тодорхой бараа бүтээгдэхүүнийг худалдан авахад хүргэх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	3.4.Бараа бүтээгдэхүүний	Үгүй	Хориг, хязгаар тавихгүй



	борлуулалтад ямар нэг хязгаарлалт, эсхүл хориг тавих эсэх		
	3.5.Аж ахуйн нэгжийг үйл ажиллагаагаа зогсооход хүргэх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
4.Мэдээлэх үүргийн улмаас үүсч байгаа захиргааны зардлын ачаалал	4.1.Хуулийн этгээдэд захиргааны шинж чанартай нэмэлт зардал (Тухайлбал, мэдээлэх, тайлан гаргах г.м) бий болгох эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
5.Өмчлөх эрх	5.1.Өмчлөх эрхийг (үл хөдлөх, хөдлөх эд хөрөнгө, эдийн бус баялаг зэргийг) хөндсөн зохицуулалт бий болох эсэх	Тийм	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	5.2.Өмчлөх эрх олж авах, шилжүүлэх болон хэрэгжүүлэхэд хязгаарлалт бий болгох эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	5.3.Оюуны өмчийн (патент, барааны тэмдэг, зохиогчийн эрх зэрэг) эрхийг хөндсөн зохицуулалт бий болгох эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
6.Инноваци болон судалгаа шинжилгээ	6.1.Судалгаа шинжилгээ, нээлт хийх, шинэ бүтээл гаргах асуудлыг дэмжих эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	6.2.Үйлдвэрлэлийн шинэ технологи болон шинэ бүтээгдэхүүн нэвтрүүлэх, дэлгэрүүлэхийг илүү хялбар болгох эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
7.Хэрэглэгч болон гэр бүлийн төсөв	7.1.Хэрэглээний үнийн түвшинд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Орон сууцны үнийг хөөрөгдөхгүй, зах зээлийн бодит түвшинд байх зэрэг нөлөөтэй
	7.2.Хэрэглэгчдийн хувьд дотоодын зах зээлийг ашиглах боломж олгох эсэх	Тийм	Орон сууцны бүтэгдэхүүнээс сонголт хийх боломж бүрдэнэ
	7.3.Хэрэглэгчдийн эрх ашигт нөлөөлөх эсэх	Тийм	Эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	7.4.Хувь хүний/гэр бүлийн санхүүгийн байдалд (шууд буюу урт хугацааны туршид) нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Иргэн, өрхийн орон сууцанд хамрагдахад төлбөрийн чадварт нийцсэн зэрэг хандлагатай
8.Тодорхой бүс нутаг, салбарууд	8.1.Тодорхой бүс нутагт буюу тодорхой нэг чиглэлд ажлын байрыг шинээр бий болгох эсэх	Тийм	орон сууцны төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэх, хөрөнгө оруулалтын

			чиглэлд ажлын байр нэмэгдэнэ
	8.2.Тодорхой бүс нутагт буюу тодорхой нэг чиглэлд ажлын байр багасгах чиглэлээр нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	8.3.Жижиг, дунд үйлдвэр, эсхүл аль нэг салбарт нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Үнийн хөөрөгдлийг багасгах, арилгах, орон сууцны хөрөнгө оруулалтын боломжийг үүсгэж зэрэг нөлөө үзүүлнэ
9.Төрийн захиргааны байгууллага	9.1.Улсын төсөвт нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Зардлын тооцоолол гаргана
	9.2.Шинээр төрийн байгууллага байгуулах, эсхүл төрийн байгууллагад бүтцийн өөрчлөлт хийх шаардлага тавигдах эсэх	Тийм	Орон сууцжуулалтын бодлогын хэрэгжилтийг хангах, зохицуулах, санхүүжүүлэх чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит үйлдвэрийн газар бий болно.
	9.3.Төрийн байгууллагад захиргааны шинэ чиг үүрэг бий болгох эсэх	Үгүй	Төрийн байгууллагад захиргааны шинэ чиг үүрэг бий болохгүй
10.Макро эдийн засгийн хүрээнд	10.1.Эдийн засгийн өсөлт болон ажил эрхлэлтийн байдалд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Зэрэг нөлөө үзүүлнэ.
	10.2.Хөрөнгө оруулалтын нөхцөлийг сайжруулах, зах зээлийн тогтвортой хөгжлийг дэмжих эсэх	Тийм	Зэрэг нөлөө үзүүлнэ.
	10.3.Инфляц нэмэгдэх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
11.Олон улсын харилцаа	11.1.Монгол Улсын олон улсын гэрээтэй нийцэж байгаа эсэх	Тийм	Ямар нэгэн байдлаар зөрчилдөхгүй.

## НИЙГЭМД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Үзүүлэх үр нөлөө	Холбогдох асуулт	Хариулт	Тайлбар
1.Ажил эрхлэлтийн байдал, хөдөлмөрийн зах зээл	1.1.Шинээр ажлын байр бий болох эсэх	Тийм	Орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдэх нь ажлын байр нэмэгдүүлэх нөхцөлийг бүрдүүлнэ.
	1.2.Шууд болон шууд бусаар ажлын байрны цомхотгол бий болгох эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	1.3.Тодорхой ажил мэргэжлийн хүмүүс болон хувиараа хөдөлмөр эрхлэгчдэд нөлөө үзүүлэх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	1.4.Тодорхой насны хүмүүсийн ажил эрхлэлтийн байдалд нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
2.Ажлын стандарт, хөдөлмөрлөх эрх	2.1.Ажлын чанар, стандартад нөлөөлөх эсэх	Тийм	Эерэг нөлөө үзүүлнэ
	2.2.Ажилчдын эрүүл мэнд, хөдөлмөрийн аюулгүй байдалд нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	2.3.Ажилчдын эрх, үүрэгт шууд болон шууд бусаар нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	2.4.Шинээр ажлын стандарт гаргах эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	2.5.Ажлын байранд технологийн шинэчлэлийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон өөрчлөлт бий болгох эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
3.Нийгмийн тодорхой бүлгийг хамгаалах асуудал	3.1.Шууд болон шууд бусаар тэгш бус байдал үүсгэх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	3.2.Тодорхой бүлэг болон хүмүүст сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх. Тухайлбал, эмзэг бүлэг, хөгжлийн бэршээлтэй иргэд, ажилгүй иргэд, үндэстний цөөнхөд гэх мэт	Тийм	залуу гэр бүл, өндөр настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, асрамж, халамж шаардлагатай иргэн, айл өрх, нийгмийн дундаж болон түүнээс доош орлоготой иргэн айл өрхийн орон сууцаар хангагдахад эерэг нөлөө үзүүлнэ
	3.3.Гадаадын иргэдэд илэрхий	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө

	нөлөөлөх эсэх		байхгүй
4.Төрийн удирдлага, сайн засаглал, шүүх эрх мэдэл, хэвлэл мэдээлэл, ёс суртахуун	4.1.Засаглалын харилцаанд оролцогчдод нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	4.2.Төрийн байгууллагуудын үүрэг, үйл ажиллагаанд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Төрийн байгууллагын чиг үүргээ хэрэгжүүлэх, хамтын ажиллагааг бэхжүүлэхэд эерэг нөлөө үзүүлнэ
	4.3.Төрийн захиргааны албан хаагчдын эрх, үүрэг, харилцаанд нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	4.4.Иргэдийн шүүхэд хандах, асуудлаа шийдвэрлүүлэх эрхэд нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	4.5.Улс төрийн нам, төрийн бус байгууллагын үйл ажиллагаанд нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
5.Нийтийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал	5.1.Хувь хүн/нийт хүн амын дундаж наслалт, өвчлөлт, нас баралтын байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	5.2.Зохицуулалтын хувилбарын улмаас үүсэх дуу чимээ, агаар, хөрсний чанарын өөрчлөлт хүн амын эрүүл мэндэд сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Үгүй	Амьдрах орчны эрүүл ахуйн нөхцөлд эерэг нөлөө үзүүлнэ
	5.3.Хүмүүсийн амьдралын хэв маяг (хооллолт, хөдөлгөөн, архи, тамхины хэрэглээ)-т нөлөөлөх эсэх	Тийм	Хүмүүсийн эрүүл, тохилог, байгаль орчинд зэлтэй орчинд амьдрах орон зай бий болно
6.Нийгмийн хамгаалал, эрүүл мэнд, боловсролын систем	6.1.Нийгмийн үйлчилгээний чанар, хүртээмжид нөлөөлөх эсэх	Тийм	Эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	6.2.Ажилчдын боловсрол, шилжилт хөдөлгөөнд нөлөөлөх эсэх	Тийм	Хот байгуулалтын зохистой хөгжил бий болно
	6.3.Иргэдийн боловсрол (төрийн болон хувийн хэвшлийн боловсролын байгууллага) олох, мэргэжил эзэмших, давтан сургалтад хамрагдахад сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Үгүй	Шууд бус эерэг нөлөө үзүүлнэ
	6.4.Нийгмийн болон эрүүл мэндийн үйлчилгээ авахад сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	6.5.Их, дээд сургуулиудын үйл ажиллагаа, өөрийн удирдлагад нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
7.Гэмт хэрэг,	7.1.Нийгмийн аюулгүй байдал,	Тийм	Гэмт хэрэг гарах

нийгмийн аюулгүй байдал	гэмт хэргийн нөхцөл байдалд нөлөөлөх эсэх		шалтгаан нөхцөл буурах эерэг нөлөө үзүүлнэ
	7.2.Хуулийг албадан хэрэгжүүлэхэд нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	7.3.Гэмт хэргийн илрүүлэлтэд нөлөө үзүүлэх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	7.4.Гэмт хэргийн хохирогчид, гэрчийн эрхэд сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
8.Соёл	8.1.Соёлын өвийг хамгаалахад нөлөө үзүүлэх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	8.2.Хэл, соёлын ялгаатай байдал бий болгох эсэх, эсхүл уг ялгаатай байдалд нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	8.3.Иргэдийн түүх, соёлоо хамгаалах оролцоонд нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй

## БАЙГАЛЬ ОРЧИНД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ

Үзүүлэх үр нөлөө	Хөлбөтгөх асуулт	Хариулт	Тайлбар
1. Агаар	1.1. Зохицуулалтын хувилбарын үр дүнд агаарын бохирдлыг нэмэгдүүлэх эсэх	Үгүй	Агаарын бохирдлыг бууруулна
2. Зам тээвэр, түлш, эрчим хүч	2.1. Тээврийн хэрэгслийн түлшний хэрэглээг нэмэгдүүлэх/бууруулах эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	2.2. Эрчим хүчний хэрэглээг нэмэгдүүлэх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	2.3. Эрчим хүчний үйлдвэрлэлд нөлөө үзүүлэх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	2.4. Тээврийн хэрэгслийн агаарын бохирдлыг нэмэгдүүлэх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
3. Ан амьтан, ургамлыг хамгаалах	3.1. Ан амьтны тоо хэмжээг бууруулах эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	3.2. Ховордсон болон нэн ховор амьтан, ургамалд сөргөөр нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	3.3. Ан амьтдын нүүдэл, суурьшилд сөргөөр нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	3.4. Тусгай хамгаалалттай газар нутагт сөргөөр нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
4. Усны нөөц	4.1. Газрын дээрх ус болон гүний ус, цэвэр усны нөөцөд сөргөөр нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	4.2. Усны бохирдлыг нэмэгдүүлэх эсэх	Үгүй	Усны бохирдлыг бууруулах эерэг нөлөө үзүүлнэ
	4.3. Ундны усны чанарт нөлөөлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
5. Хөрсний бохирдол	5.1. Хөрсний бохирдолтод нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	Гэр хорооллын болон хот, суурин газрын хөрсний бохирдлыг бууруулах эерэг нөлөөтэй
	5.2. Хөрсийг эвдэх, ашиглагдсан талбайн хэмжээг нэмэгдүүлэх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
6. Газрын ашиглалт	6.1. Ашиглагдаагүй байсан газрыг ашиглах эсэх	Тийм	Хот суурин газрын ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан зориулалтын газрыг ашиглана

	6.2.Газрын зориулалтыг өөрчлөх эсэх	Тийм	Хот суурин газрын хөгжлийн болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу барилгажиж газар ашиглалт сайжирна
	6.3.Экологийн зориулалтаар хамгаалагдсан газрын зориулалтыг өөрчлөх эсэх	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
7.Нөхөн сэргээгдэх/нөхөн сэргээгдэхгүй байгалийн баялаг	7.1.Нөхөн сэргээгдэх байгалийн баялгийг өөрөө нөхөн сэргээгдэх чадавхыг нь алдагдуулахгүйгээр зохистой ашиглах эсэх	Тийм	Төлөвлөлтгүй үүсэх, тэлэх суурьшлын бүсийг хязгаарлаж эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	7.2.Нөхөн сэргээгдэхгүй байгалийн баялгийн ашиглалт нэмэгдэх эсэх	Тийм	Ямар нэгэн сөрөг нөлөөгүй

—oo0oo—



**БАРИЛГА, ХОТ  
БАЙГУУЛАЛТЫН  
ЯАМ**

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

**Улаанбаатар хот  
2024 он**



<b>НЭГ.ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ</b>	<b>3</b>
<b>ХОЁР. ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН ҮНДЭСЛЭЛ, ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨ ТООЦОХ ХЭСГИЙГ ТОГТООСОН БАЙДАЛ</b>	<b>4</b>
2.1. Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тодорхойлсон хуулийн төслийн зорилго	4
2.2. Хуулийн төслөөс үр нөлөөг үнэлэх хэсгийг тогтоосон байдал	5
<b>ГУРАВ.УРЬДЧИЛАН СОНГОСОН ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ</b>	<b>5</b>
3.1.	5
3.2.	8
3.3.	13
3.4.	20
<b>ДӨРӨВ.ҮР ДҮНГ ҮНЭЛЖ, ЗӨВЛӨМЖ ӨГСӨН БАЙДАЛ</b>	<b>26</b>
4.1. Баримтжуулалт	26
4.2. Үнэлэлт дүгнэлт	27
4.2.1. "Зорилгод хүрэх байдал" шалгуур үзүүлэлтээр	27
4.2.2. "Практикт хэрэгжих боломж" шалгуур үзүүлэлтээр	27
4.2.3. "Ойлгомжтой байдал" шалгуур үзүүлэлтээр	27
4.2.4. "Харилцан уялдаатай эсэх" шалгуур үзүүлэлтээр	28
<b>ТАВ.ЗӨВЛӨМЖ</b>	<b>28</b>
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 уялдаа" 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:

№	Шалгуур үзүүлэлт	Үр нөлөөг үнэлэх хэсэг	Тохирох шалгах хэрэгсэл
1.	Зорилгод хүрэх байдал	Хуулийн зорилгод 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 А-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 Корпорацийн 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 нутгийн 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 хөрөнгийн 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 корпорациуд 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 томъёосон 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 шаардлага үүсдэг. Худалдан авсан орон сууц нь иргэдийн сонголтыг хэт хязгаарласнаас төсөлд хамрагдсан иргэний нийгмийн баталгааг баттай хангах үндсэн зорилго алдагддаг.

Хөрөнгөөр баталгаажсан 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 сууцанд хамрагдах 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 сууцанд хамрагдах хүсэлтэй иргэд “ТОСК” ТӨХХК, орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцанд хамрагдах хүсэлтэй 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 сууцанд хамрагдах 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 сууцанд өрхийн 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	Уг шаардлагыг хангасан байна.

үүрэг, эрх хэмжээ, тэдгээрийг биелүүлэх журам;	
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”
<b>Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 30 дугаар зүйлд заасан Хуулийн төслийн хэл зүй, найруулгад тавих нийтлэг шаардлага</b>	
30.1.1.Монгол Улсын Үндсэн хууль, бусад хуульд хэрэглэсэн нэр томъёог хэрэглэх;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
30.1.2.нэг нэр томъёогоор 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 томъёо 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 томъёолсон байна.

Хуулийн төсөлд орон сууцжуулах үйл ажиллагааг тодорхойлон, иргэдийг орон сууцаар хангах чиг үүрэг бүхий Үндэсний орон сууцны корпорацийн 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. Корпорацийн 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. Корпорацийн 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 Корпорацийн 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 байлгахгаар хөрөнгийг оновчтой хуваарилах бөгөөд алдагдал хүлээх нөхцөл үүссэн тохиолдолд санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас санхүүгийн дэмжлэг үзүүлнэ.

12.4. Корпорацийн 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 томъёог Иргэний хууль, Барилгын тухай хууль, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль, Үнэт цаасны тухай хууль зэрэг холбогдох хуулийн нэр томъёотой 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.

Б/д	Хуулийн төслийн зүйл, заалт	Тайлбар
1.	<p><b>1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт</b></p> <p>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.</p>	<p>Хуулийн төслийн үзэл баримтлал, хуулийн төслийн бүтэц, Монгол Улсын үндсэн хууль, холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцэж байна.</p>
2.	<p><b>22 дугаар зүйл.Орон сууцжуулах сан</b></p> <p>22.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилгоор Орон сууцжуулах сан /цаашид "Сан" гэх/-г байгуулж, сангийн удирдлагыг Корпорац хэрэгжүүлнэ.</p> <p>22.2.Сангийн хөрөнгө гадна дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ.</p> <p>22.2.1.Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулийн 6.1-д заасан;</p> <p>22.2.2.Монголбанкнаас шилжүүлсэн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас;</p> <p>22.2.3.Үндэсний баялгийн сангийн төрөлжсөн сангуудын чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;</p> <p>22.2.4.нийгмийн даатгалын сангийн чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;</p> <p>22.2.5.хуульд заасан бусад.</p>	<p>Төсвийн тухай, Үнэт цаасны тухай болон холбогдох бусад хуульд нийцэж байна.</p>
3.	<p><b>5 дугаар зүйл. Орон сууцжуулах үйл ажиллагаа</b></p> <p>5.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд дараах зарчмыг баримтална:</p> <p>5.1.1.Орон сууцны тухай хуулийн 4.1-д заасан зарчим;</p> <p>5.1.2.өрхийн орлогын түвшнийг харгалзан энэ хуулийн 5.2-т заасан орон сууцжуулах төрөлд хамруулах;</p> <p>5.1.3.төвлөрлийг сааруулах зорилгоор сум, тосгон, аймаг, дагуул хот, чөлөөт бүсэд тэргүүн ээлжид орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх;</p> <p>5.2.Орон сууцжуулах үйл ажиллагаа нь өрхийн орлогоос хамаарч дараах төрөлтэй байна:</p> <p>5.2.1.ипотекийн зээл;</p> <p>5.2.2.төрийн болон орон нутгийн өмчийн сууцыг хөлслүүлэх; (цаашид "түрээсийн орон сууц" гэх);</p>	<p>Засгийн газрын тухай, Барилгын тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай, тухай хуульд нийцэж байгаа.</p>

	<p>5.2.3. түрээслээд өмчлөх орон сууцаар хангах.</p> <p>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.</p> <p>5.4. Энэ хуулийн 5.2.2, 5.2.3-т заасан орон сууцны барилга нь төлбөрийн чадварт нийцсэн байна.</p> <p>5.5. Энэ хуулийн 5.2-т заасан орон сууцжуулах төрөлд хамруулах иргэн, өрхийн орлогын хэмжээг хөдөлмөрийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн тодорхойлно.</p>	
4.	<p style="text-align: center;"><b>КОРПОРАЦЫН УДИРДЛАГА</b></p> <p><b>18 дугаар зүйл. Корпорацын хувьцаа эзэмшигч, хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэх</b></p> <p>18.1. Корпорацын төрийн эзэмшлийн хувьцаа эзэмшигч нь Засгийн газар байна.</p> <p>18.2. Засгийн газрын шийдвэрээр Корпорацын төрийн эзэмшлийн хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэгчээр орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагыг тогтоож болно.</p> <p>18.3. Засгийн газар, эсхүл эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэгч орон сууцны бодлогын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага нь дараах бүрэн эрхтэй:</p> <p>18.3.1. холбогдох хуульд заасны дагуу Корпорацын төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнийг томилох, чөлөөлөх;</p> <p>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;</p> <p>18.3.3. хуульд заасан мэдээллийг төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүнээс авах;</p> <p>18.3.4. Корпорацын төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүн, гүйцэтгэх захирлыг хууль болон Корпорацын дүрэмд заасан үүргээ зөрчсөн үйлдэлд хариуцлага тооцох;</p> <p>18.3.5. хуульд заасан бусад.</p> <p><b>19 дүгээр зүйл. Төлөөлөн удирдах зөвлөл</b></p> <p>19.1. Корпорацын төлөөлөн удирдах зөвлөл 9 гишүүнтэй байх бөгөөд тэдгээрийн гурав нь хараат бус гишүүн байна.</p> <p>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.</p> <p>19.3. Төлөөлөн удирдах зөвлөл дараах байгууллагаас томилсон тус бүр 1 гишүүнээс бүрдэнэ:</p> <p>19.3.1. Барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;</p>	Компанийн тухай хуульд нийцсэн.

<p>19.3.2.Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;</p> <p>19.3.3.Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;</p> <p>19.3.4.Эдийн засаг, хөгжлийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний тушаалаар томилсон;</p> <p>19.3.5.Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн тушаалаар томилсон;</p> <p>19.3.6.Санхүүгийн зохицуулах хорооны даргын тушаалаар томилсон.</p> <p>19.4.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүн нь дараах шалгуурыг хангасан байна:</p> <p>19.4.1.зээл, батлан даалт, баталгааны гэрээгээр хүлээсэн хугацаа хэтэрсэн аливаа өргүй байх;</p> <p>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;</p> <p>19.4.3.ял шийтгэлгүй байх;</p> <p>19.4.4.төрийн улс төрийн албан болон улс төрийн намын удирдах албан тушаал хашдаггүй байх.</p> <p>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:</p> <p>19.5.1.сүүлийн 5 жилд улс төрийн албан тушаал хашиж байгаагүй байх;</p> <p>19.5.3.өөрөө, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн эрх бүхий албан тушаалтан, түүний холбогдох этгээд бус байх;</p> <p>19.5.4. өөрөө, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн хувьцааны 5 ба түүнээс дээш хувийг эзэмшдэггүй байх.</p> <p><b>20 дугаар зүйл.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн бүрэн эрх</b></p> <p>20.1.Төлөөлөн удирдах зөвлөл нь Компанийн тухай хуульд зааснаас гадна дараах эрх, үүрэгтэй байна:</p> <p>20.1.1.Корпорацын дунд, урт хугацааны стратеги төлөвлөгөөг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг харгалзан батлах;</p> <p>20.1.2.Корпорацын тухайн жилийн бизнес төлөвлөгөөг батлах;</p> <p>20.1.3.Корпорацын үйл ажиллагааны үр дүнгийн үзүүлэлтийг батлах;</p> <p>20.1.4.Корпорацын гүйцэтгэх захирлыг сонгон шалгаруулах журам батлах, түүнтэй гэрээ байгуулах, гэрээг дүгнэх;</p>	
---	--

<p>20.1.5.Корпорацын зохион байгуулалтын бүтэц, жилийн төсөв, орон тооны дээд хязгаарыг батлах;</p> <p>20.1.6.Корпорацын хөрөнгө оруулалтын, эрсдэлийн удирдлагын, актив, пассивын удирдлагын бодлогыг батлах;</p> <p>20.1.7.Орон сууцжуулах сангийн хөрөнгийн зарцуулалтын зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлтийг тогтоох;</p> <p>20.1.8.хуульд заасан бусад.</p> <p>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;</p> <p>20.1.10.аудитын байгууллагыг сонгох.</p> <p>20.2.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн эрх, үүрэгт Компанийн тухай хуулийн 76.1.2, 76.1.3-т заасан эрх, үүрэг хамаарахгүй.</p> <p>20.3.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн гуравны хоёроос доошгүй хувийн ирцтэйгээр хуралдааныг хуралдуулж, хуралдаанд оролцсон гишүүдийн дийлэнх олонхын саналаар асуудлыг шийдвэрлэнэ.</p> <p>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.</p> <p><b>21 дүгээр зүйл. Гүйцэтгэх удирдлага, түүний бүрэн эрх</b></p> <p>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.</p> <p>21.2.Гүйцэтгэх захирал, дэд захирлын гэрээний үр дүнгийн гүйцэтгэлийн үнэлгээг үндэслэн төлөөлөн удирдах зөвлөл гэрээг сунгах, эсхүл цуцлах шийдвэр гаргана.</p> <p>21.3.Гүйцэтгэх захирал нь дараах шаардлагыг хангасан байна:</p> <p>21.3.1.банк, санхүү, эдийн засгийн дээд боловсролтой, санхүүгийн салбарт удирдах албан тушаалд 5-аас доошгүй жил туршлагатай байх;</p> <p>21.3.2.ял шийтгэлгүй, ёс зүй болон бизнесийн нэр хүнд нь Корпорацыг удирдахад харшлахгүй байх;</p> <p>21.3.3.хууль болон төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс тогтоосон бусад шаардлага.</p> <p>21.4.Гүйцэтгэх удирдлага дараах үүрэг хүлээнэ:</p> <p>21.4.1.Корпорацын үйл ажиллагааны дунд, урт хугацааны стратеги, бизнес төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх;</p> <p>21.4.2. Корпорацын санхүүгийн сахилга батыг сахиулах, хэвийн үйл ажиллагааг хангуулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх;</p>	
--	--



	<p>21.4.3.хөрөнгө оруулах төсөл, хөтөлбөрийн болон зээлийн шинжилгээ, үнэлгээ хийх зориулалтаар мэдээллийн сан бүрдүүлэх;</p> <p>21.4.4.дотоод хяналт, шалгалтын тогтолцоо бүрдүүлэх;</p> <p>21.4.5.сангийн эх үүсвэрийн чөлөөт үлдэгдлийг зөвшөөрөгдсөн санхүүгийн хэрэгсэлд үр өгөөжтэй байршуулах, үйл ажиллагааны эрсдэлийг бууруулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх;</p> <p>21.4.6.Корпорацын санхүүжүүлсэн төсөл, хөтөлбөр, зээлийн талаарх мэдээллийг цаг тухайд нь гаргаж, тэдгээрийн үнэн зөв байдлыг хариуцах;</p> <p>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;</p> <p>21.4.8.төлөөлөн удирдах зөвлөлийн өмнө ажлаа улирал бүр тайлагнах.</p>	
5.	<p><b>22 дугаар зүйл.Орон сууцжуулах сан</b></p> <p>22.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилгоор Орон сууцжуулах сан /цаашид "Сан" гэх/-г байгуулж, сангийн удирдлагыг Корпорац хэрэгжүүлнэ.</p> <p>22.2.Сангийн хөрөнгө гадна дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ.</p> <p>22.2.1.Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуулийн 6.1-д заасан;</p> <p>22.2.2.Монголбанкнаас шилжүүлсэн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас;</p> <p>22.2.3.Үндэсний баялгийн сангийн төрөлжсөн сангуудын чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;</p> <p>22.2.4.нийгмийн даатгалын сангийн чөлөөт үлдэгдлээс хуваарилсан хөрөнгө;</p> <p>22.2.5.хуульд заасан бусад.</p>	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:

- 4.1 баримтжуулах;
- 4.2 үнэлэлт, дүгнэлт;
- 4.3 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.

### 4.2.1 “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 байгуулга, 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.

### 4.2.2 “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтээр:

Хуулийн төсөлд орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд хамаарах нэр томъёо, 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.

### 4.2.3 “Ойлгомжтой байдал” шалгуур үзүүлэлтээр:

Хуулийг хэрэглэх, хэрэгжүүлэх субъектийн 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 томъёолсон байна.

#### 4.2.4 “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.

---oo0oo---



**БАРИЛГА, ХОТ  
БАЙГУУЛАЛТЫН  
ЯАМ**

**ХУУЛЬ ТОГТООМЖИЙН ХЭРЭГЖҮҮЛЭХТЭЙ  
ХОЛБОГДОН ГАРАХ ЗАРДЛЫН ТООЦОО**  
/Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай  
хуулийн төсөл/

**Улаанбаатар хот  
2024 он**

## АГУУЛГА

---

<b>НЭГ.ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ</b>	<b>3</b>
<b>ХОЁР.ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДЭД ҮҮСЭХ ЗАРДАЛ</b>	<b>4</b>
1.Байгууллагын оффисын тохижилт, тоног төхөөрөмжийн зардал	6
2.Албан хаагчдын цалингийн зардал	7
3.Үйл ажиллагааны зардал	9
4.Нийт зардлын тооцоо	10

## НЭГ.ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

---

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 18 дугаар зүйлийн 18.1 дэх хэсэгт "Хууль тогтоомжийн төслийг баталснаар тухайн хууль тогтоомжийн үйлчлэх хүрээнд хамрагдах иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаанд үүсэх зардлын тооцоог тухай бүр гаргаж, зардал, үр өгөөжийн харьцааг энэ хуулийн 12.1.4-т заасан аргачлалын дагуу тодорхойлно." гэж заасны дагуу Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төсөл /цаашид "хуулийн төсөл" гэх/ батлагдсан нөхцөлд түүнийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар батлагдсан Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоо хийх аргачлал /цаашид "аргачлал" гэх/-ын дагуу тооцлоо.

Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хуулийн төслийн үр нөлөөг урьдчилан тандан судлах явцад тухайн эрх зүйн зохицуулалтын үр нөлөөгөөр хүрэхийг хүссэн үр дүн, түүнийг хэрэгжүүлэх тогтолцоог бий болгоход зарцуулах зардлын харьцааг тогтоохыг чухалчилж, хуулийн төсөл батлагдсанаар иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагад шинээр үүсэх зардлын ачааллыг урьдчилан тооцож, цаашид гарах зардлыг багасгах санал боловсруулахад энэхүү үнэлгээний зорилго оршино.

Аргачлалын Ерөнхий зүйлийн 1.5-д зааснаар зардлыг төрийн байгууллагын зардал (аргачлалын 1.5.3), хуулийн этгээдийн зардал (аргачлалын 1.5.1), иргэнд үүсэх зардал (1.5.2) гэсэн гурван төрлөөр тооцохоор заасан.

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслөөр төрөөс дундаж болон дундаас доогуур орлоготой иргэн, өрхийг орон сууцжуулах, орон сууцны сан үүсгэхтэй холбоотой зохицуулалтыг Үндэсний орон сууцны корпорац байгуулан түүгээр дамжуулан хэрэгжүүлэх, хэрэгжүүлэхдээ хувийн хэвшлийн байгууллагуудыг дэмжих, орон сууцны салбарыг хөгжүүлэх үндсэн зорилготой.

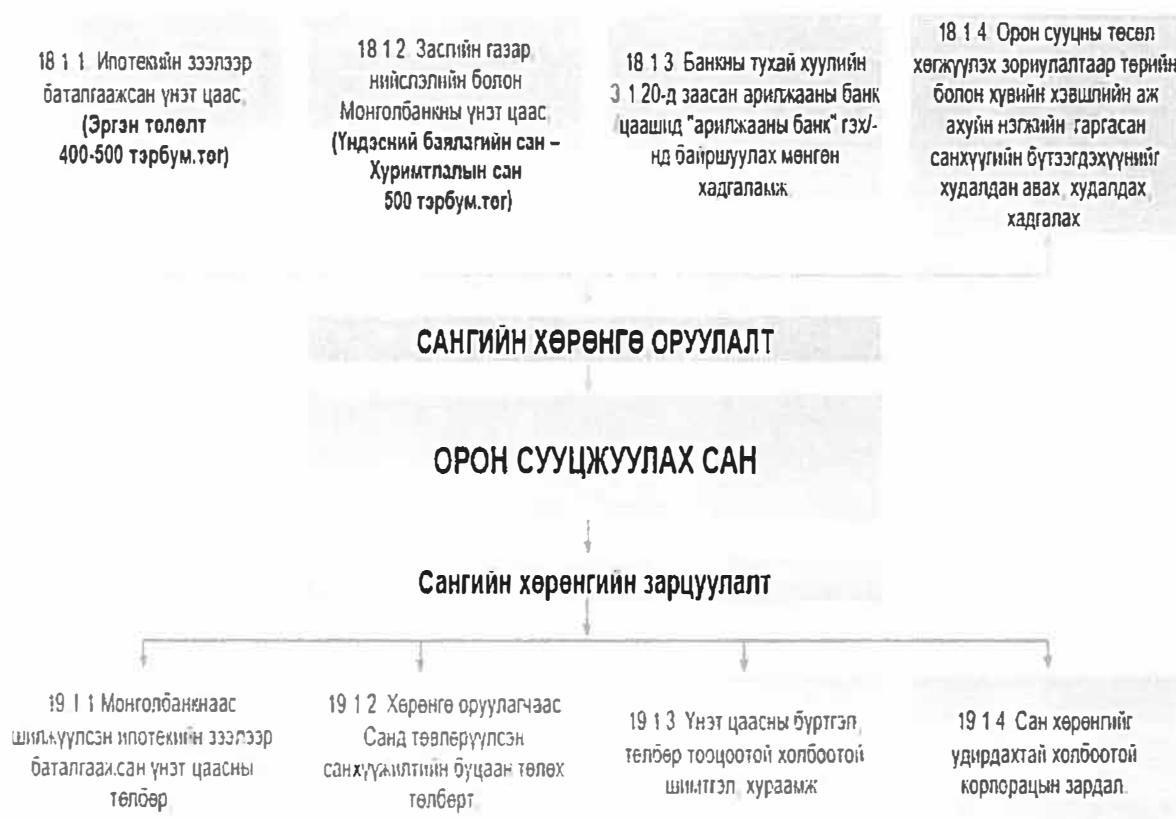
Үүнтэй холбоотойгоор иргэн, айл өрхийн орлогын түвшин, нийгмийн байдлаас харгалзан орон сууцны төрөл бүрийн зориулалттай бүтээгдэхүүнийг зах зээлд нэвтрүүлэх, тэдгээрийг хамруулах, орон сууцны талаар төрөөс бодлогоор дэмжин хэрэгжүүлж байгаа төсөл арга хэмжээнд хувийн хэвшлийг дэмжин хөрөнгө оруулалт хийхээр зохицуулагдсан.

Хуулийн төсөл нь иргэн, хуулийн этгээдэд зардал үүсгэх зохицуулалт тусгагдаагүй бөгөөд хуулийн төслөөр зөвхөн шинээр бий болж байгаа Үндэсний орон сууцны корпорацын зардал тооцогдож байгаа байгаа тул бодит статистик болон хугацааг шууд ашиглах боломжгүй тохиолдол нэлээд байснаас шалтгаалан аргачлалын 2.5.2, 4.4.2 дахь заалтуудыг тус тус үндэслэн адил төстэй ажил, үйлчилгээ байгаа эсэхийг судалж, баримжаалах зэргээр хугацаа, тохиолдлын тоо зэргийг тогтоосон болно.

## ХОЁР.ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДЭД ҮҮСЭХ ЗАРДАЛ

“Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хууль” батлагдсанаар орон сууцжуулах үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх хуультай болж, үүнийг даган Орон сууцжуулах сан бий болох бөгөөд тус сан нь дараах байдлаар үйл ажиллагаагаа явуулна.

### Орон сууцжуулах сангийн үйл ажиллагааны схем



Одоогийн байдлаар Орон сууцжуулах санд дараах 2 эх үүсвэрээс нийт 1 тэрбум орчим төгрөгийн хөрөнгө оруулалт төвлөрөх боломжтой байна. Үүнд:

- 18.1.1. Ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас (Эргэн төлөлт 400-500 тэрбум.төг)
- 18.1.2. Засгийн газар, нийслэлийн болон Монголбанкны үнэт цаас (Үндэсний баялагийн сан – Хуримтлалын сан 500 тэрбум.төг)

Орон сууцжуулалтын санд төвлөрөх боломжтой Хуримтлалын сангийн 500 тэрбум төгрөгийг эргэлтэд оруулж, төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны төслийг санхүүжүүлбэл нийт 2520 айлын орон сууцыг гадна шугам сүлжээний хамт барих боломжтой гэсэн урьдчилсан тооцоолол гарсан.

Улаанбаатар хотын алслагдсан бүс болон орон нутагт орон сууцны төслийг хэрэгжүүлнэ гэж тооцож 120 айлын орон сууцны барилгыг жишиг болгон тооцоход нийт 22.97 тэр бум төгрөгөөр санхүүжүүлэхээр байна.

Хүснэгт-1. 120 айлын орон сууц барих зардал /томсгосон төсвөөр/

№	Байршил	Хүчин чадал /айл/	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нэгж үнэ: /сая₮/	Индекс /цалингийн өсөлтийн хувь/	Нийт үнэ. /сая₮/
1	Орон сууц /дундаж 55м2/	120	м2	6,600	1.78	1.18	13 845
2	Гадна инженерийн шугам сүлжээ			-			9 121
2.1	Гадна цахилгаан	10кВ, 3х240мм2	м	3,000	0.19	1.18	670
2.2	Гадна дулаан, ус хангамж	800х385	м	3,000	1.01	1.18	3 573
2.3	Гадна ариутгах татуурга	хуванцар ф150	м	3,000	0.53	1.18	1 889
2.4	Гадна холбоо	(6+0) сувагчлалтай, М1 төрлийн том, шилэн кабель FO-48, физик кабель 50 хос, хуваарилах шүүгээ, хяналтын камер	м	3,000	0.84	1.18	2 989
	<b>Дүн</b>						<b>22 967</b>

Урьдчилсан тооцооллыг Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар батлагдсан "Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ"-ний дагуу тооцсон.

Орон сууцжуулах санг удирдах гол байгууллага Үндэсний орон сууцны корпорац цаашид батлагдсан хуулийн дагуу 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 сууцны санг нэмэгдүүлэх, удирдах, зарцуулах, гүйцэтгэлийг нь тайлагнах, хяналт тавих үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж нийт 40 албан хаагчийн бүтэц бүрэлдэхүүнтэйгээр ажиллахаар төлөвлөж байна.





Үндэсний орон сууцны корпорацийн нэгжүүдийн чиг үүргийг дараах байдлаар тодорхойлов.

- **Төлөөлөн удирдах зөвлөл** - Үндэсний орон сууцны корпорацийн төлөөлөн удирдах зөвлөл есөн гишүүнтэй байх бөгөөд тэдгээрийн зургаан гишүүн нь Барилга, хот байгуулалтын яам, Сангийн яам, Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын яам, Эдийн засаг, хөгжлийн яам, Монголбанк, Санхүүгийн зохицуулах хорооны төлөөллөөс, гурав нь хараат бус гишүүн байна. Төлөөлөн удирдах зөвлөл нь Үндэсний орон сууцны корпорацийн урт, дунд, хугацааны стратеги төлөвлөгөөг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг харгалзан явуулна.
- **Гүйцэтгэх захирал** - Үйл ажиллагааны дунд, урт хугацааны стратеги, бизнес төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхээс гадна компанийн тухай хуульд зааснаас гадна Үндэсний орон сууцны корпорацийн жилийн төсвийг боловсруулан батлуулж, батлагдсан төсвийн хүрээнд үйл ажиллагааг зохион байгуулах, гүйцэтгэлийг тайлагнан ажиллана.
- **Аудитын хороо** - Компанийн үйл ажиллагаа болон санхүүгийн хяналт шалгалтыг хуульд заасан чиг үүргийн дагуу хэрэгжүүлж, шаардсан стандартыг биелүүлж байгаа эсэхэд шинжлэн шалгалт хийнэ.
- **Төрийн захиргаа, удирдлагын газар** - Компанийн ажиллах хүч, мэргэжилтний хэрэгцээг тодорхойлох, судалгаа хийх, судалгааны үр дүнгээр яамны нэгж, удирдлага, бусад дээд шатны байгууллагыг мэдээллээр ханган ажиллана.
- **Хөрөнгийн удирдлагын газар** - Хөрөнгийн удирдлага нь хөрөнгийг хамгийн хэмнэлттэйгээр (бүх зардал, эрсдэл, гүйцэтгэлийн шинж чанаруудыг оролцуулан) хөгжүүлэх, ажиллуулах, хадгалах, сайжруулах, захиран зарцуулан ажиллана.
- **Хөрөнгө оруулалтын хэлтэс** - Хөрөнгө оруулалтын нэгдсэн бодлогыг тодорхойлох, төлөвлөх, хууль, эрх зүйн орчинтой нийцүүлэн ажиллах, улсын хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр боловсруулах, хөгжлийн төслүүдийг үнэлэх, эрэмбэлэх, хөрөнгө оруулалтыг татах, дэмжих, хамгаалах, төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийг хөгжүүлэх арга хэмжээг нэгтгэн зохион байгуулан ажиллана.
- **Санхүүгийн хэлтэс** – Компанийн төсвийн төлөвлөлт, бүрдүүлэлт, хуваарилалт, санхүүжилтийг гүйцэтгэх, төсөв, санхүүгийн үйл ажиллагаанд эдийн засгийн шинжилгээ, үнэлгээ хийх ажлыг зохион байгуулах, татварын орлогын төлөвлөлт, нийгмийн даатгал, санхүү, нягтлан бодох бүртгэлийн үйл ажиллагаа, санхүүгийн орлого, зарлагын үйл ажиллагаанд байнгын хяналт тавих чиг үүргийг хэрэгжүүлэн ажиллана.

Үндэсний орон сууцны корпорацийг байгуулснаар дараах 3 төрлийн зардал гарахаар тооцов. Үүнд:

1. Байгууллагын оффисын тохижилт, тоног төхөөрөмжийн зардал
2. Албан хаагчдын цалингийн зардал

3. Үйл ажиллагааны зардал /оффисын түрээс, бичиг хэрэг, оффисын ашиглалт.... гэх мэт/

### **1. Байгууллагын оффисын тохижилт, тоног төхөөрөмжийн зардал**

Үндэсний орон сууцны корпорац байгуулагдсанаар тухайн байгууллагын хэвийн үйл ажиллагааг хангахад зайлшгүй шаардагдах нэг удаагийн шинжтэй дараах зардлууд гарах бөгөөд энэхүү зардлуудыг хөрөнгө оруулалт хэлбэрээр худалдан авах тул байгууллагын үндсэн хөрөнгөд бүртгэгдэхээр байна.

Төсвийг боловсруулахдаа нийлүүлэгч нараас тухайн бараа бүтээгдэхүүнийг зах зээл дээр борлуулж буй үнэд харьцуулалт хийх байдлаар судалж, дундаж үнийг тооцон гаргасан.

#### **Хүснэгт-2. Ажлын байрны тохижилт, тоног төхөөрөмжийн зардал /төгрөгөөр/**

	Худалдан авалтын нэр	Тоо хэмжээ	Нэгж үнэ	Нийт үнэ
<b>Тоног төхөөрөмж</b>				
1	Компьютер /иж бүрэн/	35	4,550,000.00	159,250,000.00
2	Принтер	6	4,300,000.00	25,800,000.00
3	Зурагт	3	1,500,000.00	4,500,000.00
4	Ухаалаг самбар	3	9,000,000.00	27,000,000.00
5	Зөөврийн компьютер	3	4,000,000.00	12,000,000.00
6	Автомашин /Prius 50, Hiace/	2	-	248,800,000.00
7	Цаас устгагч	2	2,000,000.00	4,000,000.00
<b>Дүн</b>				<b>481,350,000.00</b>
<b>Оффисын тавилга</b>				
1	Бичгийн ширээ /тумбочканы хамт/	35	1,200,000.00	42,000,000.00
2	Хурлын ширээ	1	5,000,000.00	5,000,000.00
3	Сандал	35	-	17,000,000.00
4	Бичиг хэргийн шүүгээ	20	550,000.00	11,000,000.00
5	Архивын шүүгээ	1	13,000,000.00	13,000,000.00
<b>Дүн</b>				<b>88,000,000.00</b>
<b>НИЙТ ДҮН</b>				<b>569,350,000.00</b>

### **2. Албан хаагчдын цалингийн зардал**

Үндэсний орон сууцны корпорацын албан хаагчдын цалингийн зардлыг тооцоходоо Засгийн газрын 2024 оны 03 дугаар сарын 27-ны өдрийн 128 дугаар тогтоолын 1 дүгээр хавсралтад тусгагдсан "Үндсэн хуулийн цэц, Улсын дээд шүүх, Улсын ерөнхий прокурорын газар, Хүний эрхийн үндэсний комисс, Сонгуулийн ерөнхий хороо, Санхүүгийн зохицуулах хороо, Үндэсний статистикийн хороо, Шүүхийн сахилгын хороо, Шүүхийн ерөнхий зөвлөл болон тэдгээртэй адилтгах төрийн байгууллагын ажлын албаны албан тушаалын цалингийн хэмжээ"-гаар тооцоход сард 87.1 сая төгрөгийн цалингийн зардал гарахаар байна.

Хүснэгт-3. Үндэсний орон сууцны корпорацын албан хаагчдын цалингийн зардал /сараар/

№	Байгууллагын бүтэц зөхиөн байгуулалт	Албан тушаалын жагсаалт	Орон тоо	Цалингийн зардал		
				Шатлал	Цалин /сар	
1	<b>ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛ</b> /Нийт гишүүн тоо - 9 Үүнээс: Хараат бус - 3/	Төлөөлөн удирдах зөвлөл	9	AA-1	7,686,000.00	
2	<b>ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ</b>	Гүйцэтгэх захирал	1	AA-1	2,562,000.00	
3	<b>АУДИТЫН ХОРОО</b> /Албан хаагчийн тоо - 3/	Хорооны дарга	1	AA-2	2,440,000.00	
4		Дотоод хяналт, шинжилгээ хариуцсан мэргэжилтэн	1	AA-4	2,327,000.00	
5		Санхүүгийн хяналт шинжилгээ хариуцсан мэргэжилтэн	1	AA-4	2,327,000.00	
6	<b>ЗАХИРГАА, УДИРДЛАГЫН ГАЗАР</b> /Албан хаагчийн тоо - 12/	Газрын дарга	1	AA-2	2,440,000.00	
7		Хуульч	2	AA-4	4,654,000.00	
8		Хүний нөөцийн асуудал хариуцсан мэргэжилтэн	1	AA-5	2,281,000.00	
9		Бичиг хэргийн ажилтан	1	AA-6	2,236,000.00	
10		Архивч	1	AA-6	2,236,000.00	
11		Гүйцэтгэх захирлын туслах	1	AA-9	1,933,000.00	
12		Үйлчилгээний ажилтан	3	AA-9	5,799,000.00	
13		Жолооч	2	AA-9	3,866,000.00	
14		<b>ХӨРӨНГИЙН УДИРДЛАГЫН ГАЗАР</b> /Албан хаагчийн тоо - 7/	Газрын дарга	1	AA-2	2,440,000.00
15			Салбарын нэгдсэн бодлого, төлөвлөлт хариуцсан мэргэжилтэн	1	AA-3	2,374,000.00
16	Сангийн хөрөнгө оруулалт хариуцсан мэргэжилтэн		1	AA-4	2,327,000.00	
17	Сангийн зардал хариуцсан мэргэжилтэн		1	AA-4	2,327,000.00	
18	Газрын харилцааны асуудал хариуцсан мэргэжилтэн		1	AA-5	2,281,000.00	

19		Үл хөдлөх хөрөнгийн асуудал хариуцсан мэргэжилтэн	1	AA-5	2,281,000.00
20		Эрдлийн асуудал хариуцсан мэргэжилтэн	1	AA-5	2,281,000.00
21	<b>Хөрөнгө оруулалтын хэлтэс /Албан хаагчийн тоо - 4/</b>	Хэлтсийн дарга	1	AA-3	2,374,000.00
22		Хөрөнгө оруулалтын асуудал хариуцсан мэргэжилтэн	2	AA-5	4,562,000.00
23		Үнэт цаасны асуудал хариуцсан мэргэжилтэн	1	AA-5	2,281,000.00
24		Санхүүгийн хяналт шинжилгээ хариуцсан мэргэжилтэн	1	AA-5	2,281,000.00
25	<b>Санхүүгийн хэлтэс /Албан хаагчийн тоо - 3/</b>	Хэлтсийн дарга	1	AA-3	2,374,000.00
26		Нягтлан	1	AA-6	2,236,000.00
27		Нярав	1	AA-6	2,236,000.00
<b>Дүн</b>			<b>39</b>		<b>77,442,000.00</b>
<b>Нийгмийн даатгалын шимтгэл /12.5%/</b>					<b>9,680,250.00</b>
<b>Нийт дүн</b>					<b>87,122,250.00</b>

### 3.Үйл ажиллагааны зардал

Байгууллагын үйл ажиллагааны зардал нь тухайн байгууллагын өдөр тутмын хэвийн үйл ажиллагааг хангахад зайлшгүй шаардагдах дахин давтагдах шинжтэй зардлууд буюу бараа, ажил, үйлчилгээний цогц юм. Төсвийг боловсруулахдаа холбогдох журамд заасны дагуу нэг сараар тооцон дундаж үнээр тооцон гаргасан.

#### Хүснэгт-4. Үйл ажиллагааны зардал

Худалдан авалтын нэр		Хувиар Хэмжээ	Цаг/ сар	НагжУНЭ	Нийт үнэ
<b>Өдөр тутмын үйл ажиллагаа</b>					
1	Оффисын түрээс	1	1	70,000.00	28,000,000.00
2	Оффисын ашиглалт	-	1	-	991,200.00
3	Харуул хамгаалалт	3	1	800,000.00	2,400,000.00
4	Шуудан, харилцаа холбоо	-	1	-	2,260,500.00
5	Шатахуун	2	1	-	1,346,400.00
6	Хэвлэл мэдээлэл, маркетинг	-	1	-	5,442,800.00
7	Жолоочийн хариуцлагын даатгал	2	1	16,700.00	33,400.00
8	Тээврийн хэрэгслийн даатгал	2	1	-	376,700.00
9	Тээврийн хэрэгслийн албан татвар	2	1	-	45,000.00
10	Хангамжийн материал	-	1	-	1,740,000.00

11	Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуй, гамшгаас хамгаалах	-	1	-	1,540,955.00
12	Программ хангамж	2	1	-	1,045,000.00
	<b>Дүн</b>				<b>45,221,955.00</b>
<b>Архив, бичиг хэрэг</b>					
1	Бичиг хэрэг	-	1	-	2,684,000.00
2	Архив, албан хэрэг хөтлөлт	-	1	-	667,000.00
	<b>Дүн</b>				<b>3,351,000.00</b>
	<b>НИЙТ ДҮН</b>				<b>48,572,955.00</b>

#### 4.Нийт зардлын тооцоо

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн найруулгын төслийг баталсан нөхцөлд түүнийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах нийт зардлын хэмжээ нь 705 сая орчим төгрөг бөгөөд үүнээс эхлэлийн хөрөнгө буюу байгууллагын оффисын тохижилт, тоног төхөөрөмжийн зардал нь 569.35 сая төгрөг байна.

Түүнчлэн урсгал зардал нь 135.7 сая төгрөг байхаар байна.

#### Хүснэгт-5. Зардлын нэгтгэл

№	Зардлын төрөл	Зардлын хэмжээ төгрөгөөр
1	Байгууллагын оффисын тохижилт, тоног төхөөрөмжийн зардал	569,350,000.00
2	Албан хаагчдын цалингийн зардал (сараар)	87,122,250.00
3	Үйл ажиллагааны зардал (сараар)	48,572,955.00
	<b>Нийт</b>	<b>705,045,205.00</b>

---oo0oo---

## “ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ” ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ХЭЛЭЛЦҮҮЛЭГ

“Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай” анхдагч хуулийн төслийг боловсруулан төр, хувийн хэвшил, үнэт цаасны хөрөнгө оруулагчид, банк санхүүгийн байгууллагын 850 гаруй төлөөлөгчид танилцуулж, нийт 3 удаагийн хэлэлцүүлэг, зөвлөгөөнөөр хэлэлцүүлэв.

### 1. “Орон сууц ба санхүүжилт” хэлэлцүүлэг /2021.11.19/

Энэхүү хуулийн анхын агуулга, санааг Барилга, хот байгуулалтын яамнаас 2021 оны 11 дүгээр сард зохион байгуулсан “Орон сууц ба санхүүжилт” сэдвийн доор танилцуулан хэлэлцүүлсэн. Тус хэлэлцүүлэгт төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлогын талаар танилцуулж, “Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай” анхдагч хуулийн төслийн үзэл баримтлал, хэрэгцээ шаардлагыг хөндөж хэлэлцүүлсэн. Тус хэлэлцүүлэгт орон сууцны төсөл хөгжүүлэгч аж ахуйн, нэгж, ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг банк, санхүүгийн байгууллага, үнэт цаасны хөрөнгө оруулагчид зэрэг 200 гаруй төлөөлөгчид оролцож, орон сууцны зах зээл, зээлийн санхүүжилтийн үйл ажиллагаанд үүсээд байгаа саад бэрхшээл, цаашид хэрэгжүүлж болох нөөц боломжийг ярьж байсан юм.

Хэлэлцүүлгийн үеэр төрөөс баримталж буй орон сууцны бодлогыг хувийн хэвшлийн ашиг сонирхолтой уулзуулах, орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо, гарц шийдлийг шинэ шатанд гаргахад чиглэгдэж Төрийн орон сууцны бодлого, тогтолцоог хуульчлах хэрэгцээ шаардлага байгааг илэрхийлж байв.

Хэлэлцүүлгийн үеэр иргэд олон нийт төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах чиглэлд зарцуулах төсвийн хөрөнгийн зориулалт, шалгууруудыг илүү тодорхой болгох, олон улсын ногоон зээл, тусламжийн санхүүжилтийг татах тогтолцоог бүрдүүлэх, Засгийн газраас баталгаа гаргах эрсдэлийг бууруулснаар гарч ирэх олон талын боломжийг бийг илэрхийлсэн болно. Цаашдаа орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлж, орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийг бууруулах зэрэг саналууд гарч шийдвэрлэгдсэнээр өнөөдөр бодит амьдрал дээр биелэлээ олон хэрэгжээд байна.



### 2. Барилгын салбарын удирдах ажилтны зөвлөгөөн-2024” /2024.04.05/

Монгол Улсад Барилгын салбар үүсч хөгжсөний түүхт 98 жилийн ойн хүрээнд “Барилгын салбарын удирдах ажилтны зөвлөгөөн-2024” салбарын нэгдсэн арга хэмжээ Орхон аймгийн Уурхайчин соёлын төвд болж, төрийн болон төрийн бус байгууллагууд, 21 аймгийн Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газрын мэргэжилтнүүд, барилгачид, инженер, техникийн ажилтнууд, барилгын салбарт үйл ажиллагаа эрхэлж буй аж ахуй нэгжүүдийн төлөөлөл болох нийт 400 гаруй хүн оролцсон.

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төсөл болон барилгын салбар тулгамдаж буй асуудлуудаа шийдвэрлэх, хууль, эрх зүйн баримт бичгүүдээ шинэчилж, хяналт, хариуцлагын тогтолцоог сайжруулах, цаашид авч хэрэгжүүлэх бодлого, үйл ажиллагаагаа дээшлүүлж, үр өгөөжийг нь нэмэгдүүлэх зорилтын дор энэхүү нэгдсэн зөвлөгөөнийг зохион байгууллаа.

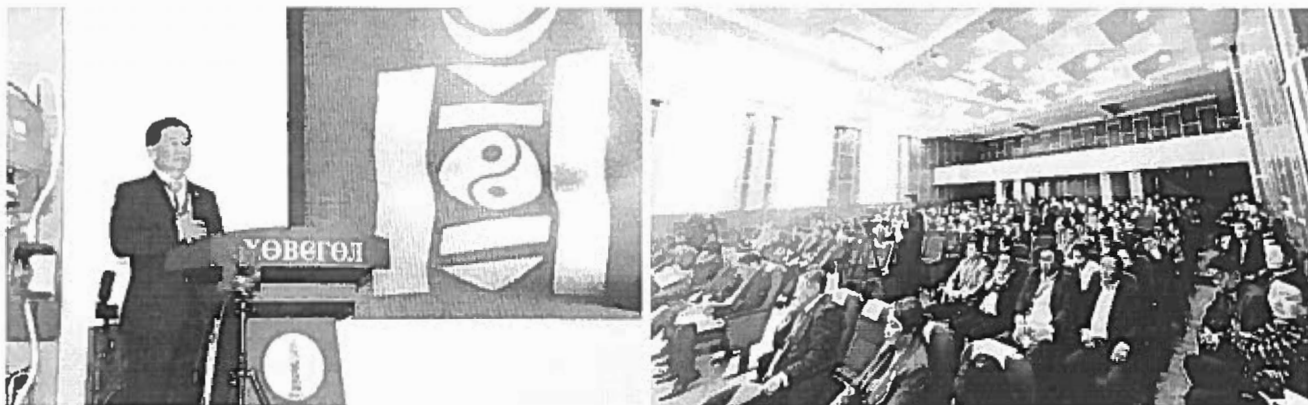
Бодлогын шинэчлэлийн хүрээнд Бүтээн байгуулалтын төсөл, хөтөлбөрийн хэрэгцээ шаардлагатай уялдуулан салбарын хөгжлийг эрчимжүүлэх зорилгоор Барилгын хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл, Хот байгуулалтын тухай, Геодези, зураг зүйн тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөл болон Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төслийг УИХ-д өргөн мэдүүлж батлуулахаар ажиллаж байна.



### **3. Орон сууц, нийтийн аж ахуйн салбарын удирдах ажилтны зөвлөгөөн-2024 /2024.05.04/**

Монгол Улсад Орон сууц, нийтийн аж ахуйн салбар үүсэж хөгжсөний 93 жилийн түүхт ойг тохиолдуулан салбарын удирдах ажилтны зөвлөгөөн-2024 арга хэмжээг Хөвсгөл аймгийн Мөрөн хотод зохион байгуулж, "Орон сууц, нийтийн аж ахуйн салбарын хүний нөөцийг бэхжүүлэх нь" сэдэвт энэхүү зөвлөгөөнд салбарын 250 орчим инженер техникийн ажиллагсад, удирдах ажилтнууд, аж ахуй нэгж байгууллагын төлөөллүүд оролцож, тулгамдаж буй асуудлууд, шийдвэрлэх арга хэмжээнүүд, цаашдын зорилтоо хэлэлцлээ.

Зөвлөгөөнөөр Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төсөл, "Орон сууц, нийтийн аж ахуйн салбарт баримталж буй бодлого-бүсчилсэн хөгжил, "Ус хангамж, ариутгах татуургын инженер техникийн ажилтнууд, мэргэжилтэй ажиллагсдыг бэлтгэх өнөөгийн нөхцөл байдал, цаашдын зорилт", "Цалин хөлсний бүтцийн судалгаа", Салбарын хүний нөөцийн эрэлт нийлүүлэлт ба ашиглалтын үйл ажиллагаа", "Улаанбаатар хотын ус хангамжийг нэмэгдүүлэх хөтөлбөрийн хэрэгжилт", "Орон сууц, нийтийн аж ахуйн салбар дахь зохистой хөдөлмөр эрхлэлт", "Ус хангамж ариутгах татуургын инженер бэлтгэх үйл явц, төгсөгчдийн өнөөгийн байдал", "Хөвсгөл аймгийн нийтийн аж ахуйн өнөөгийн байдал, цаашид хэрэгжүүлэх арга хэмжээ", Дархан ус суваг ХК-д нэвтрүүлж буй цахим шинэчлэлт, хүний нөөцийн бүрдэлт", "Сумдын инженерийн дэд бүтцийн ашиглалт үйлчилгээний өнөөгийн байдал, тулгамдсан асуудал, цаашдын зорилт", "Хувийн хэвшлийн орон сууцны конторуудын хүний нөөцийн бодлого, олон улсын стандарт нэвтрүүлсэн байдал" зэрэг сэдвээр илтгэл тавьж хэлэлцүүлээ.



Дээрх 3 удаагийн хэлэлцүүлэг зөвлөгөөнд оролцогсдын дараах гол саналуудыг Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай” анхдагч хуулийн төсөлд тусгалаа. Үүнд:

- Түрээсийн орон сууцны тоог нэмэгдүүлж, зорилтот бүлгийн иргэдийн орлогын түвшинд тохирсон түрээсийн орон сууцны төлбөрийг тогтоох.
- Аймаг бүрд төрийн түрээсийн орон сууцыг хөгжүүлэх, орон сууцны тоог нэмэгдүүлэх.
- ТОСК, НОСК-ын өр төлбөрийг барагдуулж, хөгжлийн банкны барьцаанд байгаа орон сууцны гэрчилгээг чөлөөлөх, иргэдэд түрээслээд өмчлөх хэлбэрээр шилжүүлэх боломжийг нээх.
- Ипотекийн зээлийн хүртээмжийг дундаж орлоготой иргэдэд чиглүүлэх
- Залуу гэр бүлд зээлийн урьдчилгаа төлбөрийн 30 хувийн шаардлагыг бууруулах.
- Ипотекийн 6 хувийн зээлийн хүүг бууруулах.
- Хашаандаа барьсан байшин сууцаа сайжруулахад бага хүүтэй зээл олгох.

**БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЯАМ**