



**ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА,  
ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ЯАМ**

**ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ХЭРЭГЦЭЭ, ШААРДЛАГЫГ  
УРЬДЧИЛАН ТАНДАН СУДЛАХ СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН**  
/ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ АНХДАГЧ ХУУЛИЙН ТӨСӨЛ/

**Улаанбаатар хот  
2025 он**

**Судалгааны захиалагч:**

Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам

**Судалгааг гүйцэтгэсэн:**

Легал инновейшн хааб ХХК

## ГАРЧИГ

УДИРТГАЛ.....	3
НЭГ. АСУУДАЛД ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ ХИЙСЭН БАЙДАЛ .....	5
ХОЁР. АСУУДЛЫГ ШИЙДВЭРЛЭХ ЗОРИЛГЫГ ТОДОРХОЙЛСОН БАЙДАЛ .....	31
ГУРАВ. АСУУДЛЫГ ЗОХИЦУУЛАХ ХУВИЛБАРУУД, ТЭДГЭЭРИЙН ЭЕРЭГ, СӨРӨГ ТАЛЫГ ХАРЬЦУУЛСАН БАЙДАЛ.....	33
ДӨРӨВ. ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ТАЛААРХ ГАДААД УЛСЫН ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН СУДАЛГАА, БОДЛОГЫН ХУВИЛБАРУУД, ДҮГНЭЛТ .....	35
ТАВ. БОЛОМЖИТ ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХУВИЛБАРЫН ҮР НӨЛӨӨГ .....	52
ТАНДАН СУДАЛСАН БАЙДАЛ .....	52
ДҮГНЭЛТ, САНАЛ.....	53
ХАВСРАЛТ. ХҮНИЙ ЭРХ, ЭДИЙН ЗАСАГ, НИЙГЭМ,.....	58
БАЙГАЛЬ ОРЧИНД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ .....	58
<i>АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ.....</i>	<i>68</i>

## УДИРТГАЛ

Улсын Их Хурлын 2024 оны 21 дүгээр тогтоолоор баталсан Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 2.4 дэх хэсэгт заасан “Баялагтаа эзэн Монгол хүн” зорилтын хүрээнд “Үндэсний орон сууцны корпорац байгуулж, орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг үе шаттайгаар Засгийн газарт шилжүүлэх ажлыг зохион байгуулна”, “Миний түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн

бүтээгдэхүүнийг өмчлөх хэлбэрийн орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлнэ” зэрэг бодлогын арга хэмжээг тусгажээ. Эдгээр зорилт, арга хэмжээний хүрээнд Монгол Улсад орон сууцжуулалтыг эрчимжүүлэх, хүн амыг чанарын шаардлагад нийцсэн, орлогод нийцсэн орон сууцаар хангах, төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог сайжруулах, орон сууцны асуудал хариуцсан төрийн байгууллагын чиг үүргийг нарийвчлах, бусад улсын сайн туршлагад үндэслэн Орон сууцны корпорац байгуулах зэрэг ажлыг төлөвлөж, эдгээр харилцааг зохицуулсан Үндэсний орон сууцжуулалтын анхдагч хуулийн төслийг боловсруулах ажлыг Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам хариуцан гүйцэтгэж байна.

Иймд Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.3-т “Хууль санаачлагч хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааг анхдагч хуулийн төсөл боловсруулахад хийнэ” гэж заасны дагуу энэхүү судалгааг тус яамны захиалгаар гүйцэтгэв. Судалгааг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандах судлах аргачлал” /цаашид Аргачлал гэх/-ын дагуу гүйцэтгэж, судалгааны тайлан боловсруулав.

Энэхүү тандан судалгааны зорилго нь Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.1.2 дахь заалтад “Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ, бусад хуульд нийцэх эсэхийг судлах, тухайн асуудлыг хууль тогтоомжоор зохицуулах шаардлагатай эсэхийг тодорхойлох, асуудлыг зохицуулах эрх зүйн хэм хэмжээг тодорхойлох, зохицуулах эрх зүйн хэм хэмжээний эерэг болон сөрөг талыг харьцуулан судлах, хүний эрх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөөг урьдчилан тооцсоны үндсэн дээр тухайн асуудлыг шийдвэрлэх үр дүнтэй хувилбарыг тодорхойлох, шаардлагатай тохиодолд тухайн асуудлаар бусад улсын эрх зүйн зохицуулалтын талаарх судалгааг хийх” гэж заасны дагуу Орон сууцжуулалтын тухай анхдагч хуулийн төсөл боловсруулах хэрэгцээ шаардлагыг тодорхой шалгуур үзүүлэлтийн дагуу дүн шинжилгээ хийж, үр нөлөөг тооцож, давхардал, хийдэл, зөрчлийг арилгах, хуулийн төслийн бичвэрийг ойлгомжтой, хэрэгжих боломжтой, хүлээн зөвшөөрөгдөх байдлаар боловсруулах болон хуулийн төслийн боловсруулалтын чанарыг сайжруулахад чиглэсэн дүгнэлт, зөвлөмж өгөхөд оршино.

## НЭГ. АСУУДАЛД ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ ХИЙСЭН БАЙДАЛ

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

Дээрх тоо баримтаас үзэхэд Монгол Улсад иргэдийн орон сууцны хангамж, орчин нөхцөл төрөөс тавьсан зорилтот түвшинд хүрээгүй нөхцөл байдалд байгаа тул төрөөс орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг дэмжих, тогтвортой түвшинд барих, орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо бүрдүүлэх, зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангахад чиглэгдсэн үйл ажиллагааны эрх зүйн орчин, хөтөлбөр, арга хэмжэний үр дүнг үнэлэх замаар Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн анхдагч хуулийн төсөл боловсруулах хэрэгцээ, шаардлага байгаа эсэх талаар авч үзэх асуудал тулгараад байна.

Иймд хуулийн төсөл боловсруулах хэрэгцээ шаардлагыг урьдчилан тандан судлах зорилгоор асуудалд дүн шинжилгээ хийх энэ үе шатанд Аргачлалын дагуу дараах зүйлсийг тодорхойлно. Үүнд:

- ✓ Асуудлын мөн чанар, цар хүрээ
- ✓ Асуудлыг үүсгэж буй нөхцөл, шалтгаан
- ✓ Эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөж байгаа этгээдийг тодруулах болно.

### 1.1. Асуудлын мөн чанар, цар хүрээг тодорхойлох

Тандан судалгааны энэ шатанд аливаа тулгамдсан асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд асуудлын мөн чанар, цар хүрээг тогтоодог бөгөөд тодорхой үүссэн асуудлуудыг нэгтгэн багцалж, тэдгээрийн хязгаар, хүрээг тогтоох дарааллаар судалгаа хийдэг. Иймд энэ хэсэгт Монгол Улсын төрөөс орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг дэмжих, орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо бүрдүүлэх, зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангахад чиглэгдсэн үйл ажиллагааг ерөнхийд нь багцлан авч үзэж, улмаар тус Тандан судалгаагаар авч үзэх асуудлын ерөхий хүрээг тогтоолоо. Үүнд:

Монгол Улсад анх 2003 онд Азийн хөгжлийн банкны хөнгөлөлттэй зээлээр орон сууцны санхүүжилт олгох сайдын тушаал<sup>1</sup> гарсанаар арилжааны банкны зээлээс гадна хөнгөлөлттэй нөхцөлтэй зээлээр орон сууц худалдан авах санхүүжилтийн нэг шинэ хэлбэр бий болсон. Азийн хөгжлийн банкны хөнгөлөлттэй зээлээр хэрэгжсэн энэхүү орон сууцны санхүүжилтийн хөтөлбөрийн хүрээнд олгогдсон зээлийг 7.5 жилийн хугацаатай жилийн 16-20 хувийн хүүтэй, хязгаарлагдмал тоогоор олгож эхэлсэн байна. Ингэснээр орон сууц авах зориулалттай **ипотекийн зээл** гэсэн шинэ санхүүжилтийн бүтээгдэхүүн бий болж, энэ төрлийн зээлийг банкууд нэвтрүүлж эхэлжээ. Тус хөтөлбөр нь орон сууцны үйлдвэрлэлийг жилд 2-4 дахин нэмэгдүүлэх нэг хөшүүрэг болсон бөгөөд үүнээс хойш Монгол Улсад ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн тогтолцооны суурь тавигджээ<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Санхүү, эдийн засгийн сайд, Дэд бүтцийн сайдын хамтарсан 52/37 дугаар тушаал

<sup>2</sup> СЭЗИС, 2024, Орон сууцны санхүүжилтийн өнөөгийн байдал, боловсронгуй болгох арга зам судалгааны тайлан.

Улмаар 2004 онд Засгийн газар Орон сууц санхүүжилтийн корпорац буюу ОССК-ийг үүсгэн байгуулсан бол 2006 онд Монголбанк болон арилжааны 10 банк хамтран Монголын ипотекийн корпорац буюу МИК-ийг үүсгэн байгуулсан байна. Мөн 2006 онд Монголбанкнаас “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-ыг гаргаж үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалан ипотекийн зээл олгох, эргэн төлүүлэх, хяналт тавих үйл ажиллагааг холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн, орон сууцны ипотекийн зээлийн нэгдсэн стандартыг тогтоожээ.

2013 оноос Монгол Улс “Орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх хөтөлбөр”-ийг хэрэгжүүлж эхэлсэн. Уг хөтөлбөр нь орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцооны бүтцийг бүрдүүлэхээс гадна бага орлоготой иргэдэд орон сууц худалдаж авах боломжийг олгох зорилготой байв. Хөтөлбөрийн хүрээнд Монголбанкнаас иргэдэд 80 хүртэлх м.кв бүхий орон сууц худалдан авахад зориулсан жилийн 8 хувийн хүүтэй, 20 хүртэлх жилийн хугацаатай ипотекийн зээл олгох зорилгоор, хөтөлбөрт оролцогч арилжааны банкуудад жилийн 4 хувийн хүүтэй богино хугацаат санхүүжилтийг олгожээ. Цаашлаад 2016 онд гарсан “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-аар зээлийн хугацааг 30 хүртэлх жил болгож сунгасан бөгөөд 1 зээлдэгчид олгох хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийн хэмжээ 150 сая төгрөгөөс хэтрэхгүй болгосон.<sup>3</sup> Мөн Засгийн газрын 2018 оны 369 дүгээр тогтоолоор “Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн журам”-ыг баталж, журмаар иргэдийг хөнгөлөлттэй зээлээр орон сууцжуулахад тавих нөхцөл, шаардлагыг тодорхойлох болон орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийг олгох, зарцуулах, түүнд хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулжээ.<sup>4</sup>

Харин 2020 онд “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-д нэмэлт, өөрчлөлт оруулсанаар орон сууцны ипотекийн зээлийн хүүг 2020 оны 10 дугаар сарын 1-ний өдрөөс эхлэн 8-аас 6 хувь болгон бууруулсан. Мөн 2020 онд “КОВИД- 19” цар тахлаас үүдэн УИХ-аас баталсан “Коронавируст халдвар /Ковид-19/-ын цар тахлаас урьдчилан сэргийлэх, тэмцэх, нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай хууль”-аар орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээл авсан иргэдийн зээлийн эргэн төлөлтийг 6 сараар хойшлуулахаар шийдвэрлэсэн. Улмаар 2021 онд Хойшлогдсон зээлийн эргэн төлөлтийг цуцласан.

Ийнхүү 2003 оноос анхны хөнгөлөлттэй нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөр хэрэгжиж, Монгол Улсад ипотекийн зээл гэсэн шинэ санхүүгийн бүтээгдэхүүн бий болж, улмаар 2013 оноос Засгийн газрын иргэдийг орон сууцжуулах хөтөлбөрийн хүрээнд урт хугацаатай хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийг шаардлага хангасан иргэд авах боломж бүрдсэн байна. Энэхүү хөтөлбөр хэрэгжиж эхлэх үед 136 мянган иргэд орон сууцанд амьдарч байсан бол 2023 оны байдлаар 230 мянган иргэн болтлоо өсжээ. Мөн 2017 оноос хойш 2024 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдөр хүртэлх хугацаанд гэхэд ипотекийн зээлд нийт 4.5 их наяд төгрөгийг зарцуулж, 52.5 мянга орчим зээлдэгч хамрагдсан байна.

Харин 2017 оноос ипотекийн зээлийн хүрээнд зайлшгүй шийдвэрлэх шаардлагатай асуудал үүссэн. Тодруулбал, 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**

<sup>3</sup> <https://www.mongolbank.mn/file/files/documents/regulation/money/2016/lpotekiiinjuram.pdf>

<sup>4</sup> <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=208872&showType=1>

**хөтөлбөрөөс гаргах, Засгийн газарт ипотекийн зээлийг шилжүүлэх шаардлага тавьсан.** Мөн 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.

Ийнхүү ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх болсон үйл явцтай уялдуулан санхүүжилтийн байнгын эх үүсвэрийг зохистойгоор бий болгох, хөнгөлөлттэй зээлийн хүртээмжийг нэмэх шаардлага үүсээд байна. Иймд:

**1. “Ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх болсон үйл явцтай уялдуулан зах зээлийн болон хөнгөлөлттэй ипотекийн санхүүжилтийн байнгын эх үүсвэрийг зохистойгоор бий болгох” асуудлын хүрээг тодорхойлов.**

Түүнчлэн ипотекийн зээлийн асуудлыг бодлогын өргөн хүрээнд авч үзвэл Монгол Улс зах зээлийн нийгэмд шилжин орсноос хойш төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлогыг цаг үеийн нөхцөл байдалтай уялдуулан тодорхойлсоор ирсэн бөгөөд үүний хүрээнд орон сууцны бүтээн байгуулалт, төлөвлөлт, түүний санхүүжилт, ашиглалтын асуудлыг зохицуулсан хууль тогтоомж, бодлогын баримт бичгүүдийг батлан хэрэгжүүлсэн.

Үүнд, Засгийн газраас үйл ажиллагааныхаа хөтөлбөр бүрт орон сууцжуулалтын талаар иргэдэд төрөөс үзүүлэх дэмжлэг, хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тусгасаар ирсэн. Тодруулбал, 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 нь 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-аар 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 олгожээ.

Харин 2013 оноос хойш ипотекийн зээлийн хөтөлбөрөөс гадна түрээсийн орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжүүлэн тодорхой тооны айл өрхийг орон сууцаар хангаад байгаа. УИХ-ын 2010 оны 36 дугаар тогтоолоор баталсан “Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны хөтөлбөрт үндэслэн ипотекийн зээл авах боломжгүй иргэдийг 8 зорилтод бүлэгт хуваан, зорилтот бүлгийн иргэдэд зориулсан “**Түрээсийн орон сууц**” хөтөлбөрийг Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоолоор баталж, 2015-2021 оны хооронд хэрэгжүүлсэн. Хөтөлбөрийн хүрээнд нийслэлд 16000 айл, аймгуудын төвд 4000 айлын түрээсийн орон сууцны санг төр, орон нутаг, хувийн хэвшлийн түншлэлийн хүрээнд бүрдүүлэхээр төлөвлөжээ.

Улмаар “Зорилтот бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцанд хамруулах” журмыг 2016 онд Барилга, хот байгуулалтын Сайдын тушаалаар баталсан бөгөөд энэхүү журмыг 2017 онд шинэчлэн баталсан. Сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг тус журмын дагуу **Төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцад** хамрагдах хүсэлтэй иргэдийг “ТОСК” ТӨҮГ<sup>5</sup>, **орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцад** хамрагдах хүсэлтэй иргэдийг оршин суугаа

<sup>5</sup> Засгийн газрын 2018 оны 328 дугаар тогтоолоор “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК

аймгийн Засаг даргын Тамгын газар зохион байгуулна гэж заажээ. Мөн журмын дагуу түрээслэх байрны нэг метр квадратыг орон нутагт 4500 төгрөгөөр, нийслэлд 6000 төгрөгөөр түрээслүүлэхээр тогтоосон байна.

Хэрэгжилтийн хувьд Засгийн газрын 2016 оны 38 дугаар, 2016 оны 298 дугаар, 2016 оны 169 дүгээр тогтоолуудаар “ТОСК” 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 байна. Үүнээс, “ТОСК” нь нийт 1512 орон сууцаас Улаанбаатар хотод “Буянт-Ухаа 2”, “Хангай хотхон”-д нийт 787 айлын орон сууцанд, орон нутгийн 6 байршилд үлдсэн орон сууцнуудыг зорилтот бүлгийн иргэдийг дээрх журмын дагуу хамруулан оруулсан боловч 2016 оноос хойш түрээсийн орон сууцны санг нэмэгдүүлээгүй байна.

Харин орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны хувьд Монгол улсын иргэдийн талаас илүү хувь нь амьдарч буй Улаанбаатар хотын хувьд НОСК түрээсийн орон сууцанд иргэдийг хамруулах ажлыг хэрэгжүүлж байна. Үүнд, Нийслэлийн ИТХ-ийн Тэргүүлэгчдийн 2019 оны 114 дүгээр тогтоолоор баталсан “Нийслэлийн зорилтот бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцанд хамруулах журам”-ыг үйл ажиллагаандаа мөрдөж байна. Улмаар төрийн болон орон нутгийн өмчийн нийт **6,170** түрээсийн орон сууцны сан бүрдсэн байна.

Түүнчлэн Засгийн газрын 2019 оны 138 дугаар тогтоолоор “Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам”-ыг баталж, түрээсийн орон сууцыг иргэдэд өмчлүүлэх ажиллагааг эхлүүлсэн бөгөөд нийт 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-д 9 иргэн “НОСК” ХК-д 50 гаруй иргэн байрны үнийг бүрэн төлж барагдуулсан байна.

Эрх зүйн орчны хувьд УИХ-аас 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 орон сууцны талаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрхийг тогтоож, орон сууц төлөвлөх, орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн зориулалтыг өөрчлөх болон орон сууц ашиглахтай холбогдсон харилцааг зохицуулах зорилготой.<sup>6</sup>

Хуулийн 4 дүгээр бүлэгт орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх тухай зохицуулалт тусгагдсан ч орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг **хэрхэн зохион байгуулах** талаар нарийвчилсан зохицуулалт байхгүй бөгөөд энэ талаарх төрийн байгууллагын ерөнхий бүрэн эрхийг тусгах байдлаар хязгаарлагдсан байна. Иймээс орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах, мөн шаардлагатай санхүүгийн тогтвортой эх үүсвэрийг хэрхэн бүрдүүлэх, түүнийг хариуцах бүтцийг тодорхой болгож, улмаар эрх зүйн байдал, чиг үүргийг илүү нарийвчлах шаардлага үүссэн байна.

Цаашдын бодлого, чиглэлийн хувьд УИХ-ын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын зорилтыг баталсан ба өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн байр сууцаар хангах нөхцөлийг бүрдүүлэх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх талаар тусгасан.

<sup>6</sup> Орон сууцны тухай хуулийн 1.1 дэх хэсэг.

Мөн Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх ажлыг зохион байгуулахаас гадна орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлж, орон сууцжуулалтыг эрчимжүүлэх, "Миний түрээсийн орон сууц" хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх болон эрчим хүчний хэмнэлттэй амины орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн бодлого хэрэгжүүлэх зэрэг зорилго багтсан байна.

Ийнхүү ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх болсон үйл явцтай уялдуулан санхүүжилтийн байнгын эх үүсвэрийг зохистойгоор бий болгох, хөнгөлөлттэй зээлийн хүртээмжийг нэмэхээс гадна зорилтот бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцаар хангах, орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтэд дэмжлэг үзүүлэх шаардлага үүсээд байна. Иймд:

**2. “Иргэд, тэр дундаа зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцжуулах бодлого удаашралтай байгаа тул үндэсний орон сууцны бодлогыг /хөнгөлөлттэй ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг үргэлжлүүлэх, зах зээлийн болон хөнгөлөлттэй ипотекийн зээлийн санхүүгийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэхийн зэрэгцээ түрээсийн орон сууц, орон сууцны нийлүүлэлтэд дэмжлэг үзүүлэх зэрэг/ иж бүрнээр хэрэгжүүлдэг болох” асуудлын хүрээ тодорхойлов.**

Иймд эдгээр үүссэн нөхцөл байдлыг харгалзан тус Тандан судалгааны үндсэн асуудал буюу шийдвэр гаргагчид тулгамдсан асуудлыг дараах байдлаар тодорхойллоо. Үүнд:

1. Ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх болсон үйл явцтай уялдуулан санхүүжилтийн байнгын эх үүсвэрийг зохистойгоор бий болгох;

2. Иргэд, тэр дундаа зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцжуулах бодлого удаашралтай байгаа тул орон сууцны бодлогыг иж бүрнээр хэрэгжүүлдэг болох гэсэн хоёр үндсэн асуудлыг шийдвэрлэх шаардлагатай байна.

Ийнхүү Аргачлалын 3-т заасны дагуу шийдвэрлэх асуудлыг тодруулж<sup>7</sup>, Тандан судалгааны үндсэн асуудлыг дээрх байдлаар тодорхойлсон бөгөөд судалгааны дараагийн хэсэгт эдгээр асуудал үүсч буй шалтгаан, нөхцлийг тогтоож, эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөж байгаа нийгмийн бүлэг, иргэдийн эрхэд тухайн асуудал хэрхэн нөлөөлж буй талаар авч үзэв.

## **1.2. Асуудлыг үүсгэж буй шалтгаан, нөхцөл**

Тандан судалгааны энэ шат нь тулгамдаж буй асуудлыг үүсгэж буй гол шалтгаануудыг тодруулах буюу яагаад эдгээр асуудал үүсэх болсоныг олж тогтоохыг зорьдог. Ингээд үүссэн шалтгаан буюу яагаад учир дутагдалтай хэрэгжиж байгааг тодруулах алхамаар өмнөх шатанд тодорхойлсон асуудлын 2 үндсэн хүрээ буюу ипотекийн зээлийн хөтөлбөр, орон сууцны бодлогын чиглэлээр тулгамдаж буй, өөрчлөх шаардлагатай дараах асуудлыг тодорхойлов. Үүнд, Нэгдүгээр чиглэл буюу “ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх болсон үйл явцтай уялдуулан санхүүжилтийн

<sup>7</sup> Захиалгат ажлын даалгавар, ажлын захиалагч буюу холбогдох яамны хариуцсан албан тушаалтнуудтай хийсэн уулзалт, ярилцлагын үр дүнг мөн харгалзан тодорхойлов.

байнгын эх үүсвэрийг зохистойгоор бий болгох” чиглэлээр тулгамдаж буй асуудал, сайжруулах болсон шалтгаан нөхцлийг тодруулах хүрээнд ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийн хэрэгжилт, зээлийн нөхцөл, хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдсан иргэд, зээлийн санхүүгийн эх үүсвэр, ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн орон сууцны салбар дах нөлөө болон орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцооны өнөөгийн байдлыг авч үзэв. Харин Хоёрдугаар чиглэл буюу “орон сууцжуулах бодлого удаашралтай байгаа тул орон сууцны бодлогыг иж бүрнээр<sup>8</sup> хэрэгжүүлдэг болох” чиглэлээр тулгамдаж буй асуудал, сайжруулах болсон шалтгаан нөхцлийг тодруулах хүрээнд өнөөгийн хууль эрх зүйн орчин, бодлогын арга хэмжээ, хөтөлбөр, тэдгээрийн хэрэгжилт, хөтөлбөр хэрэгжүүлэгч бүтцийн чиг үүрэг, зохицуулалт, төрийн бодлогын цаашдын зорилго, чиглэл зэргийг авч үзлээ.

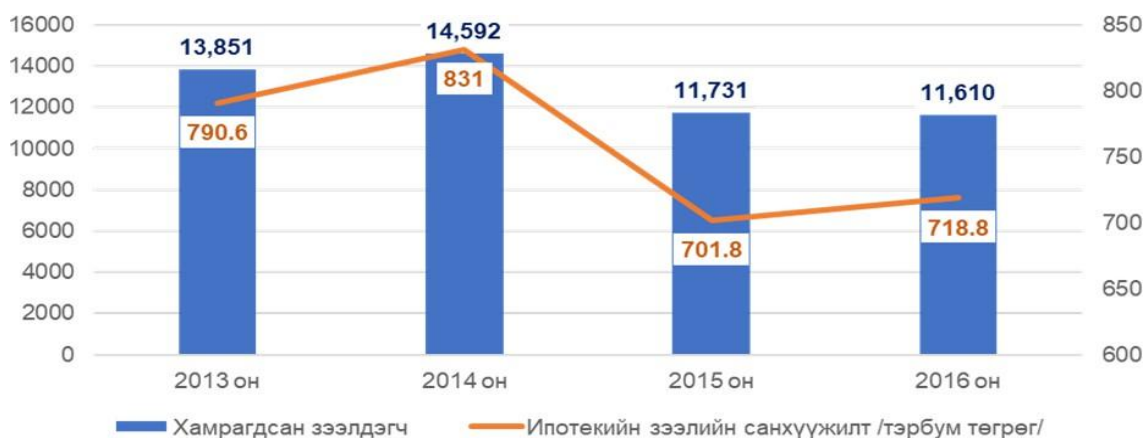
## 1. Ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх болсон үйл явцтай уялдуулан санхүүжилтийн байнгын эх үүсвэрийг зохистойгоор бий болгох чиглэлээр тулгамдаж буй асуудал, сайжруулах болсон шалтгаан нөхцөл

### Хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийн хэрэгжилт

Ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийн хэрэгжилтийг авч үзвэл 2013- 2016 оны хооронд хөтөлбөрийн зээл олголт өндөр байсан буюу 18-26 орчим мянгад хүрч байсан бол 2017-2020 оны хооронд зээл олголтын хэмжээ буурч харин 2021 оноос дахин огцом сэргэсэн байна.

Тодруулбал, 2013-2023 оны хооронд нийт 120 мянган өрх 7.7 их наяд төгрөгийн зээлээр амьдрах нөхцөлөө сайжруулж, 40 хувь нь гэр хорооллоос орон сууцанд шилжин амьдарсан байна. Үүнээс 2013-2016 оны хооронд 51 мянга орчим иргэдэд нийт 3.0 их наяд төгрөгийн ипотекийн зээл олгосон байна. Үүнд:

График 1. Ипотекийн зээлийн санхүүжилт, хамрагдсан зээлдэгчийн тоо, 2013-2016

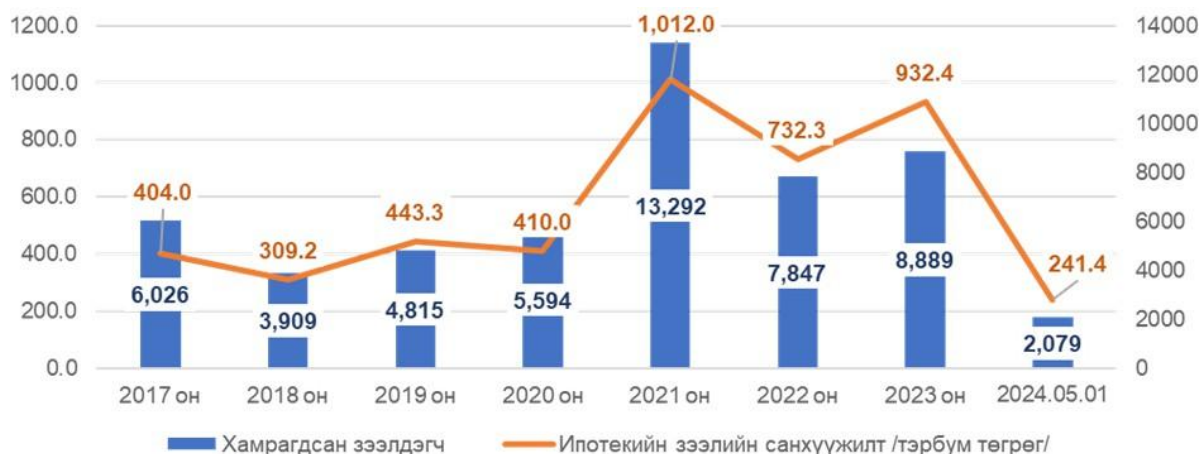


Харин 2017 оноос Дэлхийн банкнаас Монголбанкийг ипотекийн зээлийн хөтөлбөрөөс гаргах, Засгийн газарт ипотекийн зээлийг шилжүүлэх шаардлага тавьсан ч иргэдийн дунд ипотекийн зээлийн эрэлт хэрэгцээ их байсан тул өмнө олгосон зээлдэгч нарын зээлийн эргэн төлөлтөөр хөтөлбөрийг цаашид үргэлжлүүлэх шийдвэр гаргаж жил бүр зээлийн эргэн төлөлтөөс орж ирэх 300-400 тэрбум төгрөгөөр ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг шийдвэрлэжээ. Мөн зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх хүрээнд улсын төсвөөс ипотекийн

<sup>8</sup> Хөнгөлөлттэй ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг үргэлжлүүлэх, зах зээлийн болон хөнгөлөлттэй ипотекийн зээлийн санхүүгийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэхийн зэрэгцээ түрээсийн орон сууц, орон сууцны нийлүүлэлтэд дэмжлэг үзүүлэх зэрэг багтана.

зээлийн санхүүжилтэд 100-120 тэрбум төгрөгийг нэмж гаргах, арилжааны банкуудын эх үүсвэртэй нийлүүлэх боломжийг бүрдүүлсэн байна. Улмаар 2020 он хүртэл ипотекийн зээл олголтын хэмжээ буурсан ч 2021 оноос дахин огцом сэргэжээ. Тодруулбал, 2020 онд УИХ-аас “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 нэмэгдүүлж 2021 онд 1.0 их наяд төгрөгийн зээлийг 13 мянган зээлдэгчид олгосон байна. Үүнд:

График 2. Ипотекийн зээлийн санхүүжилт, хамрагдсан зээлдэгчийн тоо, 2017-2024



Ийнхүү ипотекийн зээлийн хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлсэнээс хойш 2013-2016 оны хооронд нийт 3.0 их наяд төгрөгийн ипотекийн зээл олгосон бол 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.

Харин хэрэгжилтийн хүрээнд ипотекийн зээлийн хүртээмжийн байдлыг авч үзвэл хөнгөлөлттэй хүүтэй санхүүжилтийн эх үүсвэр дутмаг байгаагаас үүдэн 2023 оны байдлаар ипотекийн зээлийн хүртээмж 40 орчим хувиар буурсан байна. Улмаар 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. Ипотекийн зээл авсан иргэдийн ойролцоогоор 60 орчим хувь нь өргөдөл гаргаад 1- ээс 2 жил хүлээж зээл авдаг гэсэн судалгаа байна<sup>9</sup>. Энэ нь цаашид ипотекийн зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зайлшгүй хэрэгцээ байгааг харуулж байна.

Иймд ипотекийн зээлийн олголтыг тогтвортой байлгахад гадна зээлийн хүртээмжтэй байдлыг нэмэгдүүлж, хүлээлгийн хугацааг багасгах шаардлагатай байна.

<sup>9</sup> СЭЗС-ийн судалгаа.

## *Хөнгөлөлттэй зээлийн нөхцөл*

Ипотекийн зээлийн нөхцлийн хувьд зээлийн хүү нь ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлсэнээс хойш өнөөг хүртэл 1 удаа өөрчлөгдсөн буюу нийтлэг байдлаар 2 өөр хэмжээний хүү хэрэгжсэнээс гадна 2023 оноос орон нутагт шилжин суурьших иргэд, тухайн орон нутгийн харьяалалтай, анх удаа ипотекийн зээлд хамрагдаж байгаа иргэдийг дэмжих зорилгоор ипотекийн зээлийн 3 хувийн хүүг орон нутагт хэрэгжүүлжээ. Үүнд:

### **I. 8 хувийн хүү**

Ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөр анх хэрэгжиж эхлэх үед буюу 2013 онд Монголбанкны бодлогын хүү 10.5 хувь байсан ч 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 олгосон.

### **II. 6 хувийн хүү**

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 “МИК ОССК” ХХК, 2020 оны 9 дүгээр сарын 07-ны өдөр хөтөлбөрт оролцогч банкнуудтай зөвшилцөж, “МИК 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.

### **III. Орон нутаг дахь 3 хувийн хүү**

Засгийн газрын 2022 оны 301 дүгээр тогтоолын дагуу төвлөрлийг сааруулах, хөдөө орон нутагт шилжин суурьших иргэд, тухайн орон нутгийн харьяалалтай, анх удаа ипотекийн зээлд хамрагдаж байгаа иргэдийг дэмжих зорилгоор ипотекийн зээлийн хүүг 3 хувь бууруулж, урьдчилгаа төлбөрийн 30-60 хувийг төр даахаар болсон бөгөөд 2023 оноос уг хөтөлбөр хэрэгжиж, жилд 5,600 хүртэлх өрхийг зээлд хамруулахаар төлөвлөжээ.<sup>10</sup>

Энэ дагуу мөн Зээлийн батлан даалтын сангийн тухай хуулийн 9.1.3-д Зээлийн батлан даалтын сан нь 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

<sup>10</sup> <https://mcdud.gov.mn/a/1176>

хувьд батлан даалт гаргах үйл ажиллагаа явуулна гэж нэмэлт оруулсан байна.

Ийнхүү нийтлэг байдлаар нийт 2 удаа МИК-ийн шимтгэл болон Монголбанкны бодлогын хүүгээр дамжуулан хөтөлбөрийн зээлийн хүүг бууруулан тогтоожээ. Мөн хоёр дах удаад Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт 4-6 хувийн хүүтэй болгох зорилт тавьснаас тухайн зорилтын дээд түвшин буюу 6 хувиар тогтоосон байна. Энэ нь хүүгийн хэмжээг бууруулах боломж, арга хэрэгсэл дутагдалтай байгааг харуулж байна. Дэлхийн улс орнуудын жишээг авч үзвэл Европын холбооны улс орнуудад ипотекийн зээлийн хүү хамгийн багатай буюу дунджаар 2.44 хувьтай байна.

Харин зээлийн урьдчилгаа төлбөрийн тухайд 2015 онд “Орон сууцны ипотекийн зээлийн баталгааны журам” батлагдаж орон сууцны үнийн дүнгийн 20 хүртэлх хувьд ипотекийн зээлийн баталгаа гаргахтай холбогдсон харилцааг зохицуулсан. Ингэснээр ипотекийн урьдчилгаанд орон сууц барьцаалах боломжтой болж, МИК-ийн худалдан авсан 11.2 мянган зээлийн 13.5 хувь нь нэмэлт үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан байжээ. Түүнчлэн 2020 онд “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-д нэмэлт, өөрчлөлт орж Журмын 2.2 дах заалтыг “Зээл хүсэгч өөрийн, эсвэл хамтран зээлдэгчийн өмчлөлд байгаа орон сууцыг *барьцаа болгон* орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээл авч, зээлээр худалдан авах шинэ орон сууцны *урьдчилгаа төлбөрийг төлж болно*” гэж өөрчлөн найруулсан байна.

Мөн энэ талаар 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 тусгасан ч зээлийн хүү 6 хувь болсон боловч урьдчилгаа төлбөр асуудал хэвээр байна.

Тухайлбал, ипотекийн зээл авахын тулд иргэдийн 75 хувь нь 5-аас дээш жил урьдчилгаа төлбөр цуглуулдаг гэсэн судалгаа байна<sup>11</sup>. Мөн 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.*

Түүнчлэн, Үндэсний баялгийн сангийн тухай хууль батлагдсантай холбогдуулан Хуримтлалын сангийн нэрийн данснаас иргэд орон сууцны урьдчилгааг нэг удаа төлөх хууль зүйн боломж бүрдсэн боловч холбогдох журам батлагдаагүй байгаа тул хэрэгжиж эхлээгүй байгааг цаашид анхаарах шаардлагатай<sup>12</sup> байна.

Иймд ипотекийн зээлийн нөхцөлийн хүрээнд зээлийн хүүг бууруулах боломж, арга хэрэгслийг нэмэгдүүлж, улмаар ипотекийн зээлийн хүүг бууруулах, бага дунд орлоготой иргэдийн урьдчилгаа төлбөрийн хэмжээг бууруулах болон чөлөөлөх, эсхүл улсаас татаас

- Ипотекийн зээлийн хүү, урьдчилгаа төлбөр зэрэг зээлийн нөхцөл нь хэрэгцээ шаардлагыг хангахгүй байна. Зээлийн хүүг бууруулах боломж, арга хэрэгсэл хязгаарлагдмал байна.

<sup>11</sup> СЭЗИС, 2024, Орон сууцны санхүүжилтийн өнөөгийн байдал, боловсронгуй болгох арга зам судалгааны тайлан.

<sup>12</sup> Засгийн газрын тогтоолын төсөл, 2024, Монгол Улсын иргэн бүрд хуримтлалын нэрийн данс үүсгэх, хөтлөх, сангаас зарцуулалт хийх журам, <https://mlsp.gov.mn/content/detail/3307>

олгох шаардлагатай байна.

### *Хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдсан иргэд*

Ипотекийн зээлд хамрагдсан иргэдийн үзүүлэлтийг авч үзвэл хамрагдсан иргэдийн орлогын түвшний хувьд нийт зээлдэгчдийн 60 гаруй хувь нь дунджаас дээш орлоготой иргэд байна. Гэтэл “Орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх хөтөлбөр” нь орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцооны бүтцийг бүрдүүлэхээс гадна **бага орлоготой иргэдэд** орон сууц худалдаж авах боломжийг олгох зорилготой эхэлсэн. Иймд нийт зээлдэгчдийн 60 гаруй хувь нь дунджаас дээш орлоготой иргэд байгаа тул энэхүү хөтөлбөр нь бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцжуулах анхны зорилтдоо хүрэхгүй байна.

Мөн судалгаанаас үзэхэд хөтөлбөрийн зээлийн дийлэнх хэсгийг тогтмол орлогын эх үүсвэртэй буюу ажил эрхэлдэг иргэд эзэлж байгаа ба малчин өрхийн эзлэх хувь хэмжээ харьцангуй бага байна. Ажил эрхэлдэг зээлдэгчдийн 30 орчим хувь нь төрийн болон төсөвт байгууллагад ажилладаг ажээ.

Түүнчлэн нийт зээлдэгчийн 81.5 хувь зээлийн төлбөрт сард 200-800 мянган төгрөг төлж байгаа бөгөөд 20-80 сая төгрөгийн ипотекийн зээл авсан зээлдэгч нь нийт зээлдэгчийн дөрөвний гурав орчим хувийг эзэлж байна. 120 саяас дээш үнэтэй зээлдэгчид нийт зээлдэгчийн 9.7 хувь байна. Харин Монгол Улсын нийт өрхийг 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. Ийнхүү бага, дунд орлоготой айл өрхүүд урьдчилгаа төлбөр төлж ипотекийн зээлд хамрагдах боломж багаас гадна зээлийн сарын төлбөрийг төлөх боломж ч бага байна.

Иймд ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөр нь бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцжуулах анхны зорилтдоо хүрэхгүй байгаа тул хэрэгжих хэлбэрийн хувьд зорилтот бүлгийг дахин нарийн ангилан тодорхойлох, зорилтот бүлэг тус бүрд тохирсон, худалдан авах чадварт нь нийцсэн нөхцөлүүдийг санал болгох шаардлагатай байна.

- Ипотекийн зээлийн хөтөлбөр нь бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцжуулах анхны зорилтдоо хүрэхгүй байна. Зорилтот бүлэгт тохирсон, худалдан авах чадварт нь нийцсэн нөхцөл хангалтгүй байна.

### *Зээлийн санхүүгийн эх үүсвэр*

Ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг санхүүгийн эх үүсвэр талаас авч үзвэл хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлсэнээр 2013 онд нийт 1.9 их наяд төгрөгийн ипотекийн зээл олгосноос 321.2 тэрбум төгрөгийг хөтөлбөрийн зээл эзэлж байжээ. Улмаар хөтөлбөрийн зээл олгож эхэлсэнээр ипотекийн санхүүжилт 2017 оныг хүртэл жилд дунджаар 30 орчим хувийн өсөлттэй байсан боловч 2020 он хүртэл 4 жилийн хугацаанд 5 дахин буурч, дундаж өсөлт 5 орчим хувьтай байжээ.

2017 оноос Олон улсын валютын сангийн “Өргөтгөсөн санхүүжилтийн хөтөлбөр”-т хамрагдсантай холбогдуулж Дэлхийн банкнаас Монголбанкийг ипотекийн зээлийн хөтөлбөрөөс гаргах шаардлага тавьсан 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 байна. Мөн зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх хүрээнд УИХ-ын Эдийн засгийн байнгын хорооны 2018 оны 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 болжээ.

2020 онд УИХ-аас “Коронавируст халдвар (КОВИД-19)-ын цар тахлаас урьдчилан сэргийлэх, тэмцэх, нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай хууль” батлагдаж 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 хүрсэн. Гэхдээ тус хуулийн дагуу барилгын салбарын эдийн засгийн нөхцөл байдлыг дордуулахгүй байх хүрээнд Монголбанкнаас ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлж 2021 онд 1.0 их наяд төгрөгийн зээлийг 13 мянган зээлдэгчид олгосон бөгөөд ипотекийн зээлийн олголт эргэн нэмэгдэж дундаж өсөлт 15 орчим хувьд хүрчээ.

Дээрх хуулийн үйлчлэл 2022 оны 12 сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсноор Монголбанкнаас ипотекийн зээлийг дахин санхүүжүүлэх эрх зүйн орчин байхгүй болсон ч 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 түр аргацаасан зохицуулалт болно.

Гэтэл нөгөө талаас өмнө дурдсанчлан 2024 оны 05 дугаар сарын 01-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 ирүүлсэн хүсэлт байна. Энэ нь цаашид ипотекийн зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зайлшгүй хэрэгцээ байгааг харуулж байна.

Иймд зээлийн эргэн төлөлт, улсын төсвөөс оруулах санхүүжилт зэргээр хязгаарлагдахгүй, хэлбэлзэлд өртөхөөс сэргийлэх чадвартай тогтмол санхүүжилтийн эх үүсвэр шаардлагатай байна.

- Ипотекийн зээлийн хөтөлбөр хэрэгжүүлэх санхүүгийн эх үүсвэр тогтвортой бус байна.

#### *Ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн нөлөө*

Харин ипотекийн зээлийн орон сууцны салбарт үзүүлэх нөлөөг авч үзвэл юуны өмнө авч үзэх нэг үндсэн асуудал нь түүний орон сууцны нийт зах зээлд үзүүлэх нөлөө юм. Орон сууцны зээл нь үл хөдлөх хөрөнгийн захын арилжааг идэвхжүүлэх гол хөшүүрэг болдог бөгөөд орон сууцны санхүүжилт нь орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтэд шууд нөлөө үзүүлдэг. Жишээ нь, 2013-2016 оны хооронд хөтөлбөрийн зээл олголт өндөр байх үед шинээр ашиглалтад орсон орон сууцны хэмжээ нэмэгдэж, 18-26 орчим мянгад хүрч байсан бол зээл олголт саарсан хугацаанд буюу 2017-2020 оны хооронд шинэ орон сууцны нийлүүлэлт 2 дахин буурч, 11-15 мянгад хүрчээ. Улмаар 2021 оноос зээл олголтын хэмжээ нэмэгдэхэд орон сууцны нийлүүлэлт 2 дахин өсөж, 23,000 орон сууц шинээр ашиглалтад орсон байна.

Түүнчлэн хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөр нь эдийн засагт орон сууцны эрэлтийг огцом өсгөж, үнийн хөөсрөлт явагдсанаар барилгын салбарын хөрөнгө оруулалтыг өдөөсөн хэдий ч хугацааны хоцролттойгоор нийлүүлэлтийг огцом нэмэгдүүлж орон сууцны зах зээл дээр үнийн хөөсрөлт-хагаралтын мөчлөг бий болгосон үе ч байна<sup>13</sup>. Үүнийг тайлбарлавал, хөтөлбөр хэрэгжүүлж эхлэх үед орон сууцны эрэлт огцом өссөнөөр зах зээл дээр орон сууцны үнэ өссөн. Зөвхөн 2013 оны 6 дугаар сараас эхлэн 2015 оны 8 сарыг хүртэл жил гаруй хугацаанд шинэ, хуучин орон сууцны үнүүд тус бүр 21 хувиар өссөн байна. Үнэ өссөн, төрөөс хөнгөлөлттэй зээл олгосон зэрэг нь барилгын салбарт хөрөнгө оруулалт хийх сонирхлыг нэмэгдүүлж, улмаар их хэмжээний барилгын нийлүүлэлт бий болсон. Гэвч эдийн засгийн удаашрал, ажилгүйдэл зэргээс шалтгаалсан иргэдийн бодит орлогын бууралт орон сууцны эрэлт буурах суурь шалтгаан болсноор зах зээл дээр илүүдэл нийлүүлэлт үүсэж, улмаар үнэ буурсан байна. Үүнд, 2015 оны 8 дугаар сараас 2016 оны 10 сарыг хүртэл орон сууцны үнийн индекс 19%-иар буурсан байна.

Орон сууцны үнийн хувьд 2013 оноос орон сууцны үнийн индексийг Монгол Улс тооцдог болсон ба ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн хөтөлбөр хэрэгжсэнээр 1.5 их наядын зээл олгогдож, орон сууцны борлуулалт өмнөх онтой харьцуулахад 2 дахин нэмэгджээ. Үүнтэй холбоотойгоор орон сууцны үнэ жилд 15- аас 25 хүртэлх хувиар огцом өсжээ. Улмаар ипотекийн зээл олголтын хэмжээ буурсан хугацаанд байрны үнэ мөн 5-10 хувиар буурсан байна. Харин 2019-2022 оны хооронд дэлхий нийтийг хамарсан цах тахлын улмаас барилгын салбарын зардал өсөж, орон сууцны үнэ нэмэгдэх нөхцөл бүрдсэн.

Ерөнхийдөө 2013 онд хөтөлбөрийн санхүүжилт олгож эхлэх үед орон сууцны дундаж үнэ 111.4 сая байсан бол 2023 онд 222.3 сая төгрөг болтлоо тасралтгүй өсөж, 11 жилийн хугацаанд 2 дахин нэмэгдсэн байна. Энэ хугацаанд өрхийн дундаж орлого 2.2 дахин өссөн байна. Өөрөөр хэлбэл иргэдийн орон сууц худалдан авах чадвар өөрчлөгдөх боломж гараагүй байна.

Иймд ипотекийн зээл олголтын хэмжээ, санхүүжилт нь орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтэд шууд нөлөөлж, улмаар орон сууцны үнэд нөлөөлж ирсэнээр иргэдийн худалдан авах чадвар хүрэхгүй хэвээр байх шалтгаан болж байгаа тул санхүүжилтийн зохистой бодлого, тогтвортой байдлаас гадна орон сууцны зах зээлийг эрэлт, нийлүүлэлт талаас тэнцвэржүүлэх хэмжээнд төрийн бусад арга хэмжээ, хөтөлбөртэй нэгтгэгдсэн эсхүл уялдсан орон сууцны санхүүжилтийн цогц тогтолцоо шаардлагатай байна.

- Ипотекийн зээлийн олголт нь орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтэд шууд нөлөөлж, улмаар орон сууцны үнэд нөлөөлж ирснээр иргэдийн худалдан авах чадвар хүрэхгүй хэвээр үлдсэн байна. Орон сууцны нийт зах зээлийн тэнцвэрийг алдагдуулахгүй байдлаар зохион байгуулагддаг орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо бүрдээгүй байна.

#### *Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо*

Цаашлаад Монгол Улсын орон сууцны нийт санхүүжилтийн байдлыг авч үзвэл зах зээлийн эдийн засагт шилжсэний дараах эхэн үеийн хувьд орон сууцны санхүүжилт олгох эх үүсвэр харьцангуй хязгаарлагдмал байснаар шинээр ашиглалтад орох орон сууцны тоо маш цөөн буюу 1993-2002 оны хооронд дундаж өсөлт жилд дөнгөж 1 орчим хувь байжээ. Харин 2003 оноос Азийн хөгжлийн банкны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийн хүрээнд арилжааны банкны зээлээс гадна хөнгөлөлттэй нөхцөлтэй зээлээр орон сууц худалдан

<sup>13</sup> Монголбанкны судалгаа

авах санхүүжилтийн нэг шинэ хэлбэр бий болсон. Ийнхүү орон сууц авах зориулалттай **ипотекийн зээл гэсэн шинэ санхүүжилтийн бүтээгдэхүүн бий болж**, энэ төрлийн зээлийг банкууд идэвхтэй нэвтрүүлж эхэлжээ. Улмаар орон сууцны санхүүжилтийн хүрээнд дараах томоохон алхамууд гарсан байна. Үүнд:

*Хүснэгт 1. Орон сууцны санхүүжилтийн талаарх төрөөс хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ, 2004-2011*

Он	Арга хэмжээ, үйл ажиллагаа	Он	Зохицуулалт
2004	Засгийн газар Орон сууц санхүүжилтийн корпорац буюу <b>ОССК</b> -ийг үүсгэн байгуулсан.	2006	Монгол банкны “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”
2006	Монголбанк болон арилжааны 10 банк хамтран Монголын ипотекийн корпорац буюу <b>МИК</b> -ийг үүсгэн байгуулсан.	2010	Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль
2012	МИК “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах тусгай зөвшөөрөл” авч, <b>“Орон сууцны санхүүжилтийн компани”</b> болсон. Мөн МИК <b>хөрөнгө итгэмжлэн удирдах үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл</b> авсан.	2011	Санхүүгийн зохицуулах хорооны “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах, бүртгэх, тусгай зөвшөөрөл олгох, хяналт тавих, үнэт цаасны төлбөрийг төлөхтэй холбоотой харилцааг зохицуулсан журам”

Эдгээр нь 2013 он хүртэл Монгол Улсын орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог бүрдүүлж байжээ. Тухайлбал, 2006 онд Сангийн Яам, Улаанбаатар хотын захиргаа, Барилга, Хот Байгуулалтын Яам хамтран “Орон сууцны санхүүжилтийн корпорац” (ОССК) ХХК-ыг үүсгэн байгуулсан бөгөөд 2013 оныг хүртэл тус байгууллага төсвөөс санхүүжилттэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлсэн байна. ОССК нь татан буугдахаас<sup>14</sup> өмнө хөнгөлөлттэй зээл (11%) болон орон сууцны барилгын төсөл санаачлан хэрэгжүүлэгчдэд хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлжээ.

Харин 2013 онд “Орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх хөтөлбөр” хэрэгжиж эхэлсэнээр орон сууцны санхүүжилтийн хүрээнд дараах томоохон алхамууд гарсан байна. Үүнд:

*Хүснэгт 2. Орон сууцны санхүүжилтийн талаарх төрөөс хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ, 2013-2022*

Он	Арга хэмжээ, үйл ажиллагаа	Он	Зохицуулалт
2013	“Барилгын салбарыг дэмжих, улмаар орон сууцны үнийг тогтворжуулах” дэд хөтөлбөр	2013	Засгийн газар, Монгол банк хооронд байгуулсан “Ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох талаар хамтран ажиллах харилцан ойлголцлын санамж бичиг”
2014	МИК-ийн “ТЗК” ХХК 322.9 тэрбум төгрөгийн хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргасан.	2015	Орон сууцны ипотекийн зээлийн баталгааны журам
2016	“Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөр	2019	Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам

<sup>14</sup> Засгийн газрын 2013 оны 253 дугаар тогтоолоор “Төрийн орон сууцны корпорац” ТӨҮГ болгон өөрчилсөн.

2019	Монголбанк, арилжааны банкууд болон “МИК ОССК” ХХК “Орон сууц санхүүжилтийн ерөнхий гэрээ”-г шинэчлэн байгуулсан.	2020	“Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-д нэмэлт, өөрчлөлт
2020	Монголбанк, арилжааны банкууд болон “МИК ОССК” ХХК “Орон сууц санхүүжилтийн ерөнхий гэрээ”-г шинэчлэн байгуулсан.	2022	Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах, бүртгэх, тусгай зөвшөөрөл олгох журам

Өөрөөр хэлбэл ипотекийн зээлийн хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлсэнээр орон сууцны зээлүүд арилжааны банк болон Засгийн газраас олгосон эх үүсвэрээр санхүүжигдэх байдлаар хязгаарлагдаж байсан орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо **үнэт цаасны хоёрдох зах зээлд суурилсан тогтолцоонд** шилжсэн байна. Тодруулбал, тус хөтөлбөрийн хүрээнд Монголбанкнаас банкуудад 2, 4 хувийн хүүтэй санхүүжилт олгож, банкууд иргэдэд 5, 8 хувийн хүүтэй зээл олгож эхэлжээ. Харин банкууд тус зээлүүдийг багцлан МИК-д худалдаж, үнэт цаасжуулна. Улмаар үнэт цаасыг банкууд худалдан авч 90% давуу эрхтэй бондыг Монголбанкинд зээлийн төлбөрт шилжүүлэх болжээ.

Үүнээс үзэхэд МИК нь өнөөгийн тогтолцоонд томоохон үүрэг гүйцэтгэж байгаа бөгөөд МИК Групп компани нь, **Монгол Улсад ипотекийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэхийг зорьж**<sup>15</sup>, МИК Холдинг ХК, түүний охин компани Монголын Ипотекийн Корпораци ОССК ХХК (МИК ОССК ХХК) мөн тэдгээрийн охин компани болох Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах зорилгоор үүсгэн байгуулсан нийт 34 Тусгай зориулалтын компаниудаас (ТЗК) бүрдэн үйл ажиллагаагаа явуулж байна. Үүнд:

### *Хүснэгт 3. МИК компани*

#### **МИК Холдинг ХК**

Монголын Хөрөнгийн Бирж (MSE: MIK) дээр бүртгэлтэй компани бөгөөд МИК ОССК ХХК-ийн хувьцааг эзэмшин, удирдлагаар ханган ажилладаг.

#### **МИК ОССК ХХК**

Орон Сууцны Санхүүжилтийн Компани бөгөөд Санхүүгийн зохицуулах хорооноос авсан тусгай зөвшөөрлийн хүрээнд Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах, Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах болон Хэлцэл эрхлэн гүйцэтгэх үйлчилгээ үзүүлэх үйл ажиллагаа явуулдаг.

#### **Тусгай зориулалттай компани (ТЗК) – нийт 34**

Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд (ИЗББ) гаргах зориулалтаар байгуулагддаг ба үнэт цаас гаргагч (МИК ОССК)-ийн охин компани

Тодруулбал, “МИК ОССК” ХХК нь Үнэт цаасжуулах үйл ажиллагаа болон Хөрвөх чадвар бий болгох бизнесийн үйл ажиллагааны үндсэн хоёр загвартай байна. Үүнээс, Үнэт цаасжуулах үйл ажиллагаа нь **Засгийн газраас хэрэгжүүлж буй хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийн үйл ажиллагааны дагуу олгосон ипотекийн зээлийг** буцаах нөхцөлгүйгээр багцлан худалдан авч тусгай зориулалтын компаниар дамжуулан **ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд** (ИЗББ) гаргах үйл ажиллагаа байна. “Орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн үйл ажиллагаа”-ны хүрээнд МИК нь 25 удаагийн

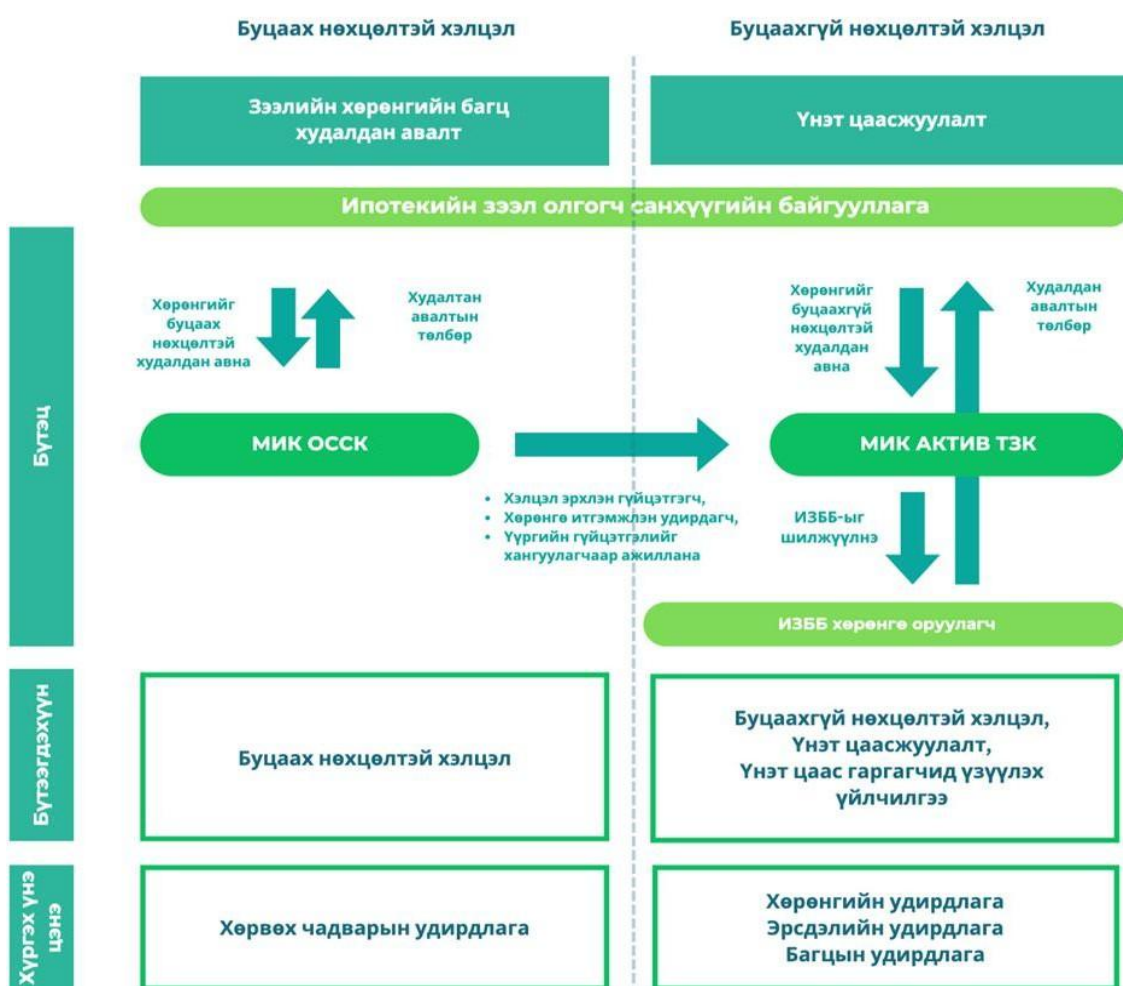
<sup>15</sup> Компанийн вэбсайтаас.

хэлцлийг амжилттай гүйцэтгэж 4.4 их наяд төгрөгийн орон сууцны ипотекийн зээлийг ИЗББ-оор арилжаалсан байна.

Харин Хөрвөх чадвар бий болгох үйл ажиллагаа нь **арилжааны банкнуудаас зах зээлийн хүүтэй ипотекийн зээлийг** буцаах нөхцөлтэйгөөр худалдан авч компанийн баланс дээр шилжүүлэх үйл ажиллагаа бөгөөд энэхүү үйл ажиллагаа нь арилжааны банкнуудын хөрвөх чадварыг сайжруулах шинээр ипотекийн зээлийн эх үүсвэрийг бий болгох ач холбогдолтой байна. МИК өөрийн эх үүсвэр, Германы сэргээн босголт зээлийн банк (KWF)-ны болон олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрээр орон сууцны санхүүжилтийг дэмжих төслийн хүрээнд арилжааны 11 банк болон 6 ББСБ-аас нийт 111 удаагийн буцаах нөхцөлтэй буюу зээлийн эрсдэлийг зээл олгогч хариуцах нөхцөлтэй (PWR) 1.14 их наяд төгрөгийн дүн бүхий хэлцлийг хийсэн байна.

Зураг 1. МИК-ийн бизнес загвар

Зураг 3.2.6 Монголын Ипотекийн Корпорацийн бизнес загвар



Эх сурвалж: Монголын Ипотекийн Корпорац (2024). Үйл ажиллагааны танилцуулга

Эх сурвалж: СЭЗИС-ийн судалгаа

Ийнхүү одоогийн байдлаар Монгол Улсын орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны дахин санхүүжилтээр хязгаарлагдаж байгаа бөгөөд ипотекийн зээлийн тогтмол санхүүжилтийн эх үүсвэр бий

болгохоос гадна нийт орон сууцны санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх, орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцооны хязгаарлагдмал байдлыг арилгах шаардлагатай байна.

- Монгол Улсын орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны дахин санхүүжилтээр хязгаарлагдаж байна.

#### *Хөнгөлөлттэй зээлийн хэрэгжүүлэгч*

Ингээд ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийг хэрэгжүүлэгчийг авч үзвэл өмнө дурдсанчлан 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. Иймд цаашид ипотекийн зээлийг Засгийн газарт шилжүүлэх, улмаар хариуцан хэрэгжүүлэх этгээдийг тодорхойлох шаардлага үүсээд байна. Энэ талаар Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх ажлыг зохион байгуулах, ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг цаашид сайжруулах чиглэлээр дараах зорилтууд тусгагдсан байна. Үүнд:

#### *Хүснэгт 4. Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийн талаар Засгийн газрын үйл ажиллагааны хөтөлбөрт туссан зорилт*

№	Холбогдох зорилт
1	Үндэсний орон сууцны корпорац байгуулж, орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг үе шаттайгаар Засгийн газарт шилжүүлэх ажлыг зохион байгуулна.
2	Өрхийн төлбөрийн чадварт нийцүүлж ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг төрөлжүүлж, хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ.
3	Хөдөөгийн сэргэлтийн хүрээнд хэрэгжүүлж байгаа 3 хувийн хүүтэй ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг эхний 3 жилд хэрэгжүүлж, хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ.

Иймээс өмнө авч үзсэн ипотекийн зээлийн хэрэгжилтийн явцад тулгамдаж байгаа асуудлуудыг шийдвэрлэх, мөн цаашид ипотекийн зээлийг Засгийн газарт шилжүүлэх үйл явцтай уялдуулан Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт тусгагдсан ипотекийн зээлтэй холбогдох зорилтуудыг хэрэгжүүлэхэд ипотекийн зээлийг хариуцан хэрэгжүүлэх этгээдийг нэн тэргүүнд тодорхойлон, зохицуулах шаардлага үүсээд байна.

- 2. Орон сууцжуулах бодлого удаашралтай байгаа тул орон сууцны бодлогыг иж бүрнээр хэрэгжүүлдэг болох чиглэлээр тулгамдаж буй асуудал**

## *Бодлогын арга хэмжээ, хөтөлбөр*

Монгол Улс зах зээлийн нийгэмд шилжин орсоноос 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.

Энэ талаар хэрэгжиж буй бодлогын арга хэмжээ, хөтөлбөрийг авч үзвэл Засгийн газраас үйл ажиллагааныхаа хөтөлбөр бүрт орон сууцжуулалтын талаар иргэдэд төрөөс үзүүлэх дэмжлэг, хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тусгасаар ирсэн бөгөөд орон сууцны төсөл, хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлэн хүн амын тодорхой хэсгийг орон сууцаар хангаад байна. Тухайлбал, 2005 онд Засгийн газрын 144 дүгээр тогтоолоор “40000 орон сууц” хөтөлбөрийг баталсан бөгөөд уг хөтөлбөр нь иргэдийг хямд өртөг бүхий орон сууцаар хангах, тэдгээрийн орлогод суурилсан урт хугацаатай зээлийн тогтолцоог бий болгох зорилго тавьж, хэрэгжүүлжээ. Харин 2013 оноос хойш ипотекийн зээлийн хөтөлбөрөөс гадна түрээсийн орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжүүлэн тодорхой тооны айл өрхийг орон сууцаар хангаад байгаа.

“Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрийг УИХ-ын 2010 оны 36 дугаар тогтоолоор баталсан “Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны хөтөлбөрт үндэслэн Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоолоор ипотекийн зээл авах боломжгүй иргэдийн нийт 8 зорилтод бүлэгт зориулан баталж, 2015-2021 оны хооронд хэрэгжүүлсэн. Хөтөлбөрийн хүрээнд нийслэлд 16000 айл, аймгуудын төвд 4000 айлын түрээсийн орон сууцны санг төр, орон нутаг, хувийн хэвшлийн түншлэлийн хүрээнд бүрдүүлэхээр төлөвлөжээ.

Мөн “Зорилтот бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцанд хамруулах” журмыг 2016 онд Барилга, хот байгуулалтын Сайдын тушаалаар баталсан бөгөөд энэхүү журмыг 2017 онд шинэчлэн баталсан. Тус журмаар иргэдийг 1. Залуу гэр бүл, 2. Төрийн албан хаагч, 3. Хувийн байгууллагад ажиллагсад болон хувиараа хөдөлмөр эрхлэгч, 4. 18 хүртэлх насны дөрөв ба түүнээс дээш хүүхэдтэй гэр бүл, 5. Өрх толгойлсон эцэг, эх, 6. Өндөр насны тэтгэвэр тогтоолгосон ахмад настан, 7. Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, түүнийг халамжилдаг гэр бүл, 8. Гамшиг, аюулт үзэгдлийн улмаас орон гэргүй болсон иргэн гэж үндсэн 8 зорилтот бүлэгт хуваан түрээсийн орон сууцанд хамрагдах хувь, квотыг тогтоожээ.

Сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг тус журмын дагуу **Төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцад** хамрагдах хүсэлтэй иргэдийг “ТОСК”, **орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцад** хамрагдах хүсэлтэй иргэдийг оршин суугаа аймгийн Засаг даргын Тамгын газар зохион байгуулна гэж заажээ. Мөн журмын дагуу түрээслэх байрны нэг метр квадратыг орон нутагт 4500 төгрөгөөр, нийслэлд 6000 төгрөгөөр түрээслүүлэхээр тогтоосон байна.

Улмаар 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<sup>16</sup>-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 байна.

Үүнээс, “ТОСК” нь нийт 1512 орон сууцаас Улаанбаатар хотод “Буянт-Ухаа 2”, “Хангай хотхон”-д нийт 787 айлын орон сууцанд, орон нутгийн 6 байршилд үлдсэн орон сууцнуудыг зорилтот бүлгийн иргэдийг дээрх журмын дагуу хамруулан оруулсан боловч 2016 оноос хойш түрээсийн орон сууцны санг нэмэгдүүлээгүй байна.

Харин орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцыг авч үзвэл Монгол Улсын иргэдийн талаас илүү хувь нь амьдарч буй Улаанбаатар хотын хувьд НОСК түрээсийн орон сууцанд иргэдийг хамруулах ажлыг хэрэгжүүлж байна. Үүнд, Нийслэлийн ИТХ-ийн Тэргүүлэгчдийн 2019 оны 114 дүгээр тогтоолоор баталсан “Нийслэлийн зорилтот бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцанд хамруулах журам”-ыг үйл ажиллагаандаа мөрдөж байна. Улмаар төрийн болон орон нутгийн өмчийн нийт **6,170** түрээсийн орон сууцны сан бүрдсэн байна. Үүнд:

*Хүснэгт 5. Төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны сан /2023.09.23/*

№	Байршил	Улаанбаатар	Орон нутаг
1	ТОСК	787	733
2	"НОСК" ХК	3808	
3	Бусад /Аймгийн ЗДТГ, Сэлэнгэ орон сууц ОНӨААТҮГ/		842
Нийт		4,595	1,575

Түүнчлэн Засгийн газрын 2019 оны 138 дугаар тогтоолоор “Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам”-ыг баталж, түрээсийн орон сууцыг иргэдэд өмчлүүлэх ажиллагааг эхлүүлсэн бөгөөд нийт 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-д 9 иргэн “НОСК” ХК-д 50 гаруй иргэн байрны үнийг бүрэн төлж барагдуулсан байна.

Ийнхүү түрээсийн орон сууцны хөтөлбөр нь тодорхой үр дүн гарч хэрэгжсэн төдийгүй түрээслээд өмчлөх хэлбэрийн гэрээ байгуулж эхэлсэн нь нэг ололт боловч энэ нь **түрээсийн** орон сууцны сангийн нөөцийг тал орчим хувиар бууруулсан байна. Үүнд, түрээсийн орон сууцны сан нь өөрөө хөтөлбөрт анх туссан зорилтот хэмжээнд */нийслэлд 16000 айл, аймгуудын төвд 4000 түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх/* хүрээгүй бөгөөд улмаар орон сууц түрээслэх иргэдийн хүсэлт их боловч орон сууцны хүртээмж бага байдал үүссэн байна.

Мөн түрээсийн орон сууц, түрээслээд өмчлөх орон сууцанд хамрагдах иргэнийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааны тухайд ч дутагдалтай тал илэрсэн байна. Тодруулбал, 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

<sup>16</sup> Засгийн газрын 2018 оны 328 дугаар тогтоолоор “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК болгон өөрчилсөн.

өөрийн өмчлөлийн инженерийн хангамжтай орон сууцгүй байх гэсэн шалгуурыг тавьдаг байна. Өөрөөр хэлбэл, сонгон шалгаруулахдаа иргэдийг орлогын түвшингээр ангилалгүй нийтлэг шалгуур тавьж байгаа бөгөөд зорилтот бүлгийн гэх иргэдийг нарийвчлан тодорхойлоогүй асуудал үүсжээ. Ингэснээр иргэдийг сонгон шалгаруулахдаа журамд заасан ажиллагааг хэн нэг ажилтан өөрийн үзэмжээр шийдэх магадлал үүссэн төдийгүй олон нийтэд ил тод биш байгаа нь иргэдийн дургүйцлийг хүргэсэн, дараалал, хүлээлтийг хардах байдлаар хүлээж авах нөхцөл байдлыг үүсгэжээ.

Иймд Түрээсийн орон сууц хөтөлбөрийн хэрэгжилт нь нийлүүлэлтийн хувьд зорилтот бүлгийг тодорхой тооны түрээсийн орон сууцаар хангах зорилтдоо бүрэн хүрээгүй бөгөөд сонгон шалгаруулалтын ажиллагаанд ч өөрчлөлт, сайжруулалт шаардлагатай болсон байна.

- Түрээсийн орон сууц хөтөлбөрт хамрагдах иргэдийн хүсэлт их боловч орон сууцны хүртээмж бага байдал үүссэн байна. Мөн хамрагдах иргэнийг шалгаруулахдаа иргэдийг орлогын түвшингээр ангилалгүй нийтлэг шалгуур тавьсан төдийгүй шалгаруулах үйл ажиллагаа ил тод бус байна.

#### *Хөтөлбөр хэрэгжүүлэгчийн чиг үүрэг, зохицуулалт*

Харин хэрэгжилт хангалтгүй байсан буюу түрээсийн орон сууцны нийлүүлэлт зорьсон хэмжээнд хүрээгүй шалтгааныг авч үзвэл хэрэгжүүлэгч этгээдэд оногдуулах үүргийг урьдчилан хуульчлан зохицуулж, хэрэгжүүлэх санхүүгийн эх үүсвэрийг нь зохистой шийдвэрлээгүйгээс үүдэлтэйгээр нийлүүлэлтээ зогсоох байдалд хүрчээ.

“ТОСК”-ын хувьд анх 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 өөрчилсөн. Улмаар Засгийн газрын 2013 оны 253 дугаар тогтоолоор “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨҮГ, Засгийн газрын 2018 оны 328 дугаар тогтоолоор “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК болгон тус тус өөрчилсөн.

Одоогийн байдлаар “ТОСК” ТӨХХК нь Монгол Улсын хүн амыг хямд өртөгтэй, чанартай орон сууцаар хангах төрийн бодлого, төрөөс зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах хөнгөлөлтийн бодлогыг хэрэгжүүлэх чиг үүрэг бүхий 100 хувь /хувьцааг нь төр эзэмшдэг/ төрийн өмчит хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани юм.<sup>17</sup>

2018 онд Үндэсний аудитын газраас ТОСК-ийн үйл ажиллагаанд гүйцэтгэлийн аудит хийж, дүгнэлт, зөвлөмж гаргасан нь өдгөө ч ач холбогдолоо алдаагүй байна. Тухайлбал, аудитын дүнгээр “үндсэн чиг үүргийг хэрэгжүүлэх хууль, эрх зүйн орчин бүрдээгүй байна” гэж дүгнээд, Төрөөс зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах хөнгөлөлтийн бодлогын хүрээнд хөгжингүй орнуудын шилдэг туршлагад үндэслэн, “ТОСК” ТӨҮГ-ын үйл ажиллагаа явуулах хууль, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох зөвлөмжийг өгчээ.

Түүнчлэн төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцыг хариуцах төв болон орон нутгийн байгууллагын эрх хэмжээг заагласан, уялдааг хангасан хуулийн зохицуулалт байхгүй байна. Тухайлбал, Түрээсийн орон сууц хөтөлбөрөөр төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг “Төрийн орон сууцны корпораци” төрийн өмчит үйлдвэрийн газар бүрдүүлж ашиглах; орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга бүрдүүлж ашиглах; гэж заасан нь зорилт, хөтөлбөрийн шинжтэй заалт биш чиг үүрэг хуваарилсан зохицуулалтын шинжтэй заалт тул дээрх зохицуулалтыг хууль тогтоомжийн хүрээнд

<sup>17</sup> Компанийн дүрмийн 4 дүгээр зүйл.

зохицуулах шаардлагатай.

Ийнхүү төрийн нэрийн өмнөөс орон сууц захиалан бариулах, түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлж ашиглуулах үүрэгтэй этгээдийн эрх зүйн байдал, чиг үүрэг, засаглалыг хуулиар зохицуулаагүйн улмаас хэрэгжүүлж буй төсөл нь зорьсон үр дүнд хүрэхгүй байх асуудал үүссэн байна.

- Түрээсийн орон сууц захиалан бариулах, түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлж ашиглуулах үүрэгтэй этгээдийн эрх зүйн байдал, чиг үүрэг, засаглалыг хуулиар зохицуулаагүй байна.

Мөн аудитын тайланд “Манай улсад зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцанд хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр хамруулах ямар ч хуулийн зохицуулалтгүй, мөн “ТОСК” ТӨҮГ-т улсын төсвөөс татаас өгдөггүй учраас тус корпорацийн дүрэмд үйл ажиллагааны зорилгыг ашигт ажиллагааг нэмэгдүүлэхээр түлхүү заасан байгаа нь төрөөс хүн амыг хямд үнэтэй, чанартай орон сууцаар хангах, төрөөс зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах хөнгөлөлтийн бодлогыг хэрэгжүүлэх үндсэн чиг үүрэгтэй зөрчилдсөн байна” гэжээ.<sup>18</sup>

Өөрөөр хэлбэл түрээсийн орон сууцны хөлслөх үнэ нь иргэдийн оролгод нийцсэн, зорилтот бүлэгт чиглэсэн төлбөрийн хөлс хэдий ч нөгөө талаар “ТОСК” ТӨХХК-ийн хувьд түрээс зах зээлийн зарчмаас хэт доогуур байгаа нь санхүүгийн дарамт үүсгэж байна. Тухайлбал, аудитын тайланд ТОСК-ийг чиг үүргээ үр нөлөөтэй бүрэн хэрэгжүүлээгүй, хэрэгжүүлсэн төсөл, хөтөлбөрүүд нийгэм, эдийн засгийн үр ашиггүй байгааг онцолж, “Төрөөс иргэдийг орон сууцаар хангах бодлогын хүрээнд “ТОСК” ТӨҮГ-аас 2013-2014 онд нийт 10,074 айлын орон сууц ашиглалтад оруулахаар төлөвлөсөн боловч гүйцэтгэлээр 4,184 айлын орон сууц /42 хувь/ ашиглалтанд орж, олон тооны орон сууцны барилга санхүүжилтийн хомсдолоос шалтгаалж хэрэгжээгүй, дуусаагүй, орхигдсон байна” гэдгийг онцолсон байна.

Дээр дурдсан санхүүгийн дарамтыг даван туулах боломж харин хязгаарлагдмал бөгөөд тухайлбал, хөрөнгөөр 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 байна.

Ерөнхийдөө түрээсийн орон сууцыг бүрдүүлэх санхүүжилтийг Монгол Улсын Хөгжлийн банкны 81.0 тэрбум төгрөгийн зээлээр шийдвэрлэсэн бөгөөд “ТОСК”-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 банкт байгуулсан гэрээний дагуу үүссэн өр, төлбөр, торгуулийн төлбөрийн барьцаанд дээрх түрээсийн орон сууцууд хураагдах нөхцөл бүрджээ.

<sup>18</sup> УАГ (2018), “Төрийн орон сууцны корпорац” ТӨҮГ-ын үйл ажиллагаанд хийсэн гүйцэтгэлийн аудитын тайлан

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 зохицуулалт шаардлагатай байна.

- Түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, ашиглах чиг үүрэг бүхий түрээслүүлэгч байгууллагуудын санхүүгийн алдагдалгүй ажиллах боломжийг олгоогүй.

#### *Өнөөгийн эрх зүйн зохицуулалт*

Одоо хэрэгжиж байгаа эрх зүйн зохицуулалтын хувьд УИХ-аас 1999 онд “Орон сууцны тухай хууль”-ийг баталсан. Тус хууль нь орон сууцны талаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрхийг тогтоож, орон сууц төлөвлөх, орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн зориулалтыг өөрчлөх болон орон сууц ашиглахтай холбогдсон харилцааг зохицуулах зорилготой.<sup>19</sup> Ерөнхийдөө тус хууль нь орон сууцны ашиглалт, нийтийн аж ахуйн харилцааг түлхүү зохицуулсан байдаг.

Цаашлаад төрөөс орон сууцны талаар баримтлах зарчмыг дараах байдлаар тодорхойлсон.<sup>20</sup> Үүнд:

- ✓ Иргэд эрүүл ахуй, аюулгүй байдлын шаардлагыг хангасан орон сууцаар өөрсдийгөө хангах нөхцөлийг бүрдүүлж өгөх;
- ✓ Орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх бодлогыг боловсруулж хэрэгжүүлэхэд зах зээлийн эдийн засгийн үндсэн шаардлагад тулгуурлах;
- ✓ Орон сууцны хороолол, бичил хороолол, түүний дэд бүтцийг төлөвлөх, барьж байгуулахыг төрөөс бодлогоор дэмжиж, хувийн хэвшлийн оролцоог нэмэгдүүлэх;
- ✓ Гэр хорооллын орон сууцыг тохижсон орон сууцны хороолол болгон хөгжүүлэх.

#### *Хүснэгт 6. Орон сууцны салбарын эрх зүйн орчин*

д/д	Хууль, эрх зүйн акт	Зохицуулалтын агуулга	Тайлбар
1.	Иргэний хууль 2002	Тус хуулийн 12 дугаар бүлгийн 5 дугаар дэд бүлгийн 142-149 дүгээр зүйлийн Нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөх эрхийг зохицуулжээ.	Тус хуулиар орон сууц өмчлөх эрхийн талаарх нийтлэг харилцааг зохицуулжээ.
2.	Орон сууцны тухай хууль 1999	Энэ хуулийн зорилт нь орон сууцны талаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрхийг тогтоож, орон сууц төлөвлөх, орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн зориулалтыг өөрчлөх болон орон сууц ашиглахтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.	Орон сууцны талаарх гол хууль боловч зохицуулалт нь хэт ерөнхий, цаг үеийн хөгжилд нийцээгүй болжээ.

<sup>19</sup> Орон сууцны тухай хуулийн 1.1 дэх хэсэг.

<sup>20</sup> Орон сууцны тухай хуулийн 4.1 дэх хэсэг.

3.	Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль	Энэ хуулийн зорилт нь сууц өмчлөгчдийн холбооны зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалттай холбоотой Харилцааг зохицуулахад оршино.	Тус хуулиар орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өмчлөл, ашиглалттай холбоотой харилцааг зохицуулжээ.
4.	Орон сууц хувьчлах тухай хууль	Энэ хуулийн зорилт нь төрийн өмчийн орон сууцыг иргэдэд хувьчлах явцад төрийн эрх бүхий байгууллага иргэний хооронд үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.	Уг хууль нь орон сууц хувьчлах тухайлсан харилцааг зохицуулжээ.
5.	Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоол "Түрээсийн орон сууц" хөтөлбөр /2015-2021 онд хэрэгжсэн, хүчингүй болсон/	Орон сууц худалдан авах боломжгүй, түрээсийн орон сууцанд амьдрах сонирхолтой иргэдийн хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн өмчийн бүх хэлбэрийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, иргэдийн орон сууцны хангамж, нөхцөлийг сайжруулахад энэхүү хөтөлбөрийн зорилго оршино.	
6.	Засгийн газрын 2018 оны 369 дүгээр тогтоол "Оронсууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн журам"	Журмын зорилго нь агаар, хөрс, орчны бохирдлыг бууруулах зорилтыг хангах хүрээнд иргэдийг хөнгөлөлттэй зээлээр орон сууцжуулахад тавих нөхцөл, шаардлагыг тодорхойлох болон орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийг олгох, зарцуулах, түүнд хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.	Тус журам нь Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдах зээлдэгч, орон сууцанд тавих шаардлагыг тодорхойлсон ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийн гол зохицуулалт юм.
7.	Засгийн газрын 2019 оны 138 дугаар тогтоол "Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам"	Тус журмаар түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх нөхцөл, орон сууц өмчлөх иргэнд тавигдах шаардлагыг тодорхойлжээ	
8.	Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2017 оны 26 дугаар тушаал, "Зорилтот Бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцанд хамруулах журам"		Хуульд уг журмыг батлах эрх олгогдоогүй тул Захиргааны хэм хэмжээний актын нэгдсэн бүртгэл бүртгэгдээгүй.

Хүснэгтээс үзэхэд орон сууцны салбарт хэд хэдэн хууль тогтоомж мөрдөгдөж байгаа боловч одоогийн хууль тогтоомжийн зохицуулалт хэт ерөнхий, мөн зарим гол харилцааг Засгийн газрын тогтоол, салбарын сайдын тушаалаар зохицуулж байна. Тухайлбал, ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн журам, түрээсийн орон сууцны харилцааны эрх зүйн үндсийг хуулиар бус Засгийн газрын тогтоолоор, тэр дундаа иргэдийг орон сууцанд хамруулах харилцааг зохицуулсан журам батлах эрх хуулиар олгогдоогүй тул Захиргааны хэм хэмжээний актын нэгдсэн бүртгэл бүртгэгдээгүй зэрэг асуудал тулгамдаж байна.

- Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааны эрх зүйн нэгдмэл үндэс бүрэлдээгүй байна.

Мөн Орон сууцны тухай хуульд "орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа" гэж "орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, түүний дэд бүтцийг сайжруулах, хөгжүүлэх арга хэмжээ"-г хэлнэ<sup>21</sup> гэж заасан.

Харин хуулийн 4 дүгээр бүлэгт орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх тухай зохицуулалт тусгагдсан ч эдгээр нь бүгд тогтвортой бус чанартай эх сурвалж байна. Үүнд:

*Хүснэгт 7. Орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр*

№	Санхүүжүүлэх эх үүсвэр	Тогтвортой/Тогтворгүй
1	Улсын болон аймаг, нийслэлийн төсвөөс олгох хөрөнгө	Тогтворгүй
2	Олон улсын байгууллага, гадаад улс, Монгол Улсын болон гадаад улсын аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэний хандив, тусламж, хөрөнгө оруулалт	Тогтворгүй
3	Зээлийн үйл ажиллагааны орлого	Зээл олголтоос шалтгаалан тогтворгүй
4	Үнэт цаас худалдсанаас олсон орлого	Тогтвортой байдал нь бүрэн баталгаатай бус
5	Бусад эх үүсвэр	-

Түүнчлэн орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг **хэрхэн зохион байгуулах** талаар нарийвчилсан зохицуулалт байхгүй бөгөөд энэ талаарх төрийн байгууллагын ерөнхий бүрэн эрхийг тусгах байдлаар хязгаарлагдсан байна. Үүнд:

*Хүснэгт 8. Орон сууцны санхүүжилтийн талаарх төрийн байгууллагын бүрэн эрх*

№	Төрийн байгууллага	Холбогдох бүрэн эрх
1	УИХ	Орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэхэд төрөөс олгох хөрөнгийн хэмжээг тогтоох
2	Засгийн газар	Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог боловсронгуй болгох арга хэмжээ авах
3	Орон сууцны асуудал хариуцсан яам	Орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх хөтөлбөрийг боловсруулах, батлуулах Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх
4	Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага	Орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах

Иймд орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах, мөн шаардлагатай санхүүгийн тогтвортой эх үүсвэрийг хэрхэн бүрдүүлэх, түүнийг хариуцах бүтцийг тодорхой болгож, улмаар эрх зүйн байдал, чиг үүргийг илүү нарийвчлах шаардлага үүссэн байна.

- Хуульд орон сууц хөгжүүлэх санхүүгийн тогтвортой эх үүсвэр тусгагдаагүй. Мөн орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах талаар тодорхой тусгаагүй байна.

<sup>21</sup> Орон сууцны тухай хуулийн 3.1.3 дах хэсэг.

*Цаашдын зорилго, чиглэл*

Харин эцэст нь цаашдын бодлого, чиглэл тодорхойлогдсон байдлыг авч үзвэл УИХ-ын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын зорилтыг баталсан ба өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн байр сууцаар хангах нөхцөлийг бүрдүүлэх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх талаар тусгасан.

Мөн Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх ажлыг зохион байгуулахаас гадна орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлж, орон сууцжуулалтыг эрчимжүүлэх, "Миний түрээсийн орон сууц" хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх болон эрчим хүчний хэмнэлттэй амины орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн бодлого хэрэгжүүлэх зэрэг зорилго багтсан байна.

Иймээс Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт тусгагдсан орон сууцны ипотекийн хөтөлбөр болон орон сууц хөгжүүлэх асуудалтай холбоотой зорилтууд хэрэгжих боломж өнөөгийн нөхцөлд хэр байгааг буюу тэдгээрийн зохион байгуулалт, санхүүжилтийн талаар аливаа хуульд тусгасан эсэх, тухайн зорилтыг хэрэгжүүлэх чиг үүрэг бүхий бүтэц, байгууллага одоо байгаа эсэхийг авч үзлээ. Үүнд:

*Хүснэгт 9. Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт туссан орон сууцны санхүүжилтийн арга хэмжээ*

Гарах үр дүн	Санхүүжилт	Эрх зүйн зохицуулалтын байдал	Хариуцсан байгууллага байгаа эсэх, чиг үүрэг
Үндэсний баялгийн сангаар дамжуулан иргэдийг орон сууцтай болоход дэмжлэг үзүүлж, төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлж, орон сууцжуулалтыг эрчимжүүлнэ.			
Үндэсний баялгийн сангаар дамжуулан иргэдийг орон сууцтай болоход дэмжлэг үзүүлнэ.	Үндэсний баялгийн сангаас	Орон сууцны тухай хуулиар энэ асуудлыг нарийвчлан зохицуулаагүй.	ХНХЯ
Орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдэнэ.	Эх үүсвэр тодорхойлох шаардлагатай.	Орон сууцны тухай хуулиар энэ асуудлыг нарийвчлан зохицуулаагүй.	Одоогийн байдлаар Яам, ТОСК, НОСК, гэвч чиг үүргийг нь тодорхой болгох шаардлагатай.
"Миний түрээсийн орон сууц" хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг өмчлөх хэлбэрийн орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлнэ.			
Орон сууцны хангамж буюу нийлүүлэлт нэмэгдэнэ.	Эх үүсвэр тодорхойлох шаардлагатай.	Орон сууцны тухай хуулиар энэ асуудлыг нарийвчлан зохицуулаагүй.	Одоогийн байдлаар ТОСК, гэвч чиг үүргийг нь тодорхой болгох шаардлагатай.
"Хашаандаа сайхан амьдаръя" хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, эрчим хүчний хэмнэлттэй, байгаль орчинд ээлтэй амины орон сууц шинээр барих, засварлахад хөнгөлөлттэй зээл болон бусад дэмжлэг үзүүлэх; Гэр хорооллын иргэдэд эрчим хүчний хэмнэлттэй амины орон сууц барьсан тохиолдолд 30 сая төгрөгийн санхүүжилтийн дэмжлэг үзүүлнэ.			
Стандартат нийцсэн амины орон сууцны үйлдвэрлэлт нэмэгдэнэ.	Эх үүсвэр тодорхойлох шаардлагатай.	Зохицуулсан хууль байхгүй.	Тодорхойгүй.

Эх үүсвэрээ бие даасан болон хэсэгчилсэн байдлаар шийдвэрлэсэн, байгаль орчинд ээлтэй, эрчим хүчний хэмнэлттэй амины орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн бодлого хэрэгжүүлж, дэмжлэг үзүүлнэ.			
Стандартат нийцсэн амины орон сууцны <b>нийлүүлэлт</b> нэмэгдэнэ.	Эх үүсвэр тодорхойлох шаардлагатай.	Зохицуулсан хууль байхгүй.	Одоогийн байдлаар салбарын яам, Засгийн газар.

Ийнхүү Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт тусгагдсан орон сууц хөгжүүлэх асуудалтай холбоотой орлогод нийцсэн орон сууцны хангамж буюу нийлүүлэлт бий болгох, стандартад нийцсэн амины орон сууцны үйлдвэрлэлийг дэмжих чиглэлийн зорилтуудын ихэнх нь одоогийн байдлаар хэрэгжих боломжгүй буюу зохион байгуулалт, санхүүжилт болон хариуцан хэрэгжүүлэх этгээд тодорхойгүй байна. Иймд орон сууцны бодлогыг иж бүрнээр хэрэгжүүлэх хүрээнд Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт тусгагдсан орон сууц хөгжүүлэх асуудалтай холбоотой орлогод нийцсэн орон сууцны хангамж нэмэгдүүлэх, стандартад нийцсэн амины орон сууцны үйлдвэрлэлийг дэмжих зорилтуудыг хэрэгжүүлэх боломжийг мөн бий болгох шаардлагатай байна.

➤ Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт тусгагдсан орон сууцны ипотекийн хөтөлбөр болон орон сууц хөгжүүлэх асуудалтай холбоотой зорилтуудын ихэнх нь одоогийн байдлаар хэрэгжих боломжгүй буюу зохион байгуулалт, санхүүжилт болон хариуцан хэрэгжүүлэх этгээд тодорхойгүй байна.

Ингээд дээрх асуудлуудыг нэгтгэн авч үзвэл Тандан судалгааны хоёр үндсэн асуудлын хүрээнд тулгамдаж буй, өөрчлөх шаардлагатай дараах асуудлыг тодрууллаа. Үүнд:

*Хүснэгт 10. Тандан судалгааны хэрэгцээ шаардлага*

№	Хэрэгцээ шаардлага
1. Төрөөс хэрэгжүүлж буй ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх, санхүүжилтийн байнгын эх үүсвэрийг зохистойгоор бий болгох чиглэлээр	
1	Ипотекийн зээлийн олголтыг тогтвортой байлгахаас гадна зээлийн хүртээмжтэй байдлыг нэмэгдүүлж, хүлээлгийн хугацааг багасгах шаардлагатай.
2	Ипотекийн зээлийн нөхцөлийн хүрээнд зээлийн хүүг бууруулах боломж, арга хэрэгслийг нэмэгдүүлж, улмаар ипотекийн зээлийн хүүг бууруулах, бага дунд орлоготой иргэдийн урьдчилгаа төлбөрийн хэмжээг бууруулах болон чөлөөлөх, эсхүл улсаас татаас олгох шаардлагатай.
3	Ипотекийн зээлийн хөтөлбөр нь бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцжуулах анхны зорилтдоо хүрэхгүй байгаа тул хэрэгжих хэлбэрийн хувьд зорилтот бүлгийг дахин нарийн ангилан тодорхойлох, зорилтот бүлэг тус бүрд тохирсон, худалдан авах чадварт нь нийцсэн нөхцөлүүдийг санал болгох шаардлагатай.
4	Ипотекийн зээлийн хөтөлбөрт зээлийн эргэн төлөлт, улсын төсвөөс оруулах санхүүжилт зэргээр хязгаарлагдахгүй, хэлбэлзэлд өртөхөөс сэргийлэх чадвартай тогтмол санхүүжилтийн эх үүсвэр шаардлагатай.
5	Ипотекийн зээл олголтын хэмжээ, санхүүжилт нь орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтэд шууд нөлөөлж, улмаар орон сууцны үнэд нөлөөлж ирсэнээр зах зээлийг эрэлт, нийлүүлэлт талаас тэнцвэржүүлэх хэмжээнд төрийн бусад арга хэмжээ, хөтөлбөртэй нэгтгэгдсэн эсхүл уялдсан орон сууцны санхүүжилтийн цогт тогтолцоо шаардлагатай иргэдийн худалдан авах чадвар хүрэхгүй хэвээр байх шалтгаан болж байгаа тул

	санхүүжилтийн зохистой бодлого, тогтвортой байдлаас гадна орон сууцны.
6	Ипотекийн зээлийн тогтмол санхүүжилтийн эх үүсвэр бий болгохоос гадна зах зээлийн хүүтэй орон сууцны зээлийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх, орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцооны хязгаарлагдмал байдлыг арилгах шаардлагатай.
<b>2. Орон сууцны бодлогыг иж бүрнээр хэрэгжүүлэх чиглэлээр</b>	
7	Түрээсийн орон сууц хөтөлбөрийн хэрэгжилт нь нийлүүлэлтийн хувьд зорилтот бүлгийг тодорхой тооны түрээсийн орон сууцаар хангах зорилтдоо бүрэн хүрээгүй бөгөөд сонгон шалгаруулалтын ажиллагаанд ч өөрчлөлт, сайжруулалт шаардлагатай.
8	Төрийн нэрийн өмнөөс орон сууц захиалан бариулах, түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлж ашиглуулах үүрэгтэй этгээдийн эрх зүйн байдал, чиг үүрэг, засаглалыг зохицуулах шаардлагатай.
9	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 зохицуулалт шаардлагатай.
10	Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах, мөн шаардлагатай санхүүгийн тогтвортой эх үүсвэрийг хэрхэн бүрдүүлэх, түүнийг хариуцах бүтцийг тодорхой болгож, улмаар эрх зүйн байдал, чиг үүргийг илүү нарийвчлах шаардлагатай.
11	Орон сууцны бодлогыг иж бүрнээр хэрэгжүүлэх хүрээнд Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт тусгагдсан орон сууцны ипотекийн хөтөлбөр болон орон сууц хөгжүүлэх асуудалтай холбоотой орлогод нийцсэн орон сууцны хангамж нэмэгдүүлэх, стандартад нийцсэн амины орон сууцны үйлдвэрлэлийг дэмжих зорилтуудыг хэрэгжүүлэх боломжийг мөн бий болгох шаардлагатай.

Ийнхүү мөн чанар, цар хүрээний хувьд нэгтгэн тогтоосон Тандан судалгааны 2 үндсэн асуудлын хүрээнд асуудлыг үүсгэж буй шалтгаан нөхцлийг тодорхойлов.

### **1.3. Эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөж байгаа нийгмийн бүлэг, иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллага, бусад этгээдийг тодорхойлох**

Дээр тодорхойлсон цар хүрээний асуудлуудтай холбоотойгоор дараах нийгмийн бүлэг, бусад этгээдийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол хөндөгдөж байна гэж үзлээ. Үүнд:

*Хүснэгт 11. Тулгамдаж буй асуудлаар эрх ашиг нь хөндөгдөж буй бүлэг*

<b>Эрх ашиг нь хөндөгдөх бүлэг</b>		<b>Нөлөөлж буй хэлбэр</b>
1	Иргэд	Орлогод нийцсэн орон сууц худалдан авах, түрээслэх хэрэгцээ шаардлагатай иргэд, тэр дундаа бага, дунд орлоготой иргэд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, олон хүүхэдтэй иргэд зэрэг зорилтот бүлгийн эрх ашиг хөндөгдөж байна.

2.	Аж ахуйн нэгж	<p>Барилгын салбарын аж ахуйн нэгжүүд нь ипотекийн зээлийн олголтоос үүссэн эрэлт, үнийн хэлбэлзэлд өртөх, зөв бодлого хэрэгжсэн тохиолдолд нийлүүлэлт буюу үйл ажиллагаа нь илүү өргөн хүрээнд явагдах байсан боломжит ашгийг алдах зэргээр эрх ашиг нь хөндөгдөж байна.</p> <p>Бусад нийт аж ахуйн нэгжийн хувьд барилгын үнийн өсөлтийн улмаас үйл ажиллагаа явуулах байр, сууцны үнэ нь өсөх байдлаар эрх ашигт нь шууд нөлөөлж байна.</p> <p>Арилжааны банк, МИК зэрэг санхүүгийн байгууллагад орон сууцны ипотекийн зээл олгох санхүүгийн эх үүсвэр дутагдалтай байгаа тул үйл ажиллагаа нь хязгаарлагдмал хүрээнд байгаагийн хувьд эрх ашигт нь нөлөөлж байна.</p>
3.	Байгууллага, бусад этгээд	<p>Төрийн орон сууцны корпорац, Нийслэлийн орон сууцны корпорац зэрэг орон сууцны нийлүүлэлтийн хүрээнд төрийн бодлогыг хэрэгжүүлж буй байгууллагын засаглал, үйл ажиллагааны эрх зүйн орчин хангалттай бүрдээгүй байна.</p>

Дээрх нөлөөллийн улмаас Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглалын 25 дугаар зүйлийн 1-д “Хүн бүр хоол хүнс, хувцас хунар, орон байр, эмчилгээ сувилгаа, нийгэм ахуйн зайлшгүй шаардлагатай үйлчилгээг оролцуулаад өөрийн болон ам бүлийнхээ эрүүл мэнд, аж амьдралыг тэтгэхэд хүрэлцэхүйц амьжиргаатай байх эрхтэй...” гэж, Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Монгол Улсын иргэн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж заасан үндсэн эрх жинхэнэ утгаар хэрэгжих боломж бүрдэхгүй байх, иргэд эрүүл, аюулгүй, боломжийн үнэтэй орон байраар хангагдахгүй үлдэх зэрэг эрсдэл бий болж байна.

## **ХОЁР. АСУУДЛЫГ ШИЙДВЭРЛЭХ ЗОРИЛГЫГ ТОДОРХОЙЛСОН БАЙДАЛ**

Тандан судалгааны энэ хэсэгт Аргачлалд заасны дагуу асуудлыг шийдвэрлэх үндсэн зорилгыг тодорхойлдог. Энэ судалгааны хувьд судалгааны нэгдүгээр хэсэгт Тандан судалгааны үндсэн асуудал буюу шийдвэр гаргагчид тулгамдсан асуудлыг:

1. Ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх болсон үйл явцтай уялдуулан санхүүжилтийн байнгын эх үүсвэрийг зохистойгоор бий болгох;
2. Иргэд, тэр дундаа зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцжуулах бодлого удаашралтай байгаа тул орон сууцны бодлогыг иж бүрнээр хэрэгжүүлдэг болох гэсэн хоёр үндсэн асуудлыг шийдвэрлэх шаардлагатай байна гэж үзсэн.

Түүнчлэн судалгааны нэгдүгээр хэсэгт дээрх 2 чиглэлийн асуудал тулгарч байгаа шалтгаан, нөхцөл буюу шийдвэрлэх шаардлагатай асуудлуудыг тодруулж, тэдгээрийн хүрээнд нөлөөлөлд өртөж буй этгээд, нийгмийн бүлгийг авч үзсэн.

Иймд дараагийн алхамын хүрээнд судалгааны өмнөх хэсэгт илрүүлсэн тулгарч байгаа шийдвэрлэх шаардлагатай асуудлуудыг шийдвэрлэх зорилгоор тодорхой зорилтуудыг тодорхойллоо. Үүнд:

**Нэг. Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн хөтөлбөр, орон сууцны зах зээлийн зээл, орон сууцны эрэлтийн чиглэлээр**

Зорилт 1. Монгол Улсад орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь орон сууцны

ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны дахин санхүүжилтээр хязгаарлагдаж байгаа тул төрөөс орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг дэмжих

/ипотекийн хөнгөлөлттэй болон зах зээлийн зээл, нийлүүлэлтийг дэмжих санхүүжилт, татаас/ санхүүжилтийн тогтмол эх үүсвэр бий болгох: орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог цаашид эрчимжүүлэх болон санхүүжилтийн тогтолцооны хязгаарлагдмал байдлыг арилгах; зээлийн эргэн төлөлт, улсын төсвөөс оруулах санхүүжилт зэргээр хязгаарлагдахгүй, хэлбэлзэлд өртөхөөс сэргийлэх чадвартай эх үүсвэр бий болгох;

Зорилт 2. Төрөөс орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг дэмжих санхүүжилтийн тогтмол эх үүсвэр бий болгох эрх зүйн үндсийг бүрдүүлэх;

Зорилт 3. Төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн тогтмол эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, зохистой зарцуулах, эх үүсвэрийн тогтвортой байнгын байдлыг хариуцах үүрэг бүхий институцийн бүтцийг бий болгох, хуулийн этгээдийн засаглал, шийдвэр гаргах дүрмийг хуульчлах, процессжуулах;

Зорилт 4. Ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн хэрэгжилтийг сайжруулах: ипотекийн зээлийн олголтыг тогтвортой байлгахгаас гадна зээлийн хүртээмжтэй байдлыг нэмэгдүүлж, хүлээлгийн хугацааг багасгах;

Зорилт 5. Ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн нөхцөлийг сайжруулах: зээлийн хүүг бууруулах боломж, арга хэрэгслийг нэмэгдүүлэх, ипотекийн зээлийн хүүг бууруулах, бага дунд орлоготой иргэдийн урьдчилгаа төлбөрийн хэмжээг бууруулах болон чөлөөлөх;

Зорилт 6. Ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн зорилтот бүлгийг орон сууцжуулах байдлыг нэмэгдүүлэх: зорилтот бүлгийг дахин нарийн ангилан тодорхойлох, зорилтот бүлэг тус бүрд тохирсон, худалдан авах чадварт нь нийцсэн нөхцөлүүдийг санал болгох;

Зорилт 7. Ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн хэрэгжилт нь орон сууцны зах зээлийг эрэлт, нийлүүлэлт талаас тэнцвэржүүлэх хэмжээнд төрийн бусад арга хэмжээ, хөтөлбөртэй нэгтгэгдсэн эсхүл уялдсан байх;

Зорилт 8. Зорилтот бүлэгт зориулан төрөөс захиалан бариулж буй худалдах орон сууц, түрээслэх, түрээслээд өмчлөх орон сууцны төсөлд санхүүжилтийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх.

Зорилт 9. Хуримтлалын сангаас иргэдэд орон сууцны урьдчилгаа олгох механизмыг боловсронгуй болгох.

**Хоёр. Төрөөс зорилтот бүлгийг орон сууцаар хангах, орон сууцны нийлүүлэлтийг дэмжих арга хэмжээний хүрээнд**

Зорилт 10. Төрийн нэрийн өмнөөс орон сууц захиалан бариулах, түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлж ашиглуулах үүрэгтэй хуулийн этгээдийн эрх зүйн байдал, чиг үүрэг, засаглалыг зохицуулах;

Зорилт 11. Төрийн түрээсийн орон сууцны санг зорилтот бүлгийн иргэдийн орлогод нийцсэн байдлаар нэмэгдүүлэх, төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, ашиглах чиг үүрэг бүхий түрээслүүлэгч байгууллагуудын санхүүгийн алдагдалгүй ажиллах боломжийг олгох;

Зорилт 12. Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, ахмад настан, өрх толгойлсон олон хүүхэдтэй эцэг, эх зэрэг орон сууцны эмзэг нөхцөлд байгаа иргэдийг түрээсийн орон

сууцаар тогтвортой хангах үр нөлөөтэй тогтолцоо бүрдүүлж, холбогдох хууль, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох;

Зорилт 13. Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах, түүнийг хариуцах бүтцийг тодорхой болгож, улмаар эрх зүйн байдал, чиг үүргийг илүү нарийвчлах;

Зорилт 14. Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт тусгагдсан орон сууц хөгжүүлэх асуудалтай холбоотой орлогод нийцсэн орон сууцны хангамж буюу нийлүүлэлт бий болгох, стандартад нийцсэн амины орон сууцны үйлдвэрлэлийг дэмжих чиглэлийн зорилтуудын зохион байгуулалт, санхүүжилт болон хариуцан хэрэгжүүлэх этгээдийг тодорхойлох гэсэн зорилтуудыг хэрэгжүүлэх хэрэгцээ, шаардлага үүсээд байна.

Ингээд эдгээр зорилтуудад үндэслэн үндсэн зорилгыг дараах байдлаар тодорхойллоо. Үүнд:

**Зорилго 1. Төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны, тогтвортой эх үүсвэрийг нэмэгдүүлнэ.**

**Зорилго 2. Төрөөс орлогод нийцсэн орон сууцны хангамж, зорилтот бүлэгт зориулсан орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлнэ.**

## **ГУРАВ. АСУУДЛЫГ ЗОХИЦУУЛАХ ХУВИЛБАРУУД, ТЭДГЭЭРИЙН ЭЕРЭГ, СӨРӨГ ТАЛЫГ ХАРЬЦУУЛСАН БАЙДАЛ**

Энэ хэсэгт Аргачлалын 5-д заасны дагуу дараах зохицуулалтын хувилбарууд судалгааны нэгдүгээр хэсэгт тодруулсан асуудлыг шийдвэрлэж, хоёрдугаар хэсэгт тодорхойлсон зорилгыг биелүүлэх боломжтой эсэхийг зорилгод хүрэх байдал болон зардал, үр өгөөжийн хувьд харьцуулан үнэлдэг.

Иймд хоёрдугаар хэсэгт тодорхойлсон “Ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх үйл явцад орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгож орон сууцны бодлогыг цогц болгох; бодлого хэрэгжүүлэгчдийг тодорхойлох” зорилгыг биелүүлж чадах эсэх, зардал, үр өгөөжийн харьцаа буюу хувилбарыг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой гарах зардал, үзүүлэх эерэг өөрчлөлтийг харьцуулан дараах дүгнэлтийг гаргалаа. Үүнд:

### *Хүснэгт 12. Зохицуулах хувилбарууд, тэдгээрийн эерэг, сөрөг талыг харьцуулсан байдал*

№	Хувилбар	Зорилгод хүрэх байдал	Зардал, үр өгөөжийн харьцаа	Үр дүн
1	Тэг хувилбар буюу шинээр зохицуулалт хийхээс татгалзах	Зохицуулалт хийхийг шаардаж буй асуудлуудыг шийдвэрлэхгүй тул зорилгод хүрэх боломжгүй.	Нэмэлт зардал гарахгүй ч, сөрөг үр дагавар улам бүр нэмэгдэнэ.	Үр дүн сөрөг
2	Хэвлэл мэдээллийн хэрэгслээр ухуулга, сурталчилгаа хийх	Үүссэн асуудлыг шийдвэрлэхэд ямар ч нөлөө үзүүлэхгүй тул асуудлыг шийдвэрлэх боломж бүрдэхгүй тул зорилгод хүрэх боломжгүй.	Зардал их гарах ба асуудлыг үүсгэж байгаа гол шалтгааныг арилгаж, үүсээд буй нөхцөл байдлыг шийдвэрлэж чадахгүй.	Үр дүнгүй

3	Зах зээлийн эдийн засгийн хэрэгслүүдийг ашиглан төрөөс зохицуулалт хийх	Ипотекийн зээлийн асуудлыг тодорхой хэмжээнд шийдвэрлэх боломжтой ч орон сууцны бодлогын асуудлыг цогцоор нь шийдвэрлэж чадахгүй тул зорилгод хүрэхгүй.	Төрөөс зардал их хэмжээнд гарах магадлалтай бөгөөд асуудлыг цогцоор нь шийдвэрлэж чадахгүй тул зардал, үр өгөөжийн харьцаа эерэг байж чадахгүй.	Зарим асуудлыг л шийдвэрлэх тул үр дүнгүй
4	Төрөөс санхүүгийн интервенц хийх	Хоёр асуудлыг аль алийг нь тодорхой хэмжээнд шийдвэрлэж, санхүүгийн эх үүсвэр бий болгох хэдий ч нэгдүгээрт, үүнийг байнга хэрэгжүүлэх нь зах зээлд гажуудалд үүсгэх, хоёрдугаарт төрийн санхүүгийн боломж хүрэхгүй байх асуудал тулгарна. Иймд энэ арга хэмжээг хэрэгжүүлсэнээр зорилгод хүрэхгүй.	Төрөөс санхүүгийн интервенц хийхэд хөрөнгө их хэмжээгээр зарцуулагдах бөгөөд интенвенцийн шууд үр дүн эерэг гарах боловч урт хугацаанд зардал, үр өгөөжийн харьцаа сөрөг байх болно.	Үр дүнгүй
5	Төрийн бус байгууллага, хувийн хэвшлээр тодорхой чиг үүргийг гүйцэтгүүлэх	Энэ нь авч үзэж буй салбар, зах зээл харьцангуй өндөр хөгжсөн, төрийн оролцоо шаардлагагүй болсон үед илүү хэрэгжих магадлалтай. Харин өнөөгийн нөхцөлд энэ арга хэмжээгээр асуудлын ихэнх хэсгийг шийдвэрлэх боломжтой ч орон сууцны бодлого тогтворжих үйл явц удаашралтай байх болно. Иймд зорилгод хүрэх боломжгүй гэж үзэж байна.	Төрөөс мөн тодорхой зардал гаргах шаардлагатай бөгөөд үр дүн тодорхой хэсэгт үр өгөөжтэй ч асуудлыг цогцоор шийдвэрлэхгүй тул нийт үр дүнгийн хувьд үр өгөөжгүй байх болно.	Үр дүнгүй
6	Захиргааны шийдвэр гаргах	Судалгааны нэгдүгээр хэсэгт авч үзсэнчлэн Монгол Улсад энэ аргыг ихэвчлэн ашиглаж ирсэн бөгөөд өнөөгийн нөхцөл байдлыг харгалзан зорилгод хүрэх боломжгүй гэж дүгнэж байна.	Зардал харьцангуй бага байх боловч үүссэн нөхцөл байдлыг арилгахгүй тул зардал, үр өгөөжийн хувьд сөрөг байх болно.	Үр дүнгүй
7	Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах	Хоёр үндсэн хүрээний асуудлыг тус бүрт нь, эсвэл нэгтгэн хууль боловсруулсанаар зорилгод хүрэх бүрэн боломжтой.	Энэ хувилбар нь асуудлыг шийдвэрлэх боломжтой тул зардал, үр өгөөжийн харьцаа эерэг байх болно.	Үр дүнтэй

Ийнхүү хэвлэл, мэдээллийн хэрэгслээр ухуулга, сурталчилгаа хийх замаар иргэд, олон нийтийг мэдээллээр хангах, зах зээлийн эдийн засгийн хэрэгслүүдийг ашиглан төрөөс зохицуулалт хийх, эсхүл төрөөс санхүүгийн интервенц хийх, захиргааны шийдвэр гаргаснаар тус Тандан судалгаагаар тодорхойлсон үндсэн асуудлыг үүсгэж байгаа гол шалтгаануудыг шийдвэрлэж, дэвшүүлсэн зорилгод хүрэх боломжгүй байна.

Иймд асуудлын мөн чанар, нийгмийн хэрэгцээ шаардлага, зохицуулалтын түвшинг харгалзан тулгамдаж буй асуудлыг хуулийн зохицуулалт хийх замаар шийдвэрлэх нь зүйтэй гэж үзлээ. Ингэхдээ судалгаагаар тогтоосон үндсэн хоёр асуудал буюу чиглэлийг нэг

тогтолцоо, бүтцээр хэрэгжүүлэх эсвэл хоёр өөр бүтэц буюу хэрэгжүүлэгч байх гэсэн хоёр төрлийн хувилбар байх боломжтой байна.

Өөрөөр хэлбэл хуулийн зохицуулалт хийх хүрээнд дараах 2 хувилбарыг асуудлыг урьдчилан тандан судлах алхамын хүрээнд илрүүлээ. Үүнд:

**Хувилбар 1.** Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл боловсруулах, ингэхдээ төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны, тогтвортой эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, төрөөс орлогод нийцсэн орон сууц болон зорилтот бүлэгт зориулсан хямд үнэтэй худалдах, түрээслэх орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх зорилтын эрх зүйн үндсийг бүрдүүлж эдгээр чиг үүргийг хариуцсан **корпорац** гэсэн нэгдсэн байгууллага байгуулах асуудлыг нарийвчлан зохицуулах.

**Хувилбар 2.** Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл боловсруулах, ингэхдээ төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны, тогтвортой эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор сан бүрдүүлэх, хөрөнгийг удирдах үүрэг бүхий **корпорац** байгуулах асуудлыг зохицуулахын зэрэгцээ төрөөс орон сууцны үнийг боломжийн түвшинд хүргэх, зорилтот бүлэгт зориулсан хямд үнэтэй худалдах, түрээслэх орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх үүрэг бүхий **корпорац** гэсэн хоёр тусдаа байгууллага байгуулах асуудлыг нарийвчлан зохицуулах гэсэн 2 боломжит хувилбар байна.

Нэгдүгээр хувилбарын хувьд орон сууцны зээлийн санхүүгийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэхийн зэрэгцээ төрөөс хэрэгжүүлэх нийлүүлэлтийн бодлогыг хариуцсан нэг байгууллага байгуулснаар орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтэд нэг байгууллага төрийн оролцооны хувьд нөлөөлөл үзүүлэх боломжтой боловч ингэснээр төрийн дэмжлэгтэй санхүүжилтийг зөвхөн төрийн дэмжлэгээр барьсан орон сууц нийлүүлэхэд зарцуулах хандлага үүсгэж, зах зээлийн зарчмыг гажуудуулах, хөрөнгийг үр ашиггүй зарцуулах, хувийн хэвшлийн орон зайг хумих зэрэг сөрөг үр дагавар үүсгэх эрсдэлтэйг анхаарч үзэх шаардлагатай.

Хоёрдугаар хувилбарын хувьд Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл боловсруулан орон сууцны санхүүжилтийн байнгын эх үүсвэр бүрдүүлэх, төрөөс орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх эрх зүйн орчин бүрдүүлэхийн зэрэгцээ орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр хариуцсан байгууллага болон орон сууцны нийлүүлэлтийн хүрээнд ажиллах байгууллагын чиг үүргийг зааглан үйл ажиллагаа явуулснаар бусад улсын сайн туршлагад нийцэхийн зэрэгцээ өмнөх хувилбарт дурдсан сөрөг үр дагаварууд гарах магадлал бага тул зохимжтой хувилбар байж болно.

## **ДӨРӨВ. ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ТАЛААРХ ГАДААД УЛСЫН ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН СУДАЛГАА, БОДЛОГЫН ХУВИЛБАРУУД, ДҮГНЭЛТ**

Судалгааны энэ хэсэгт судалгааны өмнөх хэсэгт илрүүлсэн зохицуулалтын боломжит хувилбарт хамаарах бодлогын асуудлуудыг тодорхойлж, бусад улс орнуудын Орон сууц хөгжүүлэлт, санхүүжилтийн тухай хууль тогтоомж, эрх зүйн зохицуулалтыг судалж, тодорхойлсон асуудлуудыг шийдвэрлэх зорилгоор харьцуулсан дүн шинжилгээ хийж, цаашид авч хэрэгжүүлж болох бодлогын хувилбаруудыг дэвшүүлэв.

Судалгааны өмнөх хэсэгт асуудлын мөн чанар, тэдгээрийг өөрчлөх хэрэгцээ шаардлагыг зэргийг харгалзан үүссэн асуудлыг хуулийн төсөл боловсруулах замаар шийдвэрлэх нь зүйтэй бөгөөд дараах 2 хувилбараар хуулийн төсөл боловсруулах боломжтой гэж үзсэн. Үүнд:

### Хүснэгт 13. Хуулийн төслийн зохицуулалтын хувилбар

№	Хуулийн төслийн хувилбар
1	Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл боловсруулах, ингэхдээ төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны, тогтвортой эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, төрөөс орлогод нийцсэн орон сууц болон зорилтот бүлэгт зориулсан хямд үнэтэй худалдах, түрээслэх орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх зорилтын эрх зүйн үндсийг бүрдүүлж эдгээр чиг үүргийг хариуцсан корпорац гэсэн нэгдсэн байгууллага байгуулах асуудлыг нарийвчлан зохицуулах
2	Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл боловсруулах, ингэхдээ төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны, тогтвортой эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор сан бүрдүүлэх, хөрөнгийг удирдах үүрэг бүхий Орон сууцны санхүүжилтийн корпорац байгуулах асуудлыг зохицуулахын зэрэгцээ төрөөс орон сууцны үнийг боломжийн түвшинд хүргэх, зорилтот бүлэгт зориулсан хямд үнэтэй худалдах, түрээслэх орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх үүрэг бүхий Орон сууцны хөгжлийн корпорац гэсэн хоёр тусдаа байгууллага байгуулах асуудлыг нарийвчлан зохицуулах

Ингээд тус 2 хувилбарт хамаарах дараах бодлогын асуудлуудаар бусад улс орнуудын эрх зүйн зохицуулалтыг судалж, тодорхойлсон асуудлуудыг шийдвэрлэх зорилгоор харьцуулсан дүн шинжилгээ хийн, цаашид авч хэрэгжүүлж болох бодлогын хувилбаруудыг дэвшүүллээ. Үүнд:

- ✓ Орон сууцны санхүүжилт хариуцсан төрийн өмчит хуулийн этгээд;
- ✓ Орон сууц хөгжүүлэлт сан байгуулах, эсхүл Корпорац байгуулах эсэх;
- ✓ Корпорац нь орон сууцны санхүүжилт болон нийлүүлэлтийг давхар хариуцдаг эсэх;
- ✓ Корпорацын санхүүгийн чиг үүргийн хүрээ хязгаар;
- ✓ Корпорацын засаглал, удирдлагын бүтэц;
- ✓ Удирдах зөвлөлийн гишүүдэд тавигдах шаардлага;
- ✓ Төрийн орон сууцны корпорацын /ТОСК/ чиг үүрэг.

#### 4.1. Орон сууцны санхүүжилт хариуцсан хуулийн этгээд

Төрийн зүгээс орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг дэмжих буюу тогтвортой байдлыг хангах зорилгоор орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, уг эх үүсвэрээр орон сууцны салбарт хөрөнгийн хоёрдогч зах зээлийн хөгжлийг дэмжих, төсөл хөтөлбөр санхүүжүүлэх зэрэг чиг үүрэг бүхий компанийг байгуулж, үйл ажиллагаа явуулж буй сайн туршлага байна. Манай улсын хувьд 2006 онд Орон сууцны хөгжлийн төв, корпорац зэрэг байгууллагыг байгуулан ажиллуулж байсан боловч татан буулгасан.

Бусад улсын туршлагыг судлах хүрээнд Солонгос, Австрали зэрэг улсын жишээгээр дээрх байгууллагын чиг үүрэг, засаглал, эрх хэмжээг тодруулан авч үзье.

##### **Австрали улсын туршлага**

Тус улс нь хууль тогтоомжоороо "Housing Australia" агентлаг, "Housing Australia Future Fund" (HAFF) сан үүсгэн байгуулж, ажиллуулж байгаа бөгөөд гол ялгаа нь "Housing Australia" нь нийгмийн болон хямд үнэтэй орон сууцыг санхүүжүүлдэг байгууллага бол HAFF нь "Housing Australia"-д санхүүжилт олгодог хөрөнгө оруулалтын сан юм.

**Австралийн орон сууцны ирээдүйн сан (HAFF)** нь нийгмийн болон хямд орон сууцны санхүүжилтийг олгодог 10 тэрбум ам.долларын хөрөнгө оруулалтын сан юм. HAFF нь Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн тухай хуулийн дагуу 2023 оны 11-р сард байгуулагдсан. Ирээдүйн сан нь эхний таван жилд 30,000 шинэ нийгмийн болон хямд

түрээсийн орон сууцыг нийлүүлэхэд туслах төлөвтэй байна.

Австрали улс 2018 онд анх орон сууцны зээлийн санхүүжилтийг хариуцах чиг үүрэг бүхий *орон сууцны санхүүжилт, хөрөнгө оруулалтын корпорацыг /National Housing Finance and Investment Corporation/* байгуулсан бөгөөд 2023 онд уг байгууллагын чиг үүргийг өргөтгөн Хаусинг Австрали (Housing Australia) компанийг хуулиар байгуулжээ. Компани нь хувийн хэвшил, нийтийн орон сууцны үйлчилгээ үзүүлэгчид болон засгийн газрын бүх шатны байгууллагуудтай хамтран ажиллаж, илүү олон Австраличуудыг нийгмийн болон хямд орон сууцтай болгох, эсвэл орон сууц худалдан авахад нь туслах хөтөлбөрүүдийг дэмжих, хэрэгжүүлэх зорилготой.<sup>22</sup>

Компанийн үйл ажиллагаа дараах чиглэлд төвлөрч байна. Үүнд:

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

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

### ***Хуулийн зохицуулалтыг хураангуйлан авч үзвэл:***

"Housing Australia" нь зээл, тусламж, баталгаа гаргах замаар орон сууцны нөхцөл байдлыг сайжруулах зорилгоор байгуулагдсан. Housing Australia нь Сангийн сайдын өгсөн нэг буюу хэд хэдэн чиглэлийн дагуу чиг үүргээ гүйцэтгэдэг бөгөөд үүнийг **хөрөнгө оруулалтын мандат** гэж нэрлэдэг.

Австралийн орон сууцны Зөвлөл нь Housing Australia компанийн стратеги, бодлогыг шийдвэрлэж, чиг үүргээ зохих ёсоор, үр ашигтай, үр дүнтэй хэрэгжүүлж буй эсэхийг нь хянан баталгаажуулдаг. Харин Housing Australia компанийн гүйцэтгэх захирал нь Housing Australia компанийн өдөр тутмын удирдлагыг хариуцдаг. Удирдах зөвлөл нь хороодыг байгуулж болно.

Удирдах зөвлөл нь "Housing Australia" компанийг арилжааны хувьд найдвартай, хангалттай хэмжээний хөрөнгө, нөөцтэй байлгах ёстой. Housing Australia нь мөн Хамтын нөхөрлөлд ногдол ашиг төлж, мөнгө зээлж болно (Хамтын нөхөрлөл баталгаа гаргадаг).

Байгууллагын чиг үүргийн хувьд хуульд зааснаар тус компани (а) санхүүжилтийн; (б) баталгааны; (в) чадавхийг бэхжүүлэх; (г) холбогдох хуулиар олгосон бусад чиг үүрэг; (д) дээрх чиг үүргүүдийг гүйцэтгэхэд шаардлагатай дагалдах чиг үүрэг гүйцэтгэдэг. Өөрөөр хэлбэл тус компани нь зөвхөн санхүүгийн чиг үүрэг гүйцэтгэх бөгөөд орон сууц захиалан бариулах, түрээсийн орон сууцны хангамж зэрэг асуудал эрхэлдэггүй, харин энэ чиглэлээр санхүүжилт хийдэг байна.

### **БНСУ-ын туршлага**

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

Орон сууц хөгжүүлэлтийн санхүүжилт, түүнийг хариуцсан байгууллагын эрх зүйн

<sup>22</sup> <https://www.housingaustralia.gov.au/who-we-are>

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

Орон сууц, хотын сан /ОСХС, Housing and Urban Fund/ нь төрөөс тодорхой сангийн хөрөнгийг тодорхой зорилгоор уян хатан зарцуулах шаардлагатай байх үед зөвхөн хуулиар үүсгэн байгуулдаг тусгай төрлийн сан юм. Ерөнхий болон тусгай данснаас ялгаатай ОСХС нь орлого, зарлага буюу төсөвт суурилагагүй, төсвөөс тусдаа үйл ажиллагаа явуулдагаараа онцлог юм. ОСХС нь чиг үүргийн хувьд бодлогын төсөл хэрэгжүүлэх сан<sup>23</sup> бөгөөд сангийн менежментийг хэрэгжүүлэх субъект нь Засгийн газар байдгаараа төрөөс санхүүждэг сангаас мөн ялгаатай. Сангийн эрх зүйн үндсийг Орон сууц, хотын сангийн тухай хуулийн 1, 3 дугаар зүйлээр зохицуулсан бөгөөд хуульд зааснаар ОСХС нь орон сууцны нөхцлийг сайжруулах, хот дахин төлөвлөлтийг дэмжих, иргэдийн амьдралын чанарыг дээшлүүлэх зорилгоор хөрөнгөө зарцуулдаг.

2015.07.01-ны өдөр Солонгосын орон сууц, хотын баталгааны корпорац (HUG)-ийг ОСХС-ийн менежментийн ил тод байдал, хариуцлагыг нэмэгдүүлэх зорилгоор тусгай зориулалтын сангийн менежментийн байгууллага хэлбэрээр байгуулжээ. Түүнчлэн 2023 оны 4 дүгээр сард 9 компанийг хөрөнгө итгэмжлэлийн компаниар шинэчлэн шалгаруулсан байна.

Корпорац (HUG) нь олон төрлийн орон сууцны баталгааг гаргаж, иргэдийн орон сууцны сайн сайхан байдлыг сайжруулах, хотын шинэчлэлийг дэмжих төрийн бодлогыг хэрэгжүүлдэг. Корпорац нь Орон сууц, хотын санг /NHUF/ үр дүнтэй ажиллуулах, удирдах замаар бүх нийтийн орон сууцны тогтвортой байдлыг хангахад туслах зорилготой. Мөн Корпорац нь менежментийн инноваци, үр ашигтай орлогын менежментийн төлөө тууштай хүчин чармайлт гаргаж, найдвартай корпорац болох зорилтыг тавин ажиллаж байна.<sup>24</sup>

### **Корпорацын үйл ажиллагааны үндсэн чиглэл**

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

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

<sup>23</sup> Policy Project Fund бөгөөд энэ утгаараа Ажилгүйдлийн даатгалын сантай төстэй боловч Үндэсний тэтгэврийн сан зэрэг нийгмийн халамжийн сан, мөн судалгааны сангаас ялгаатай.

<sup>24</sup> <https://www.khug.or.kr/hug/web/en/01/en01000002.jsp>

## Монгол улс

Жайкагаас хийсэн судалгаагаар Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог дараах байдлаар сайжруулах зөвлөж гаргаж байсан нь арга зүйн хувьд өнөөдөр ч ач холбогдолоо алдаагүй байна.

Тухайлбал, тус судалгаанд **Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо буюу Эрэлт талд**

1. Иргэдийг орон сууцны урт хугацаатай, бага хүүтэй зээлээр хангах,
2. “Орон сууцны санхүүжилтийн институци”-ийг байгуулах
3. “Олон ниитийн байгууллагуудын хөгжлийн санаачлага”-ын танилцуулга
4. Гэр хорооллын орчныг сайжруулахад цэвэр хөгжлийн механизм /CDM/ ашиглах: Үүнд гурван арга хэмжээг нэгтгэх нь зүйтэй. 1) Түлш шинэчлэх; 2) Сайжруулсан зуух хэрэглээнд нэвтрүүлэх; 3) Эрчим хүчний хэмнэлттэй барилгын материал (дулаан тусгаарлагчид)-аар ханган өөрсдөө орон сууцаа барих арга хэмжээ авахыг зөвлөж байжээ.

Мөн тус судалгаанд Орон сууцны санхүүжилтийн байгууллагуудын гүйцэтгэх үүргийг дараах байдлаар зохицуулах зөвлөмж гаргаж байв.

Байгууллага	Үүрэг ба үйл ажиллагаа
Орон сууцны санхүүжилтийн институци	-Улсын орон сууцны фонд нэмэгдүүлэн урт хугацаатай, бага хүүтэй орон сууцны зээлд бага орлоготой иргэдийг хамруулан санхүүжүүлэх -Ипотекийн корпорац хэлбэрээр үйл ажиллагаа явуулах

### “Орон сууцны санхүүжилтийн институци”-ийг байгуулах

Монгол Улсад ялангуяа бага болон дунд орлоготой бүлгийнхнийг орон сууцаар хангах асуудал хурцаар тавигдаж буй тул зөвхөн “Орон сууцны хөгжлийн сан”-гийн үйл ажиллагаа хангалттай бус ба санхүүгийн бусад нөөцийг бүрдүүлэх Орон сууцны санхүүжилтийн институци (ОССИ) яаралтай байгуулах талаар судлах шаардлагатай байна. ОССИ нь ипотекийн корпорац хэлбэрээр санхүүгийн үйл ажиллагаа явуулах бөгөөд бага болон дунд орлоготой иргэдийг орон сууцны урт хугацаатай, хүү багатай зээлэнд хамруулах гол үүрэг гүйцэтгэнэ. Одоогоор арилжааны банк, МИК энэ үүргийг гүйцэтгэж болох боловч бага орлоготой иргэдийн орон сууцны эрэлтийг хангах ОССИ-ийн үүргийг биелүүлэхэд хялбар биш байх болно.

Зураг 2. Хүү, урьдчилгаа төлбөрийн татаасын загвар

Зураг 7.5 Хүү/урьдчилгаа төлбөр татаасын загвар



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

Монгол улсын хувьд орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр бүрдүүлэх, удирдах үүрэг бүхий хуулийн этгээд байгуулах хэрэгцээ шаарлагыг салбарын мэргэжилтнүүд дэмжиж байна.

#### *Шигтгээ 1. Монголбанкны төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас*

##### **Монголбанкны төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас**

*Корпорац байхыг манай зүгээс ойлгож байгаа. Энэ бол бусад улсад байдаг. Орон сууцны урт хугацааны санхүүжилт хийдэг, зээл originate хийдэг байгууллага байдаг. Тийм жишгээр ийм төрлийн компани байгуулж болно манайд МИК гээд компани байгаа. МИК өөрөө хувийн компани учраас өргөн далайцтай үйл ажиллагаа явуулж чадахгүй байгаа. Тэгэхээр төрийн өмчтэй, ардаа төрийн баталгаатай, орон сууцны урт хугацааны санжүүжилт хийдэг, зээл олгодог банкуудад юмуу бусад байгууллагад санхүүжилтээ өгдөг компани байж болно гэж үзэж байгаа.*

*Бид нарын бодлоор энэ корпорац байгуулагдах юм бол хөрөнгийн зах зээлээс урт хугацааны зээл авч, гадаад, дотоодоос, тэрийгээ буцаагаад банкуудад урт хугацааны санхүүжилт хэлбэрээр олгох юм бол нийт зах зээлийн хувьд дэвшил авчирна. Манай зүгээс корпорац байгуулахын давуу талыг төрөөс байгуулж байгаа тул зээлжих зэрэглэл нь өндөр болно. Мөн дотоодод байгаа янз бүрийн эх үүсвэрүүд байгаа, даатгалын сангууд, Тэтгэвэрийн сан байгаа. Энэ корпорац ном журмын дагуу үйл ажиллагаагаа явуулбал харьцангуй эрсдэл багатай актив байгаа. Тэгэхлээр тэрэнд нь хөрөнгө оруулах боломж бүрдэнэ гэж харж байна. Тэрүүгээрээ дамжуулаад зөвхөн татаастай 6 хувийн зээлээс гадна нийт зах зээлээ хөгжүүлэхэд түлхэц болно гэж харж байна.*

Иймд орон сууцны санхүүжилт хариуцсан төрийн өмчит хуулийн этгээд байгуулах бодлогын асуудлын хувьд Санхүүжилтийн корпорац байгуулах нь зүйтэй гэж үзэж байна.

Бодлогын зөвлөмж 1. Корпораци байгуулах.

#### **4.2. Орон сууц хөгжүүлэлтийн сан байгуулах хэрэгцээ шаардлага**

Энэ талаар Солонгос улсын тухайд өмнө дурдсанчлан Орон сууц, хотын сан байгуулж, сангийн эх үүсвэр, хөрөнгө зарцуулах харилцаа, уг сангийн үйл ажиллагааг удирдах тусгай зориулалтын Корпорац хуулиараа байгуулсан байна. Харин Австрали улсын хувьд Австралийн орон сууцны ирээдүйн сан буюу хөрөнгө оруулалтын сангийн зэрэгцээ тус сангаас хөрөнгө оруулалт авдаг Хаусинг Австрали буюу корпорац байгуулсан байна. Эдгээрээс үзэхэд орон сууцны санхүүжилт хариуцсан төрийн өмчит корпорац байгуулах нь түгээмэл хандлага байх бөгөөд тухайн улсын төсөв, орлого нь орон сууцны хөгжлийг дэмжих зориулалтаар тодорхой хөрөнгө гаргах боломжтой үед корпорацид хөрөнгө оруулах боломжтой юм.

Манай улсын хувьд Орон сууцны сан байгуулах асуудал дээр талуудын байр өөр өөр байна. Тухайлбал, Монголбанк, Сангийн яамны төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас үзэхэд сангийн үйл ажиллагаа хязгаарлагдмал хүрээнд байдаг тул сан байгуулах биш корпорац байгуулах хувилбарыг сонгох нь давуу бөгөөд ингэснээр санхүүжилтийн эх үүсвэр нь олон болж, үйл ажиллагаа нь өргөн хүрээнд явах боломжтой гэж үзэж байгааг хуулийн төсөл боловсруулахад анхаарч үзэх шаардлагатай.

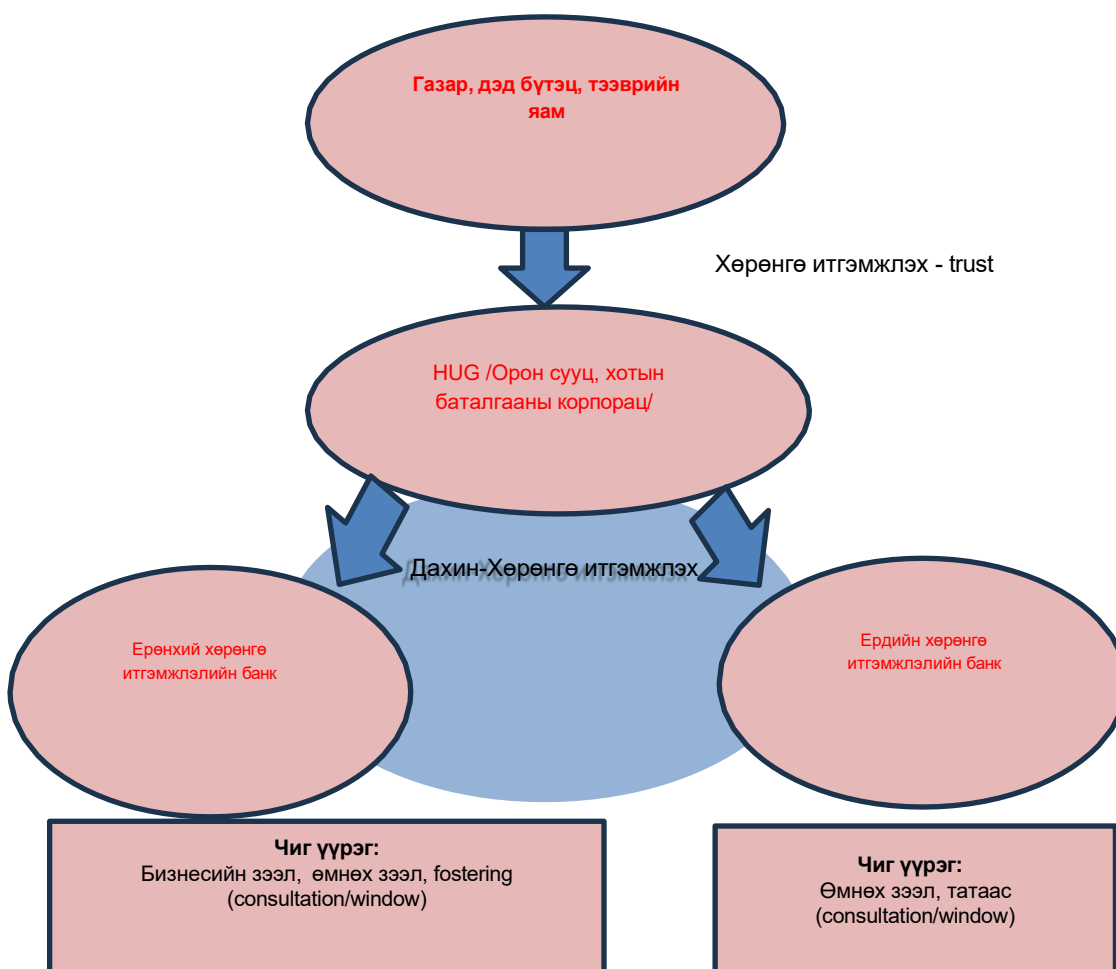
## Шигтгээ 2. Монголбанк, Сангийн яамны төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас

**Монголбанкны төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас.** Сан байгуулах нь дэмий. Сангийн үйл ажиллагаа хязгаарлагдмал байдаг. Корпорац байвал үйл ажиллагаа нь өргөн болно. Корпорац байх үед Funding source нь олон болдог, тэрийг нь хаашаа зарцуулах буюу үйл ажиллагааг нь хууль тодорхой бичих ёстой. Сан гээд бичсэнийг миний хувьд ойлгоогүй. Сан нь корпорац дотроо байх юм шиг байгаан төсөл дээр. Сан корпорац дотроо гэвэл сан байх хэрэггүй.

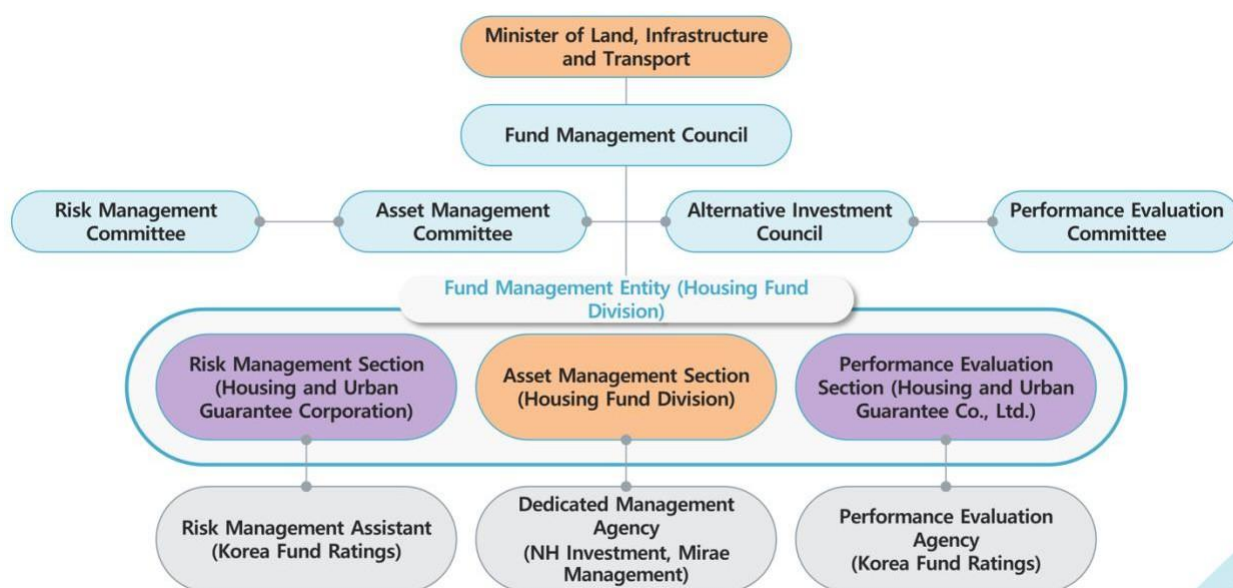
**Сангийн яамны төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас.** Орон сууцны сан байгуулах хэрэгцээ шаардлага байгаа гэж бид үзэхгүй байна.

Харин Орон сууц, хот байгуулалтын сан байгуулсан Солонгос улсын хувьд Сангийн эх үүсвэрийн талаар хуульд тодорхой дурдаж, сангийн засаглал буюу хөрөнгийн удирдлагын хувьд Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайд хариуцах бөгөөд хөрөнгө удирдах эрхээ Орон сууц, хотын баталгааны корпорацад хөрөнгө итгэмжлэх замаар шилжүүлэн гүйцэтгүүлдэг байна. Манай улсад Орон сууц хөгжүүлэх сан байгуулах тохиолдолд дээрх сайн туршлагыг нутагшуулах боломжтой.

## Зураг 3. БНСУ-ын Орон сууц, хотын сангийн удирдлагын загвар



Зураг 4. БНСУ-ын Орон сууц, хотын сангийн засаглалын схем



Ийнхүү тус асуудлын хувьд сан бус Корпорац байгуулахыг одоогийн байдлаар салбарын мэргэжилтнүүд дэмжиж байгаа бөгөөд сан байгуулах тохиолдолд БНСУ-ын Орон сууц, хотын сан /ОСХС, Housing and Urban Fund/ нь оновчтой хувилбар гэж үзлээ.

Бодлогын зөвлөмж 2. Сан бус зөвхөн Санхүүжилтийн корпорац байгуулах.

Сан байгуулах тохиолдолд БНСУ-ын Орон сууц, хотын сан /ОСХС, Housing and Urban Fund/-гийн туршлагаас нэвтрүүлэх.

#### 4.3. Орон сууцны санхүүжилт, нийлүүлэлтийг нэг байгууллага хариуцдаг эсэх

Шинээр байгуулахаар санал болгож буй корпорац нь орон сууцны санхүүжилтийн чиг үүргийг гүйцэтгэхийн зэрэгцээ орон сууц нийлүүлэлтийг дэмжих, түрээсийн орон сууцны фонд хариуцах зэрэг одоогийн ТОСК-ийн хэрэгжүүлж буй зарим чиг үүргийг хариуцах боломжтой талаар асуудлыг салбарын мэргэжилтнүүд хөндөж байна.

Тухайлбал, ТОСК-ийн төлөөлөл *“Корпорац байгуулах шаардлагатай бөгөөд энэ байгууллага нь орон сууцны санхүүжилтийн асуудлын зэрэгцээ, төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны нийлүүлэлтийг дэмжих хөтөлбөр, орон сууц захиалан бариулах, түрээсийн орон сууцыг хариуцсанаар орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтэд тодорхой хэмжээнд нөлөөлж, үнийг тогтвортой түвшинд байлгах төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэхэд чухал нөлөө үзүүлэх боломжтой”* гэсэн байр суурийг илэрхийлж байна.

Харин өмнө дурдсанчлан Солонгос, Австрали улсад орон сууцны санхүүжилтийн асуудлыг хариуцсан корпорац нь зөвхөн санхүүгийн чиг үүргийг гүйцэтгэж байгааг анхаарах шаардлагатай. Орон сууцны нийлүүлэлт талын төрөөс хэрэгжүүлж буй бодлогыг хэрэгжүүлэхэд БНСУ-д *Солонгосын газар, орон сууцны корпорац* гэсэн өөр хуулийн этгээд энэ чиглэлээр ажиллаж байна.

### Солонгосын газар, орон сууцны корпорац

Солонгосын орон сууцжуулалтын корпорац нь анх 1962 онд байгуулагдсан бөгөөд 2009 онд уг корпорацыг Солонгосын газрын корпорацтай нэгтгэн одоогийн Корпорацийг (Korea Land & Housing Corporation-LH) байгуулжээ.

Тус корпорац (Korea Land & Housing Corporation-LH) нь иргэдийн орон сууцны орчныг сайжруулах, газар нутгаа үр ашигтай ашиглахад дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор байгуулагдсан бөгөөд газар эзэмших, хөгжүүлэх, нөөцлөх, нийлүүлэх, хотуудыг хөгжүүлэх, дахин зохион байгуулах, түүнчлэн орон сууцны барилга, хангамж, менежментийг хэрэгжүүлэх замаар үндэсний эдийн засгийг хөгжүүлэхэд хувь нэмэр оруулдаг.<sup>25</sup> Корпорац нь 40 их наяд вон хөрөнгөтэй бөгөөд үүнийг Засгийн газраас бүрэн санхүүжүүлдэг.

### **Корпорацийн санхүүжилт**

1. Капитал ба нөөц
2. Засгийн газар эсвэл санхүүгийн байгууллагаас авсан зээл; "Орон сууц, хотын сангийн тухай хууль"-ийн дагуу Орон сууц, хотын сангаас авсан Засгийн газрын зээлийн эргэн төлөлтийг Корпорацийн бизнесийн зорилгоор бусдад төлөх өрийн үүргийн гүйцэтгэлийг хангасны дараа төлнө.
3. Корпорацын бонд гаргах замаар босгосон хөрөнгө
4. Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасжуулалтын тухай хуулийн дагуу хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасжуулалт болон Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон үл хөдлөх хөрөнгийн бусад санхүүжилтээр босгосон хөрөнгө
5. Хөрөнгийн удирдлагын орлого
6. Гадаадын зээл,
7. Бусад орлого

Манай улсын хувьд санхүүгийн салбарын зарим мэргэжилтнүүд орон сууцны нийлүүлэлтийг хариуцсан ТОСК зэрэг хуулийн этгээдийн чиг үүргийг Орон сууц санхүүжилтийн корпорацтай нэгтгэн байгуулах нь үр ашиггүй гэдэг байр суурь илэрхийлж байгааг мөн анхаарах нь зүйтэй. Харин одоогийн ТОСК-ийн эрх зүйн байдлыг хуульд нарийвчлан зохицуулах замаар үр ашгийг нэмэгдүүлэх боломжтой юм.

Түүнчлэн Жайка байгууллагаас 2009 онд хийсэн Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаанд Монгол улсад төрөөс орон сууцны хөгжүүлэлтийн талаар тараах бодлого, институци бүрдүүлэх талаар зөвлөмж өгөхдөө Орон сууцны нийлүүлэлт хариуцсан корпорац, Орон сууцны санхүүжилт хариуцсан корпорацийг тусад нь байгуулах зөвлөмж өгч байжээ.<sup>26</sup> Үүнд:

### **Орон сууцны барилгажилтын тогтолцоо буюу нийлүүлэлт тал**

1. Орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх хууль, эрх зүйн орчны тогтолцоо бүрдүүлэх,
2. Дотоодын барилгын үйлдвэрлэл, барилгын материалын үйлдвэрлэлийг дэмжих,
3. "Нийтийн зориулалттай орон сууцны корпорац" байгуулах,
4. Орон сууцны олон нийтийн ба орон нутгийн түншлэлийн холбоо байгуулах, энэ дундаа Тайландын туршлага, загварын нэвтрүүлэх

<sup>25</sup> <https://www.lh.or.kr/eng/>

<sup>26</sup> ЖАЙКА, ЗТБХБЯ, НЗДТГ, (2009) Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа, Эцсийн тайлан, Хураангуй 1-р боть

5. Иргэдийн орон сууц худалдан авах чадварыг сайжруулах,

Орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэхэд санал болгож буй байгууллагуудын гүйцэтгэх үүрэг

Байгууллага	Үүрэг ба үйл ажиллагаа
Ниитийн зориулалттай сууцны корпорац	<ul style="list-style-type: none"><li>- Нийт баригдах орон сууцны 10%-ийг бага өртөгтэй орон сууц эзлэх</li><li>- Шинэ хороолол, гэр хорооллуудад газар худалдан авах, газар шинэчлэн зохион байгуулах, хот дахин хөгжүүлэх хэлбэрээр барилгажуулах ажлыг гүйцэтгэх</li><li>- Орлого багатай иргэдэд санхүүгийн зохицуулалттайгаар орон сууц худалдах</li><li>- Орон сууцны эрэлтэнд нийцүүлэн “түрээсийн байр, сууц”-аар хангах</li><li>- Бага орлоготой иргэдэд татаас олгохоор зохицуулах</li><li>- Орон сууц худалдан авагчдыг ажлын байраар хангах</li></ul>

**“Ниитийн зориулалттай сууцны корпорац (НСК)”-ииг баццгуулах**

Ниитийн зориулалттай сууцны корпорац нь зөвхөн бага болон дунд орлоготой иргэдийг орон сууцаар хангах байгууллага төдийгүй мөн газар, дэд бүтцийн хөгжил, хуучирч муудсан орон сууцнуудыг дахин шинээр барих, гэр хорооллын газрыг шинэчлэн зохион байгуулах, хөрөнгийн эх үүсвэрийг шилжүүлэн ашиглах зэргээр орон сууцны барилгажилтын цогц төслүүдийг дэмжих байгууллага болно.

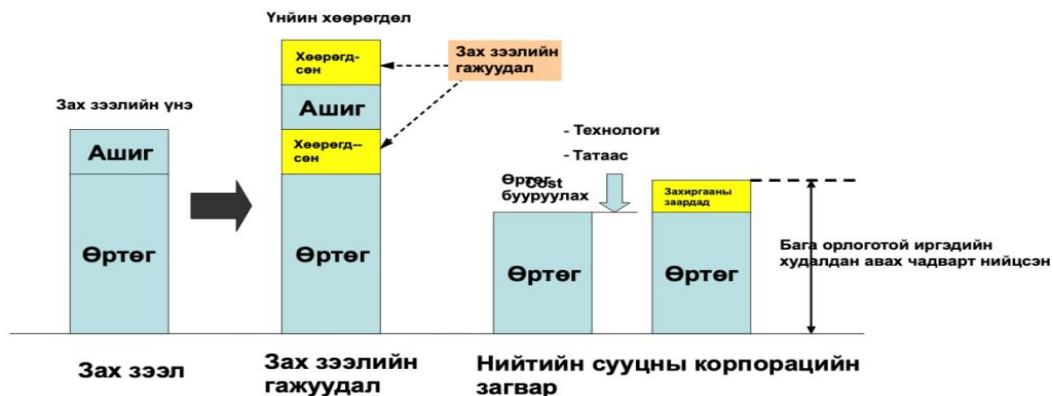
Орон сууцны хангамж хариуцсан НСК-ийн өөр нэг чухал үүрэг нь барилгын ашиг болон барилгын материалын үнийн хөөрөгдлөөс шалтгаалсан орон сууцны зах зээлийн гажуудалд хөндлөнгөөс оролцох явдал юм. Орон сууцны болон үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл ямагт төгс байдаггүйгээс зарим тохиолдолд зохиомол буруу ташаа мэдээлэл, дамлан худалдах зэргээс болон гажуудалд ордог. Тиймээс зах зээлийг эрүүл байлгахын тулд орон сууцны зах зээлийн үнийг зөв тогтооход Засгийн газрын оролцоо маш үр дүнтэй байдаг.

Ниитийн байраар хангах үүргийг хувиин хэвшил бус төр хариуцах ёстой. НЗДТГ (51%), БХБЯ (24.5%), СЯ (24.5%)-ны хувийн оролцоотой байгуулагдсан МОССК-ийн зорилго, ажил үүргийн хуваарилалтыг дахин хянаж “Ниитийн сууцны корпорац” улсын байгууллага болгон бүтцийг нь өөрчилж болох юм.

Зүүн Өмнөд Азийн орнуудын орон сууцны бодлогын нэгэн адил НСК-ийн үүрэг нь нийт орон сууцны хангамжийн хамгийн багаар тооцоход 10% нь өртөг багатай орон сууц барих явдал юм. Хөдөө орон нутгаас Улаанбаатар хот руу шилжин ирэгсэд, улирлын ажилчид болон оюутнуудын түр амьдрах сууц маягаар түрээсийн байраар хангана.

## Зураг 5. Нийтийн орон сууцны корпорацын загвар

### Зураг 7.4 Нийтийн сууцны корпорацийн загвар



Эх сурвалж: Жайка-гийн судалгааны баг

### Шигтгээ 3. Монголбанкны төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас

#### Монголбанкны төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас

Мөн өмнө өргөн барьсан төсөл дээр “орон сууцжуулалт” гэдэг ойлголт байгаа. Өөрөөр хэлбэл орон сууцны нийлүүлэлт хариуцах юм шиг. Манай зүгээс орон сууцны нийлүүлэлт, барьж байгаа орон сууцыг санхүүжүүлэх гэдэг нь нэг тусдаа асуудал. Орон сууц авч байгаа хүмүүст урт хугацааны, боломжийн хүүтэй зээлийг яаж бүрдүүлэх вэ гэдэг нь тусдаа асуудал юм. Эрэлт, нийлүүлэлт хоёр нэг хуулиар зохицуулагдах нь хэр оновчтой вэ гэдгийг сайн мэдэхгүй байна. Нэг хуулиар чиг үүргүүдийг нь тодорхой заагаад хийгээд өгвөл болох байх.

Миний бодлоор бусад улсуудад Housing finance Act гэж байдаг, орон сууцны санхүүжилтийн хууль гэж байдаг. Нэг бол зөвхөн эрэлт талдаа өрхүүдийг орон сууцны санхүүжилт авахад нь дэмжих харилцаагаа шийдье. Тэр housing буюу орон сууцны нийлүүлэлтийг өөр хуулиар зохицуулж болох юм.

Нийлүүлэлт тал дээр Монголбанк болгоомжтой байгаа. Өмнө нь ТОСК гээд нийлүүлэлт хариуцсан компани гарсан. Энэ корпорац байгуулагдаад нэг байр захиалж бариулаад, зөвхөн түүнийгээ авсан хүмүүст зээл санхүүжүүлнэ гэж шахвал гажуудал үүснэ.

Сингапурыг энэ дээр ярьдаг. Байшин барихыг Housing and Development Board барьдаг. Мөнгө нь гаргахыг Central Provident Fund гээд Нийгмийн хамгааллын яамны Хуримтлалын сангаасаа гардаг. Энэ бол тусдаа зохицуулалттай. Манайхан үүнийг нэг байдаг гэж ойлгодог нь үгүй юм. Хот төлөвлөлт, байшин барих байгууллага нь тусдаа, боломжийн үнэтэй зээлийг санхүүжүүлдэг байгууллага нь тусдаа байвал зүгээр байх.

Дээрхээс үзэхэд орон сууцны нийлүүлэлтийг хариуцсан ТОСК зэрэг хуулийн этгээдийн чиг үүргийг Орон сууц санхүүжилтийн корпорацтай нэгтгэн байгуулах бус харин одоогийн ТОСК-ийн эрх зүйн байдлыг хуульд нарийвчлан зохицуулах нь зүйтэй байна.

Бодлогын зөвлөмж 3. Санхүүжилтийн корпорацыг тусад нь байгуулж, ТОСК-н чиг үүргийг хуульчлах.

#### 4.4. Корпорацын санхүүгийн чиг үүргийн хүрээ хязгаар

Корпорацын санхүүгийн чиг үүргийн тухайд орон сууцны санхүүгийн эх үүсвэрийг төсвийн татаас, Засгийн газрын бонд, корпорацын бонд гаргах, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах зэрэг санхүүгийн арга хэрэгсэлээр бүрдүүлж, өөрийн үйл ажиллагааны зорилгод нийцсэн үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх буюу иргэдийн орон сууцны хангамж, эрэлт нийлүүлэлтийг дэмжсэн ипотекийн зээлийн эх үүсвэр, худалдах, түрээслэх орон сууц худалдан авах, захиалан бариулах зорилгоор бусад компанид зээл олгох зэргээр санхүүжүүлэх явдал түгээмэл байна.

Энд нэг анхаарах зүйл нь Орон сууцны санхүүжилтийн корпорац нь төрөөс хэрэгжүүлэх хөнгөлттэй зээлийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэхээс гадна зах зээлийн хүүтэй ипотекийн зээлийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх замаар зах зээлийн хүүг бууруулж, орон сууцны хөрөнгийн хоёрдагч зах зээлийн хөгжлийг дэмжих хүрээнд ажиллах боломжтой юм. Энэ чиглэлийг хуулийн төсөл боловсруулахдаа анхаарах шаардлагатай.

Тухайлбал, СЭЗИС-ийн хийсэн судалгаанд “Төрөөс хэрэгжүүлэх ‘хөтөлбөр’ нь өөрийн гэсэн зорилготой, зорилтот бүлэгтэй, эх үүсвэр шаардсан, тэр эх үүсвэр нь нийгмийн бусад зардалтай өрсөлдсөн байдаг. Тиймээс хөтөлбөрийн бус тогтолцоог бүхэлд нь сайжруулах нь нэн тэргүүний зорилт юм. Тодорхой хугацааны дотор, тухайлбал 2030 он гэхэд зах зээлийн нөхцөлтэй болон хөнгөлөлттэй ОСИЗ-ийн багцийн хэмжээг тэнцүү хэмжээнд хүргэх шаардлагатай байна” гэж зөвлөснөөс үзэхэд Корпорацын чиг үүргийг дан ганц хөтөлбөрийн зээлийг санхүүжүүлэхэд чиглүүлэхгүй байх нь оновчтой байна.<sup>27</sup>

Харьцуулсан судалгаагаар авч үзсэн Солонгос, Австрали зэрэг улсын Корпорац нь зээлийн батлан даалт гаргах, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах зэрэг санхүүгийн бусад арга хэрэгсэлийг зорилгоо хэрэгжүүлэх үүднээс ашиглаж байна. Харин манай улсын хувьд хуулийн төслөөр шинээр байгуулахаар зорьж буй Орон сууцны санхүүжилтийн корпорац нь зээлийн батлан даалт гаргах зэрэг чиг үүрэг хэрэгжүүлэх шаардлагагүй бөгөөд зөвхөн санхүүжилтийн урт хугацааны эх үүсвэрээ бүрдүүлэх чиглэлд үйл ажиллагаагаа төвлөрүүлэх нь оновчтой талаар салбарын мэргэжилтнүүд зөвлөж байгааг хуулийн төсөл боловсруулахад анхаарах шаардлагатай.

#### *Шигтгээ 4. Монголбанкны төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас*

##### **Монголбанкны төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас**

*Манай хэлээд байгаа гол санаа бол зээл олгодог банк, ББСБ-д урт хугацааны эх үүсвэрийг нь бүрдүүлж өгөх ёстой. Зээлээ олгохыг нь банкууд хийнэ, гаргаж байгаа зээлд нь батлан даалт гаргахыг нь батлан даалтын механизм нь хийнэ. Тэгэхгүй энэ компани өөрөө бүгдийг хийнэ гэвэл яваандаа өөрийн нь боломж нь байхгүй болж, эрсдэл үүснэ. Гол нь урт хугацааны, тогтвортой, харьцангуй бага хүүтэй эх үүсвэрээр хангаад өгвөл бусад асуудал нь аяндаа хөгжинө. Банк, ББСБ-ыг хангах хэрэгтэй. Манайд хамгийн дутагдалтай байгаа нь урт хугацааны эх үүсвэр байгаа. Тэр асуудлыг шийдэхгүй бол, эх үүсвэрээ олохгүй бол, бүрдсэн мөнгөө ийм зүйл дээр байшин барина, батлан даалт хийнэ гэж болохгүй.*

Түүнчлэн СЭЗИС-иас 2024 онд хийсэн “Орон сууцны санхүүжилтийн өнөөгийн байдал, боловсронгуй болгох арга зам судалгааны тайлан”-д хөгжиж буй эдийн засгийн ипотекийн үнэт цаасны орчинг судалж, дараах гадаад улсын туршлагыг Монгол улсад нэвтрүүлэх боломжтой гэж санал болгосныг Корпорацын санхүүгийн чиг үүргийг

<sup>27</sup> СЭЗИС, 2024, Орон сууцны санхүүжилтийн өнөөгийн байдал, боловсронгуй болгох арга зам судалгааны тайлан, 87.

тодорхойлохдоо анхаарч үзэж болно.<sup>28</sup>

*Хүснэгт 14. Гадаад улсын орон сууц санхүүжилтийн сайн туршлага*

№	Гол үр дүн	Сайн туршлага
1	Нийгмийн орон сууцны нэвтрүүлэх бонд	Колумб улсын адил Монголд хямд орон сууц хэрэгцээтэй, бага болон дунд орлоготой хүн ам ихтэй тул ийм төрлийн бондыг нэвтрүүлснээр орон сууцны төслүүдийг санхүүжүүлж, хөрөнгө оруулалт татах, барилгын салбарын өсөлтийг дэмжих, бага орлоготой өрхийн амьдрах орчныг сайжруулах боломжийг нэмэгдүүлнэ.
2	Засгийн баталгаа хөтөлбөр газрын бүхий	Монгол Улсын хүн амын бүтэц нь Эстони улсын адил залуу гэр бүл олонтой тул тэдгээр өрхүүд болон анх удаа орон сууц худалдан авагчдад дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор КредЭкс-тэй төстэй засгийн газрын баталгаа гаргах боломжтой. Энэхүү хөтөлбөрөөр орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийг бууруулах болон нийт зээлийн хэмжээний тодорхой хувийг засгийн газраас батлан дааснаар худалдан авагчдын санхүүгийн дарамтыг бууруулах боломжтой.
3	Ипотекийн татаас олгох хүүгийн	Армени улсын Засгийн газар 2018 оноос эхлэн орон сууц худалдан авч буй залуу гэр бүлүүдэд ипотекийн зээлийн хүүгийн төлбөрт орлогын албан татварын буцаалт олгох хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж байна. Энэхүү татварын буцаалт нь барилгын салбарыг идэвхжүүлж, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн тогтвортой байдал, өсөлтөд хувь нэмэр оруулсаар байна.
4	Тогтмол зээлийн нэмэгдүүлэх хүүтэй хүүг	Монгол Улсад хэрэгжиж буй 6% хүүтэй ипотекийн зээлийн хөтөлбөр нь Казакстан улсын 7-20-25 хөтөлбөртэй маш төстэй бөгөөд тухайн улсын кэйсийн адилаар ойрын хугацаанд 6%-ийн зээлийн санхүүжилтийн хэмжээ хязгаартаа хүрч, нийлүүлэлт зогсох бэрхшээл тулгарах нь дамжиггүй. Иймд Казакстан улсын жишгээр ипотекийн зээлийн хүүг нэмэгдүүлэх боломжийг судлах шаардлагатай.
5	Хил дамнасан цаасжуулалт үнэт	Ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас гаргахын тулд холбогдох хууль эрх зүйн орчныг бүрдүүлж өгсөн байх шаардлагатайгаас гадна даатгалын салбарын оролцоог маш сайн хангаж өгөх шаардлагатай. Мөн, кредит транчингийн оновчтой бүтцийг сонгох нь чухал.

Иймд Орон сууцны санхүүжилтийн корпорац нь санхүүжилтийн урт хугацааны эх үүсвэрээ бүрдүүлэх чиглэлд үйл ажиллагаагаа төвлөрүүлж, төрөөс хэрэгжүүлэх хөнгөлттэй зээлийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэхээс гадна зах зээлийн хүүтэй ипотекийн зээлийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх замаар зах зээлийн хүүг бууруулж, орон сууцны хөрөнгийн хоёрдагч зах зээлийн хөгжлийг дэмжих нь зүйтэй гэж үзэж байна.

Бодлогын зөвлөмж 4. Санхүүгийн корпорац нь төрөөс хэрэгжүүлэх хөнгөлттэй зээлийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэхээс гадна зах зээлийн хүүтэй ипотекийн зээлийн эх үүсвэрийг мөн нэмэгдүүлэх.

<sup>28</sup> СЭЗИС, 2024, Орон сууцны санхүүжилтийн өнөөгийн байдал, боловсронгуй болгох арга зам судалгааны тайлан, 60.

#### 4.5. Корпорацын засаглал, удирдлагын бүтэц

Орон сууцны санхүүжилт хариуцсан корпорацын засаглал, удирдлагын бүтцийг зөв тодорхойлох нь тус байгууллагын цаашдын үйл ажиллагаа амжилттай байх нэг чухал нөхцөл мөн. Солонгос улсын хувьд Орон сууц, хотын баталгааны корпорац нь тус улсын Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайдаас хөрөнгө итгэмжлэн авч, үйл ажиллагааны тайлангаа тус яаманд хүргүүлэх ажиллаж байна. Харин Австрали улсын хувьд Ирээдүйн сан нь Сангийн сайдын харьяанд ажиллах бөгөөд сайдаас баталсан Хөрөнгө оруулалтын мандатын дагуу үйл ажиллагаагаа явуулж байна. Мөн эдгээр байгууллагуудын удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөл зэрэг бүтцийн чиг үүрэг, шийдвэр гаргах дүрмийг хуулиар нарийвчлан зохицуулсан байгаа туршлагыг манай улс нэвтрүүлж болох юм.

Салбарын мэргэжилтэн, холбогдох этгээдүүд Корпорацын засаглал зөв байх нь чухал болохыг онцолж байна.

#### *Шигтгээ 5. Монголбанкны төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас*

##### **Монголбанкны төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас**

*Цэгцтэй болгоё гэвэл хуульдаа Корпорацын засаглалыг сайн зааж, хаана шийдвэрийг гаргахыг нь заах ёстой. Үйл ажиллагааг нь мөн хязгаарлалтын заах ёстой. Source татахдаа өргөн хүрээнд, харин зарцуулахдаа зөвхөн орон сууцны төсөлд хийх ёстой.*

*Гол нь засаглал нь зөв байх ёстой. Нэг яамны дор төрийн өмчийн компани байвал эрсдэлтэй. Нэгэнт том ажил хийх тул эрх зүйн байдлыг нь хуулиар зохицуулж, хуульд нь засаглал, үйл ажиллагааг нь тодорхой бичих ёстой. Ингэж бодож байна. Гэтэл одоогийн хуулийн төслийн зорилго тодорхойгүй байна. Барилга барих гээд байна уу, иргэдийг орон сууц авахад нь дэмжлэг үзүүлэх гээд байгаа юмуу гэдэг нь тодорхойгүй. Аль нэгийг нь тодорхой заах ёстой.*

#### 4.6. Удирдах зөвлөлийн гишүүдэд тавигдах шаардлага

Орон сууцны санхүүжилтийн болон хөгжүүлэлтийн корпорацийн засаглал, удирдлагын загварыг зөв тодорхойлох, Удирдах зөвлөлийн гишүүдэд тавигдах шаардлыг хуульчлах нь эдгээр байгууллага зорилтдоо хүрэхэд чухал нөлөөтэй. Тухайлбал, Австрали улсын Хаусинг Австрали агентлагийн Удирдах зөвлөлийн гишүүдийг банк, санхүү, хууль, орон сууцны чиглэлийн мэргэжилтэй байх шаардлагыг тавьсан байхын зэрэгцээ Удирдах зөвлөлийн нэг гишүүнээс доошгүй нь нийгмийн болон хямд орон сууцны зохих ур чадвар, ур чадвар, туршлагатай байх шаардлагыг хуульчилжээ.

## *Шигтгээ 6. Housing Australia Act. Удирдах зөвлөлийн гишүүдийг томилох*

### **Housing Australia Act, 18-р зүйл Удирдах зөвлөлийн гишүүдийг томилох**

(1) Сайд Удирдах зөвлөлийн гишүүдийг бичгийн хэлбэрээр, орон тооны бусаар томилно.

(2) Сайд тухайн хүн дор дурдсанаас нэг буюу хэд хэдэн чиглэлээр зохих ур чадвар, ур чадвар, туршлагатай гэдэгт итгэлтэй биш бол тухайн хүнийг Удирдах зөвлөлийн гишүүнээр томилох эрхгүй.

- (а) банк санхүү; (б)
- ) хууль;
- (в) орон сууц (нийгмийн болон боломжийн орон сууц орно);
- (сa) абориген буюу Торресийн хоолойн арлын иргэдэд зориулсан орон сууц; (г ) дэд бүтцийн төлөвлөлт, санхүүжилт;
- (д) орон нутгийн засаг захиргаа;
- (е) төрийн бодлого;
- (ж) дүрмээр тогтоосон мэргэжлийн чиглэл.

(3) Сайд Удирдах зөвлөлийн гишүүдийг томилохдоо дараахь зүйлийг хангана.

(2) дэд хэсэгт дурдсан чиглэлээр мэргэшил, ур чадвар, туршлагын зохих тэнцвэртэй байх; болон

(3) Удирдах зөвлөлийн нэг гишүүнээс доошгүй нь нийгмийн болон хямд орон сууцны зохих ур чадвар, ур чадвар, туршлагатай байх.

Корпорацийн ТУЗ-ын гишүүдэд тавих шаардлагыг тодорхойлохдоо 2022 онд Улсын Их Хуралд өргөн мэдүүлсэн Төрийн болон орон нутгийн өмчит компанийн тухай хуулийн төсөлд тусгагдсан сайн туршлагыг авч болох юм. Уг хуулийн төсөл нь Монгол улсын эрх зүйн орчин, тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэх зорилгоор боловсруулагдсан тул хуулийн төслийн зохицуулалт үр нөлөөтэй байж болно. Тухайлбал, тус хуулийн төслийн 27 дугаар зүйлийн холбогдох хэсгээс доор танилцуулав.

## *Шигтгээ 7. Төрийн өмчит компанийн ТУЗ-ын гишүүнд тавигдах шаардлага*

### **Төрийн болон орон нутгийн өмчит компанийн тухай хуулийн төслөөс, 2022 он**

Төрийн болон орон нутгийн өмчит компанийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнд нэр дэвшигч дараах шаардлагыг хангасан байна:

27.1.1. Эрүүгийн хуульд заасан эдийн засгийн, авлигын, өмчийн эсрэг гэмт хэрэгт шүүхийн шийдвэрээр гэм буруутай нь тогтоогдож байгаагүй;

27.1.2. төрийн болон орон нутгийн өмчит компанийн үйл ажиллагаа хамаарах салбарын болон санхүүгийн мэдлэг, туршлагатай, тухайн салбарт гурваас доошгүй жил удирдах албан тушаалд ажилласан, хууль, санхүү, нягтлан бодох бүртгэл, бизнесийн удирдлага, эдийн засгийн болон тухайн компанийн үндсэн үйл ажиллагаатай холбоотой мэргэжлээр дээд боловсролтой;

27.1.3. нийтийн ашиг сонирхлыг хамгаалах, компанийн зорилго, ашиг сонирхолд нийцүүлэн ажиллах чадвартай;

27.1.4. сүүлийн найман жил улс төрийн намын удирдах албан тушаал хашиж байгаагүй;

27.1.5. эрх бүхий албан тушаалтнаар ажиллаж байсан хуулийн этгээд н дампуурсан, төлбөрийн чадваргүй болсон нь түүнээс аливаа хэлбэрээр шалтгаалаагүй нь нотлогдсон;

27.1.6. эрх бүхий албан тушаалтнаар ажиллаж байсан хуулийн этгээдийн аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосон нь түүнээс аливаа хэлбэрээр шалтгаалаагүй нь нотлогдсон;

27.1.7. Компанийн тухай хуулийн 75.8-д заасан шаардлагыг хангасан байх;

#### 4.7. Төрийн орон сууцны корпорацийн чиг үүрэг

Төрийн орон сууцны корпорац нь орон сууцны нийлүүлэлт, газар хөгжүүлэх; түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлж зорилтот бүлгийг орон сууцаар хангах, орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх зорилгоор санхүүжилтийн эх үүсвэр бүрдүүлэх, хөрөнгө удирдах; энэ чиглэлээр ашгийн төлөө үйл ажиллагаа явуулах үүргийг гүйцэтгэж байна.<sup>29</sup>

##### **Орон сууц нийлүүлэлт, газар хөгжүүлэх чиглэлээр:**

- Төрийн нэрийн өмнөөс Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт орон сууц бариулах, худалдан борлуулах,
- Дэд бүтэц, нийгмийн салбарын барилга байгууламж байгуулах ажилд захиалагчийн үүрэг гүйцэтгэх, хяналт тавих,

##### **Түрээсийн орон сууц, зорилтот бүлгийг орон сууцаар хангах**

- Төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцыг эзэмшиж ашиглах, түрээслүүлэх, хувьчлах, өмчлүүлэх,
- Голч орлогоос доош орлоготой иргэдэд чиглэсэн орон сууц санхүүжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, урт хугацааны хямд түрээсийн орон сууцны менежментийг хэрэгжүүлэх,
- Бүх төрлийн эх үүсвэрээр баригдсан болон баригдаж буй орон сууцны тодорхой хэсгийг худалдан авч түрээсийн орон сууцны санг нэмэгдүүлэх,

##### **Санхүүгийн чиг үүрэг**

- Хууль тогтоомжид нийцүүлэн компанийн бонд, хувьцаанд хөрвөх өрийн хэрэгсэл гаргах, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах,
- Хөрөнгө оруулалтын боломж, үндэслэлийг судлах,
- Хөрөнгийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх чиглэлээр гадаад, дотоодын хөрөнгийн зах зээлээс санхүүжилтийн эх үүсвэр татах ажлыг зохион байгуулж, газар болон бусад үл хөдлөх эд хөрөнгөд хөрөнгө оруулалт хийж, хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх,

ТОСК-ийн дүрмийг Төрийн өмчийн бодлого, зохицуулалтын газрын тогтоолоор батлан хэрэгжүүлж байна. Хэдийгээр тус байгууллагын чиг үүргийг дүрэмд дэлгэрэнгүй байдлаар заасан боловч тус байгууллагын эрх зүйн байдлыг хуулиар зохицуулах шаардлагатайг уг салбарын төлөөлөл онцлон дурдаж байна.

#### *Шигтгээ 8. ТОСК-ийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас*

##### **ТОСК-ийн төлөөлөлтэй хийсэн ярилцлагаас**

*ТОСК бол Монгол Улсын иргэдийг хямд үнэтэй чанартай орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг хангах чиг үүрэгтэйгээр ажилладаг. Компанийн тухай хуулиар бол 100 хувь Төрийн өмчийн юм. Эхэнд дурдсан үндсэн үйл ажиллагааны зорилгыг хуульчилсан хууль байдаггүй, ер орон сууцжуулах асуудлыг хуульчилж өгөөгүй гэж ойлгоход болно. Хуульчилж өгөөгүй учраас ТОСК-ийн үйл ажиллагаа тогтворгүй. Компанийн тухай хуулиар засаглал, Барилгын тухай хуулиар ерөнхий барилгын асуудал, Орон сууцны тухай хуулиар СӨХ, хэрхэн амьдрах тухай л байдаг. Хуульгүйгээс улс төрийн нөлөөлөл орох асуудлууд ч гарч байсан байдаг. Яамнаас хуулийн төсөл өмнөх Засгийн Газрын үеэс яригдаж, ажлын хэсгийн түвшинд явж байгаа. Одоогоор Засгийн газрын тогтоолоор түрээсийн орон сууцжуулалтын гэх мэт ажлууд шийдэгдэж байгаа.*

<sup>29</sup> ТОСК-ийн дүрэм

Улмаар ТОСК-ийн чиг үүргийг ижил төстэй үйл ажиллагаа явуулдаг Солонгосын Газар, орон сууцны корпорацийн чиг үүрэгтэй харьцуулан үзэв. Үүнд:

1. Газар чөлөөлөх зэрэг төслүүдийг дараах байдлаар хэрэгжүүлнэ.
  - Газар эзэмших, хөгжүүлэх, нөөцлөх, менежмент хийх, нийлүүлэх, түрээслэх
  - Нийтийн газрын нөөцийн тухай хуулийн дагуу газрын банкны үйлчилгээ
  - Инновацийн хотуудыг барьж байгуулах, хөгжүүлэх тухай тусгай хуулийн дагуу газар, барилга байгууламж авах.
2. Газар, хотыг хөгжүүлэх чиглэлээр дараах төслүүд
  - Газар эзэмших, хөгжүүлэх, нөөцлөх, менежмент хийх, нийлүүлэх, түрээслэх
  - Нийтийн газрын нөөцийн тухай хуулийн дагуу газрын банкны үйлчилгээ
  - Инновацийн хотуудыг барьж байгуулах, хөгжүүлэх тухай тусгай хуулийн дагуу газар, барилга байгууламж авах.
3. Орон сууц барих, сайжруулах, худалдан авах, нөөцлөх, нийлүүлэх, түрээслэх, удирдах ажил (халамжийн байгууламжийг оролцуулан)
4. Ерөнхийлөгчийн зарлигаар оршин суугчдыг нүүлгэн шилжүүлэх, гарааны үйл ажиллагааг дэмжих, хотын чиг үүргийг сэргээх зэрэг төрийн дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор барилга байгууламж барих, худалдан авах, сайжруулах, нийлүүлэх, түрээслэх, удирдах
5. Албан болон нийтийн зориулалттай орон сууц, барилга байгууламжийг итгэмжлэн барих, сайжруулах, хангах, удирдах
6. Орон сууцны халамжийн төсөл
7. Газрын итгэмжлэгдсэн худалдаа, менежмент
8. Корпорац нь дээр дурдсан төслүүд эсвэл бусад ижил төстэй төслүүдийг хэрэгжүүлж буй аливаа корпорацид хөрөнгө оруулалт хийх, дээр дурдсан төслүүдийг гадаадад хэрэгжүүлэх боломжтой.

Дээрхээс үзэхэд ТОСК буюу орон сууцны нийлүүлэлт чиглэлээр төрийн өмчит хуулийн этгээд ямар чиг үүргийг хэрхэн хэрэгжүүлэх арга журмыг хуулиар зохицуулах шаардлагатай гэж үзэж байна.

Ийнхүү зохимжит хувилбар гэж сонгосон хуулийн зохицуулалт хийх хүрээнд 2 хувилбарыг асуудлыг урьдчилан тандан судлах алхамын хүрээнд илрүүлсэнээс дараах хувилбарыг илүү үр дүнтэй гэж харьцуулсан судалгааны дүнд үзлээ. Үүнд:

Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл боловсруулах, ингэхдээ төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны, тогтвортой эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор сан бүрдүүлэх, хөрөнгийг удирдах үүрэг бүхий **Орон сууцны санхүүжилтийн корпорац** байгуулах асуудлыг зохицуулахын зэрэгцээ төрөөс орон сууцны үнийг боломжийн түвшинд хүргэх, зорилтот бүлэгт зориулсан хямд үнэтэй худалдах, түрээслэх орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх үүрэг бүхий **Орон сууцны хөгжлийн корпорац** гэсэн хоёр тусдаа байгууллага байгуулах асуудлыг нарийвчлан зохицуулах нь оновчтой байна.

## **ТАВ. БОЛОМЖИТ ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХУВИЛБАРЫН ҮР НӨЛӨӨГ ТАНДАН СУДАЛСАН БАЙДАЛ**

Судалгааны энэ хэсэгт, өмнөх хэсэгт зорилгод хүрэх боломжтой, бага зардлаар үр дүнд хүрэхүйц гэж үзэн сонгосон зохицуулалтын хувилбар болох хуулийн төслийн үр нөлөөг хүний эрх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөө гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн дагуу тандан судалсан болно<sup>30</sup>. Үүнд:

### **A. Хүний эрхэд үзүүлэх нөлөө**

Хуулийн төслийг батласнаар хүний амьдрах, эрүүл аж төрөх орчин нөхцөл сайжрах буюу хүний эрхийн баталгааг хангах эрх зүйн орчин илүү сайжран үр нөлөө нь дээшлэнэ.

### **B. Эдийн засагт үзүүлэх үр нөлөө**

Хуулийн төслийг батласнаар эдийн засгийн хувьд эерэг үр нөлөөтэй, дэлхийн зах зээл дээр өрсөлдөх чадвар, тодорхой бүс нутаг, салбарууд, төрийн захиргааны байгууллага зэрэгт аливаа сөрөг нөлөө үзүүлэхгүй.

### **C. Нийгэмд үзүүлэх үр нөлөө**

Хуулийн төслийг батласнаар нийгэмд ямар нэгэн сөрөг нөлөө үзүүлэхгүй. Харин нийт иргэдийн, тэр дундаа тухайн хот, тосгоны оршин суугчдын нийгмийн нөхцөл байдал сайжрана.

### **D. Байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөө**

Хуулийн төслийг батласнаар байгаль орчинд ямар нэгэн шууд сөрөг нөлөө үзүүлэхгүйгээр зохицуулалтын хувилбар бий болгох боломжтой бөгөөд харин ч хуулийн зохицуулалтаар дамжуулан гэр хорооллыг орон сууцжуулсанаар утаа, агаар, орчны бохирдол буурч байгаль орчины нөхцөл байдлыг сайжруулах боломж, нөхцөл үүснэ.

---

<sup>30</sup> Хүний эрх, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд үзүүлэх нөлөө тус бүрийг Засгийн газрын 59 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх аргачлал”-д заасан хүснэгтийн дагуу нарийвчлан тогтоосныг энд дүгнэн харуулав. Дэлгэрэнгүй хүснэгтийг Хавсралтаас үзнэ үү.

## ДҮГНЭЛТ, САНАЛ

### **Тулгамдаж буй асуудал**

Судалгаагаар Монгол Улсын төрөөс орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг дэмжих, орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо бүрдүүлэх, зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангахад чиглэгдсэн үйл ажиллагааг багцлан авч үзэж өнөөгийн нөхцөл байдалд Аргачлалын дагуу дүн шинжилгээ хийхэд дараах асуудлууд практикт тулгамдаж байна. Үүнд:

#### **Ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн хүрээнд**

- Ипотекийн зээл олголт тогтвортой бус, зээлийн хүртээмж хангалтгүй, хүлээлгийн удаашралтай буюу хэрэгжилтийн хувьд асуудалтай байна.
- Ипотекийн зээлийн хүү, урьдчилгаа төлбөр зэрэг зээлийн нөхцөл нь хэрэгцээ шаардлагыг хангахгүй байна. Зээлийн хүүг бууруулах боломж, арга хэрэгсэл хязгаарлагдмал байна.
- Ипотекийн зээлийн хөтөлбөр хэрэгжүүлэх санхүүгийн эх үүсвэр тогтвортой бус байна.
- Ипотекийн зээлийн хөтөлбөр нь бага, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцжуулах анхны зорилтдоо хүрэхгүй байгаа тул хэрэгжих хэлбэрийн хувьд зорилтот бүлгийг дахин нарийн ангилан тодорхойлох, зорилтот бүлэг тус бүрд тохирсон, худалдан авах чадварт нь нийцсэн нөхцөлүүдийг санал болгох шаардлагатай.
- Ипотекийн зээлийн олголт нь орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтэд шууд нөлөөлж, улмаар орон сууцны үнэд нөлөөлж ирснээр иргэдийн худалдан авах чадвар хүрэхгүй хэвээр үлдсэн байна. Орон сууцны нийт зах зээлийн тэнцвэрийг алдагдуулахгүй байдлаар зохион байгуулагддаг орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо бүрдээгүй байна.
- Монгол Улсын орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны дахин санхүүжилтээр хязгаарлагдаж байна.
- Ипотекийн зээлийн хөтөлбөрт зээлийн эргэн төлөлт, улсын төсвөөс оруулах санхүүжилт зэргээр хязгаарлагдахгүй, хэлбэлзэлд өртөхөөс сэргийлэх чадвартай тогтмол санхүүжилтийн эх үүсвэр шаардлагатай.

#### **Орон сууцны бодлогын хүрээнд**

- Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааны эрх зүйн нэгдмэл үндэс бүрэлдээгүй байна. Орон сууцны салбарт хэд хэдэн хууль тогтоомж мөрдөгдөж байгаа боловч одоогийн хууль тогтоомжийн зохицуулалт хэт ерөнхий, мөн зарим гол харилцааг Засгийн газрын тогтоол, салбарын сайдын тушаалаар зохицуулж байна.
- Түрээсийн орон сууц хөтөлбөрт хамрагдах иргэдийн хүсэлт их боловч орон сууцны хүртээмж бага байна. Иргэдийг түрээсийн орон сууцанд шалгаруулахдаа иргэдийг орлогын түвшингээр ангилалгүй нийтлэг шалгуур тавьсан төдийгүй шалгаруулах үйл ажиллагаа ил тод бус байна.
- Түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, ашиглах чиг үүрэг бүхий түрээслүүлэгч байгууллагуудын санхүүгийн алдагдалгүй ажиллах боломжийг бүрдүүлээгүй.
- Түрээсийн орон сууц захиалан бариулах, түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлж ашиглуулах үүрэгтэй этгээдийн эрх зүйн байдал, чиг үүрэг, засаглалыг хуулиар зохицуулаагүй байна.
- Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт тусгагдсан орон сууцны

ипотекийн хөтөлбөр болон орон сууц хөгжүүлэх асуудалтай холбоотой зорилтуудын ихэнх нь одоогийн байдлаар хэрэгжих боломжгүй буюу зохион байгуулалт, санхүүжилт болон хариуцан хэрэгжүүлэх этгээд тодорхойгүй байна.

Эдгээр асуудал, нөхцөл байдлын улмаас Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглалын 25 дугаар зүйлийн 1-д “Хүн бүр хоол хүнс, хувцас хунар, орон байр, эмчилгээ сувилгаа, нийгэм ахуйн зайлшгүй шаардлагатай үйлчилгээг оролцуулаад өөрийн болон ам бүлийнхээ эрүүл мэнд, аж амьдралыг тэтгэхэд хүрэлцэхүйц амьжиргаатай байх эрхтэй...” гэж, Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Монгол Улсын иргэн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж заасан хүний үндсэн эрх хангалттай хэрэгжихгүй байх, иргэд эрүүл, аюулгүй, боломжийн үнэтэй орон байраар хангагдахгүй байх зэрэг эрсдэл бий болж байна.

### ***Асуудлыг шийдвэрлэх зорилго, зорилтууд***

Судалгааны хүрээнд тулгарч байгаа шийдвэрлэх шаардлагатай асуудлуудыг шийдвэрлэх зорилгоор тодорхой зорилтуудыг тодорхойллоо. Үүнд:

*Нэг. Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн хөтөлбөр, орон сууцны зах зээлийн хүүтэй зээл, орон сууцны эрэлтийн чиглэлээр*

*Зорилт 1.* Монгол Улсад орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны дахин санхүүжилтээр хязгаарлагдаж байгаа тул төрөөс орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг дэмжих /ипотекийн хөнгөлөлттэй болон зах зээлийн зээл, нийлүүлэлтийг дэмжих санхүүжилт, татаас/ санхүүжилтийн тогтмол эх үүсвэр бий болгох: орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог цаашид эрчимжүүлэх, санхүүжилтийн тогтолцооны хязгаарлагдмал байдлыг арилгах; зээлийн эргэн төлөлт, улсын төсвөөс оруулах санхүүжилт зэргээр хязгаарлагдахгүй, хэлбэлзэлд өртөхөөс сэргийлэх чадвартай эх үүсвэр бий болгох;

*Зорилт 2.* Төрөөс орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг дэмжих санхүүжилтийн тогтмол эх үүсвэр бий болгох эрх зүйн үндсийг бүрдүүлэх;

*Зорилт 3.* Төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн тогтмол эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, зохистой зарцуулах, эх үүсвэрийн тогтвортой байнгын байдлыг хариуцах үүрэг бүхий институцийн бүтцийг бий болгох, хуулийн этгээдийн засаглал, шийдвэр гаргах дүрмийг хуульчлах, процессжуулах;

*Зорилт 4.* Ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн хэрэгжилтийг сайжруулах: ипотекийн зээлийн олголтыг тогтвортой байлгахад гадна зээлийн хүртээмжтэй байдлыг нэмэгдүүлж, хүлээлгийн хугацааг багасгах;

*Зорилт 5.* Ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн нөхцөлийг сайжруулах: зээлийн хүүг бууруулах боломж, арга хэрэгслийг нэмэгдүүлэх, ипотекийн зээлийн хүүг бууруулах, бага дунд орлоготой иргэдийн урьдчилгаа төлбөрийн хэмжээг бууруулах буюу чөлөөлөх;

*Зорилт 6.* Зорилтот бүлгийг ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлд хамруулах хувийг нэмэгдүүлэх: зорилтот бүлгийг дахин нарийвчлан ангилан тодорхойлох, зорилтот бүлэг бүрд тохирсон, худалдан авах чадварт нь нийцсэн нөхцөлүүдийг санал болгох;

*Зорилт 7.* Ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн хэрэгжилт нь орон сууцны зах зээлийг эрэлт, нийлүүлэлт талаас тэнцвэржүүлэх хэмжээнд төрийн бусад арга хэмжээ, хөтөлбөртэй

уялдаатай болгох;

*Зорилт 8.* Зорилтот бүлэгт зориулан төрөөс захиалан бариулж буй худалдах орон сууц, түрээслэх, түрээслээд өмчлөх орон сууцны төсөлд санхүүжилтийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх;

*Зорилт 9.* Хуримтлалын сангаас иргэдэд орон сууцны урьдчилгаа олгох механизмыг боловсронгуй болгох.

*Хоёр. Төрөөс зорилтот бүлгийг орон сууцаар хангах, орон сууцны нийлүүлэлтийг дэмжих арга хэмжээний хүрээнд*

*Зорилт 10.* Төрийн нэрийн өмнөөс орон сууц захиалан бариулах, түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлж ашиглуулах үүрэгтэй хуулийн этгээдийн эрх зүйн байдал, чиг үүрэг, засаглалыг хуулиар зохицуулах;

*Зорилт 11.* Төрийн түрээсийн орон сууцны санг зорилтот бүлгийн иргэдийн орлогод нийцсэн байдлаар нэмэгдүүлэх, энэ салбарын хуулийн этгээдийг санхүүгийн алдагдалгүй ажиллах боломжийг бүрдүүлэх;

*Зорилт 12.* Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, ахмад настан, өрх толгойлсон олон хүүхэдтэй эцэг, эх зэрэг орон сууцны эмзэг нөхцөлд байгаа иргэдийг түрээсийн орон сууцаар тогтвортой хангах үр нөлөөтэй тогтолцоо бүрдүүлж, холбогдох хууль, эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох;

*Зорилт 13.* Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах, түүнийг хариуцах бүтцийг тодорхой болгож, улмаар эрх зүйн байдал, чиг үүргийг илүү нарийвчлах;

*Зорилт 14.* Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт тусгагдсан орон сууц хөгжүүлэх асуудалтай холбоотой орлогод нийцсэн орон сууцны хангамж буюу нийлүүлэлт бий болгох, стандартад нийцсэн амины орон сууцны үйлдвэрлэлийг дэмжих чиглэлийн зорилтуудын зохион байгуулалт, санхүүжилт болон хариуцан хэрэгжүүлэх этгээдийг тодорхойлох гэсэн зорилтуудыг хэрэгжүүлэх хэрэгцээ, шаардлага үүссэн байна.

Улмаар тус судалгаагаар тодорхойлсон дээрх асуудлыг шийдвэрлэх үндсэн зорилгыг дараах байдлаар тодорхойлов. Үүнд:

Зорилго 1. *Төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны, тогтвортой эх үүсвэрийг нэмэгдүүлнэ.*

Зорилго 2. *Төрөөс орлогод нийцсэн орон сууцны хангамж, зорилтот бүлэгт зориулсан орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлнэ.*

### **Асуудлыг шийдвэрлэх зохицуулалтын хувилбар**

Хэвлэл, мэдээллийн хэрэгслээр ухуулга, сурталчилгаа хийх замаар иргэд, олон нийтийг мэдээллээр хангах, зах зээлийн эдийн засгийн хэрэгслүүдийг ашиглан төрөөс зохицуулалт хийх, эсхүл төрөөс санхүүгийн интервенц хийх, захиргааны шийдвэр гаргаснаар тус Тандан судалгаагаар тодорхойлсон үндсэн асуудлыг үүсгэж байгаа гол шалтгаануудыг шийдвэрлэж, дэвшүүлсэн зорилгод хүрэх боломжгүй байна.

Иймд асуудлын мөн чанар, нийгмийн хэрэгцээ шаардлага, зохицуулалтын түвшинг харгалзан тулгамдаж буй асуудлыг хуулийн зохицуулалт хийх замаар шийдвэрлэх нь

зүйтэй гэж үзлээ.

### **Санал, зөвлөмж**

Хуулийн зохицуулалт бий болгоход судалгаагаар тогтоосон үндсэн хоёр асуудал буюу чиглэлийг нэг тогтолцоо, бүтцээр хэрэгжүүлэх эсвэл хоёр өөр бүтэц буюу хэрэгжүүлэгч байх гэсэн хоёр төрлийн хувилбар байх боломжтой байна.

Өөрөөр хэлбэл хуулийн зохицуулалт хийх хүрээнд дараах 2 хувилбарыг асуудлыг урьдчилан тандан судлах алхамын хүрээнд илрүүллээ. Үүнд:

*Хувилбар 1.* Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл боловсруулах, ингэхдээ төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны, тогтвортой эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, төрөөс орлогод нийцсэн орон сууц болон зорилтот бүлэгт зориулсан хямд үнэтэй худалдах, түрээслэх орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх зорилтын эрх зүйн үндсийг бүрдүүлж эдгээр чиг үүргийг хариуцсан *Үндэсний орон сууцжуулалтын корпорац* гэсэн нэгдсэн байгууллага байгуулах асуудлыг нарийвчлан зохицуулах.

*Хувилбар 2.* Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл боловсруулах, ингэхдээ төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны, тогтвортой эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор сан бүрдүүлэх, хөрөнгийг удирдах үүрэг бүхий *Орон сууцны санхүүжилтийн корпорац* байгуулах асуудлыг зохицуулахын зэрэгцээ төрөөс орон сууцны үнийг боломжийн түвшинд хүргэх, зорилтот бүлэгт зориулсан хямд үнэтэй худалдах, түрээслэх орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх үүрэг бүхий *Орон сууцны хөгжлийн корпорац* гэсэн хоёр тусдаа байгууллага байгуулах асуудлыг нарийвчлан зохицуулах гэсэн 2 боломжит хувилбар байна.

Нэгдүгээр хувилбарын хувьд орон сууцны зээлийн санхүүгийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэхийн зэрэгцээ төрөөс хэрэгжүүлэх нийлүүлэлтийн бодлогыг хариуцсан нэг байгууллага байгуулснаар орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтэд нэг байгууллага төрийн оролцооны хувьд нөлөөлөл үзүүлэх боломжтой боловч ингэснээр төрийн дэмжлэгтэй санхүүжилтийг зөвхөн төрийн дэмжлэгээр барьсан орон сууц нийлүүлэхэд зарцуулах хандлага үүсгэж, зах зээлийн зарчмыг гажуудуулах, хөрөнгийг үр ашиггүй зарцуулах, хувийн хэвшлийн орон зайг хумих зэрэг сөрөг үр дагавар үүсгэх эрсдэлтэйг анхаарч үзэх шаардлагатай.

Хоёрдугаар хувилбарын хувьд Орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл боловсруулан орон сууцны санхүүжилтийн байнгын эх үүсвэр бүрдүүлэх, төрөөс орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх эрх зүйн орчин бүрдүүлэхийн зэрэгцээ орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр хариуцсан байгууллага болон орон сууцны нийлүүлэлтийн хүрээнд ажиллах байгууллагын чиг үүргийг зааглан үйл ажиллагаа явуулснаар бусад улсын сайн туршлагад нийцэхийн зэрэгцээ өмнөх хувилбарт дурдсан сөрөг үр дагаварууд гарах магадлал бага тул зохимжтой хувилбар байж болно.

Мөн хуулийн төсөлд дараах асуудлыг нарийвчлан зохицуулах, олон улсын туршлагаас анхаарах нь зүйтэй гэсэн саналыг хүргүүлж байна. Үүнд:

- Орон сууцны санхүүжилт хариуцсан төрийн өмчит хуулийн этгээд байгуулах бодлогын асуудлын хувьд Санхүүжилтийн корпорац байгуулах нь зүйтэй гэж үзэж байна.
- Орон сууц хөгжүүлэлтийн сан байгуулах асуудлын хувьд сан бус Корпорац байгуулахыг одоогийн байдлаар салбарын мэргэжилтнүүд дэмжиж байгаа бөгөөд сан байгуулах тохиолдолд БНСУ-ын Орон сууц, хотын сан /ОСХС, Housing and Urban Fund/ нь оновчтой хувилбар гэж үзлээ.
- Мөн орон сууцны нийлүүлэлтийг хариуцсан ТОСК зэрэг хуулийн этгээдийн чиг үүргийг Орон сууц санхүүжилтийг корпорацтай нэгтгэн байгуулах бус харин одоогийн ТОСК-ийн эрх зүйн байдлыг хуульд нарийвчлан зохицуулах зүйтэй байна.
- Орон сууцны санхүүжилтийн корпорац нь санхүүжилтийн урт хугацааны эх үүсвэрээ бүрдүүлэх чиглэлд үйл ажиллагаагаа төвлөрүүлж, төрөөс хэрэгжүүлэх хөнгөлттэй зээлийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэхээс гадна зах зээлийн хүүтэй ипотекийн зээлийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх замаар зах зээлийн хүүг бууруулж, орон сууцны хөрөнгийн хоёрдагч зах зээлийн хөгжлийг дэмжих нь зүйтэй гэж үзэж байна.

**ХАВСРАЛТ. ХҮНИЙ ЭРХ, ЭДИЙН ЗАСАГ, НИЙГЭМ,  
БАЙГАЛЬ ОРЧИНД ҮЗҮҮЛЭХ ҮР НӨЛӨӨ**

*Хүснэгт 15. Хүний эрхэд үзүүлэх үр нөлөө*

Үзүүлэх үр нөлөө:	Холбогдох асуултууд	Хариулт		Тайлбар
<b>1. Хүний эрхийн суурь зарчмуудад нийцэж буй эсэх</b>	<b>1.1. Ялгаварлан гадуурхахгүй ба тэгш байх</b>			
	1.1.1.Ялгаварлан гадуурхахыг хориглох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ялгаварлан гадуурхах нөхцөл үүсэхгүй
	1.1.2.Ялгаварлан гадуурхсан буюу аль нэг бүлэгт давуу байдал үүсгэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ялгаварлан гадуурхах нөхцөл үүсэхгүй
	1.1.3.Энэ нь тодорхой бүлгийн эмзэг байдлыг дээрдүүлэхийн тулд авч буй түр тусгай арга хэмжээ мөн бол олон улсын болон үндэсний хүний эрхийн хэм хэмжээнд нийцэж буй эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Уг хуулийн төсөл нь зорилтот бүлгийг орон сууцжуулахад тусгайлан зориулагдсан тул дээрх бүлгийн эрх зүйн байдал, орон сууцны нөхцлийг дээшлүүлнэ. Энэ утгаараа Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглалд нийцнэ.
	<b>1.2. Оролцоог хангах</b>			
	1.2.1.Зохицуулалтын хувилбарыг сонгохдоо оролцоог хангасан эсэх, ялангуяа эмзэг бүлэг, цөөнхийн оролцох боломжийг бүрдүүлсэн эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Орлого багатай болон дундаж орлоготой, халамж, асаргаа шаардлагатай иргэн, өрхийг орон сууцаар хангах зохицуулалтыг тусгасан.
	1.2.2.Ялангуяа зохицуулалтыг бий болгосноор эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол нь хөндөгдөж буй, эсхүл хөндөгдөж болзошгүй иргэдийг тодорхойлсон эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	<b>1.3. Хууль дээдлэх зарчим ба сайн засаглал хариуцлага</b>			

	1.3.1.Зохицуулалтыг бий болгосноор хүний эрхийг хөхиүлэн дэмжих, хангах, хамгаалах явцад ахиц дэвшил гарах эсэх	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	Төрөөс зорилтот бүлгийн иргэн, өрх айлыг орон сууцжуулах эрх зүйн зохицуулалтын ахиц дэвшил гарна.
	1.3.2.Зохицуулалтын хувилбар нь хүний эрхийн Монгол Улсын олон улсын гэрээ, НҮБ-ын хүний эрхийн механизмаас тухайн асуудлаар өгсөн зөвлөмжид нийцэж байгаа эсэх	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	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	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	Хууль тогтоомж зөрчигчдөд ногдох хариуцлагыг Зөрчлийн тухай хуульд тусгана.
<b>2. Хүний эрхийг хязгаарласан зохицуулалт агуулсан эсэх</b>	2.1. Зохицуулалт нь хүний эрхийг хязгаарлах бол энэ нь хууль ёсны зорилгод нийцсэн эсэх	Тийм	<b><u>Үгүй</u></b>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	2.2. Хязгаарлалт тогтоох нь зайлшгүй эсэх	Тийм	<b><u>Үгүй</u></b>	Ямар нэгэн хязгаарлалт тогтоохгүй
<b>3. Эрх агуулагч</b>	3.1.Зохицуулалтын хувилбарт хамаарах бүлгүүд буюу эрх агуулагчдыг тодорхойлсон эсэх	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	Тодорхойлсон.
	3.2. Эрх агуулагчдыг эмзэг байдлаар нь ялгаж тодорхойлсон эсэх	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөөгүй
	3.3.Зохицуулалтын хувилбар нь энэхүү эмзэг бүлгийн нөхцөл байдлыг харгалзан үзэж, тэдний эмзэг байдлыг дээрдүүлэхэд чиглэсэн эсэх	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	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/	<b>Тийм</b>	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөөгүй
<b>4. Үүрэг хүлээгч</b>	4.1. Үүрэг хүлээгчдийг тодорхойлсон эсэх	<b>Тийм</b>	Үгүй	Энэ харилцаанд хамаарах этгээдийн үүргийг тодорхойлсон.
<b>5. Жендэрийн эрх тэгш байдлыг хангах тухай хуульд нийцүүлсэн эсэх</b>	5.1. Жендэрийн үзэл баримтлалыг тусгасан эсэх	Тийм	<b>Үгүй</b>	Жендэрийн эрх хөндөгдөхгүй болно.
	5.2. Эрэгтэй, эмэгтэй хүний тэгш эрх, тэгш боломж, тэгш хандлагын баталгааг бүрдүүлэх эсэх	<b>Тийм</b>	Үгүй	Жендэрийн эрх хөндөгдөхгүй болно.

*Хүснэгт 16. Эдийн засагт үзүүлэх үр нөлөө*

<b>Үзүүлэх үр нөлөө:</b>	<b>Холбогдох асуултууд</b>	<b>Хариулт</b>		<b>Тайлбар</b>
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	<b>Тийм</b>	Үгүй	Улсын болон олон улсын хөрөнгө оруулалт, хамтын ажиллагааны боломж нэмэгдэх, хувийн хэвшлийн аж ахуйн нэгжийг дэмжих эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	1.2. Хил дамнансан хөрөнгө оруулалтын шилжилт хөдөлгөөнд нөлөө үзүүлэх эсэх (эдийн засгийн байршил өөрчлөгдөхийг оролцуулан)	<b>Тийм</b>	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	1.3. Дэлхийн зах зээл дээрх таагүй нөлөөллийг Монголын зах зээлд орж ирэхээс хамгаалахад нөлөөлж чадах эсэх	<b>Тийм</b>	Үгүй	Орон сууцны хөрөнгө оруулалтад эерэг нөлөө үзүүлнэ.
2. Дотоодын зах зээлийн өрсөлдөх чадвар болон тогтвортой байдал	2.1. Хэрэглэгчдийн шийдвэр гаргах боломжийг бууруулах эсэх	Тийм	<b>Үгүй</b>	Хэрэглэгчдийн шийдвэр гаргахад эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	2.2. Хязгаарлагдмал өрсөлдөөний улмаас үнийн хөөрөгдлийг бий болгох эсэх	Тийм	<b>Үгүй</b>	Орон сууцны нэгж үнийн хөөрөгдлийг бууруулна.

	2.3.Зах зээлд шинээр орж ирж байгаа аж ахуйн нэгжид бэрхшээл, хүндрэл бий болгох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй, дэмжиж бизнес эрхлэх таатай орчныг бүрдүүлнэ.
	2.4.Зах зээлд шинээр монополийг бий болгох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	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	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	3.2.Санхүүжилтийн эх үүсвэр олж авахад нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Орон сууцны төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэхэд баталгаатай, найдвартай санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бий болгоно.
	3.3.Зах зээлээс тодорхой бараа бүтээгдэхүүнийг худалдан авахад хүргэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	3.4.Бараа бүтээгдэхүүний борлуулалтад ямар нэг хязгаарлалт, эсхүл хориг тавих эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Орон сууцны төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэхэд баталгаатай, найдвартай санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бий болгоно.
	3.5.Аж ахуйн нэгжийг үйл ажиллагаагаа зогсооход хүргэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
4.Мэдээлэх үүргийн улмаас үүсэж байгаа захиргааны зардлын ачаалал	4.1.Хуулийн этгээдэд захиргааны шинж чанартай нэмэлт зардал (Тухайлбал, мэдээлэх, тайлан гаргах г.м) бий болгох эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Нэмэлт зардал үүсэх магадлалтай.
5.Өмчлөх эрх	5.1.Өмчлөх эрхийг (үл хөдлөх, хөдлөх эд хөрөнгө, эдийн бус баялаг зэргийг) хөндсөн зохицуулалт бий болох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	5.2.Өмчлөх эрх олж авах, шилжүүлэх болон хэрэгжүүлэхэд хязгаарлалт бий болгох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.

	5.3.Оюуны өмчийн (патент, барааны тэмдэг, зохиогчийн эрх зэрэг) эрхийг хөндсөн зохицуулалт бий болгох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
6.Инноваци болон судалгаа шинжилгээ	6.1.Судалгаа шинжилгээ, нээлт хийх, шинэ бүтээл гаргах асуудлыг дэмжих эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлэх боломжтой.
	6.2.Үйлдвэрлэлийн шинэ технологи болон шинэ бүтээгдэхүүн нэвтрүүлэх, дэлгэрүүлэхийг илүү хялбар болгох эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлэх боломжтой.
7.Хэрэглэгч болон гэр бүлийн төсөв	7.1.Хэрэглээний үнийн түвшинд нөлөө үзүүлэх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлэх боломжтой.
	7.2.Хэрэглэгчдийн хувьд дотоодын зах зээлийг ашиглах боломж олгох эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлэх боломжтой.
	7.3.Хэрэглэгчдийн эрх ашигт нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй, эерэгээр нөлөөлөх боломжтой.
	7.4.Хувь хүний/гэр бүлийн санхүүгийн байдалд (шууд буюу урт хугацааны туршид) нөлөө үзүүлэх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлэх боломжтой.
8.Тодорхой бүс нутаг, салбарууд	8.1.Тодорхой бүс нутагт буюу тодорхой нэг чиглэлд ажлын байрыг шинээр бий болгох эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	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	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	8.3.Жижиг, дунд үйлдвэр, эсхүл аль нэг салбарт нөлөө үзүүлэх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Үнийн хөөргөдлийг багасгах, арилгах, орон сууцны хөрөнгө оруулалтын боломжийг үүсгэж эерэг нөлөө үзүүлнэ.
9.Төрийн захиргааны байгууллага	9.1.Улсын төсөвт нөлөө үзүүлэх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Зардлын тооцоолол гаргана.

	9.2.Шинээр төрийн байгууллага байгуулах, эсхүл төрийн байгууллагад бүтцийн өөрчлөлт хийх шаардлага тавигдах эсэх	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	Орон сууцжуулалтын бодлогын хэрэгжилтийг хангах, зохицуулах, санхүүжүүлэх чиг үүрэг бүхий төрийн өмчит хуулийн этгээдийг шинээр буюу шинэчлэн байгуулна.
	9.3.Төрийн байгууллагад захиргааны шинэ чиг үүрэг бий болгох эсэх	<b><u>Тийм</u></b>	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	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	10.2.Хөрөнгө оруулалтын нөхцөлийг сайжруулах, зах зээлийн тогтвортой хөгжлийг дэмжих эсэх	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	10.3.Инфляци нэмэгдэх эсэх	Тийм	<b><u>Үгүй</u></b>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
11.Олон улсын харилцаа	11.1.Монгол Улсын олон улсын гэрээтэй нийцэж байгаа эсэх	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	Ямар нэгэн байдлаар зөрчилдөхгүй.

*Хүснэгт 17. Нийгэмд үзүүлэх үр нөлөө*

Үзүүлэх үр нөлөө:	Холбогдох асуултууд	Хариулт		Тайлбар
1.Ажил эрхлэлтийн байдал, хөдөлмөрийн зах зээл	1.1.Шинээр ажлын байр бий болох эсэх	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	Орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдэх нь ажлын байр нэмэгдүүлэх нөхцөлийг бүрдүүлнэ.
	1.2.Шууд болон шууд бусаар ажлын байрны цомхотгол бий болгох эсэх	Тийм	<b><u>Үгүй</u></b>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй
	1.3.Тодорхой ажил мэргэжлийн хүмүүс болон хувиараа хөдөлмөр эрхлэгчдэд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<b><u>Үгүй</u></b>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	1.4.Тодорхой насны хүмүүсийн ажил эрхлэлтийн байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<b><u>Үгүй</u></b>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
2.Ажлын стандарт,	2.1.Ажлын чанар, стандартад нөлөөлөх эсэх	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлэх боломжтой.

хөдөлмөрлөх эрх	2.2.Ажилчдын эрүүл мэнд, хөдөлмөрийн аюулгүй байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэг сөрөг нөлөө үзүүлэхгүй.
	2.3.Ажилчдын эрх, үүрэгт шууд болон шууд бусаар нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэг сөрөг нөлөө үзүүлэхгүй.
	2.4.Шинээр ажлын стандарт гаргах эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Шинээр ажлын стандарт гаргах шаардлагагүй.
	2.5.Ажлын байранд технологийн шинэчлэлийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон өөрчлөлт бий болгох эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
3.Нийгмийн тодорхой бүлгийг хамгаалах асуудал	3.1.Шууд болон шууд бусаар тэгш бус байдал үүсгэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	3.2.Тодорхой бүлэг болон хүмүүст сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх. Тухайлбал, эмзэг бүлэг, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, ажилгүй иргэд, үндэстний цөөнхөд гэх мэт	<u>Тийм</u>	Үгүй	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 нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэг сөрөг нөлөө үзүүлэхгүй.
4.Төрийн удирдлага, сайн засаглал, шүүх эрх мэдэл, хэвлэл мэдээлэл, ёс суртахуун	4.1.Засаглалын харилцаанд оролцогчдод нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	4.2.Төрийн байгууллагуудын үүрэг, үйл ажиллагаанд нөлөөлөх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Төрийн байгууллагын чиг үүргээ хэрэгжүүлэх, хамтын ажиллагааг бэхжүүлэхэд эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	4.3.Төрийн захиргааны албан хаагчдын эрх, үүрэг, харилцаанд нөлөөлөх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	4.4.Иргэдийн шүүхэд хандах, асуудлаа шийдвэрлүүлэх эрхэд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	4.5.Улс төрийн нам, төрийн бус байгууллагын үйл ажиллагаанд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	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	<u>Тийм</u>	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлнэ.

	5.2.Зохицуулалтын хувилбарын улмаас үүсэх дуу чимээ, агаар, хөрсний чанарын өөрчлөлт хүн амын эрүүл мэндэд сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Амьдрах орчны эрүүл ахуйн нөхцөлд эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	5.3.Хүмүүсийн амьдралын хэв маяг (хооллолт, хөдөлгөөн, архи, тамхины хэрэглээ)-т нөлөөлөх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Иргэдийн эрүүл, тохилог, байгаль орчинд ээлтэй орчинд амьдрах орон зай бий болно.
6.Нийгмийн хамгаалал, эрүүл мэнд, боловсролын систем	6.1.Нийгмийн үйлчилгээний чанар, хүртээмжид нөлөөлөх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	6.2.Ажилчдын боловсрол, шилжилт хөдөлгөөнд нөлөөлөх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	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	Тийм	<u>Үгүй</u>	Шууд бус эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	6.4.Нийгмийн болон эрүүл мэндийн үйлчилгээ авахад сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	6.5.Их, дээд сургуулиудын үйл ажиллагаа, өөрийн удирдлагад нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
7.Гэмт хэрэг, нийгмийн аюулгүй байдал	7.1.Нийгмийн аюулгүй байдал, гэмт хэргийн нөхцөл байдалд нөлөөлөх эсэх	<u>Тийм</u>	Үгүй	Гэмт хэрэг гарах шалтгаан нөхцөл буурах эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	7.2.Хуулийг албадан хэрэгжүүлэхэд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	7.3.Гэмт хэргийн илрүүлэлтэд нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	7.4.Гэмт хэргийн хохирогчид, гэрчийн эрхэд сөрөг нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
8.Соёл	8.1.Соёлын өвийг хамгаалахад нөлөө үзүүлэх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	8.2.Хэл, соёлын ялгаатай байдал бий болгох эсэх, эсхүл уг ялгаатай байдалд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Ямар нэгэн сөрөг нөлөө байхгүй.
	8.3.Иргэдийн түүх, соёлоо хамгаалах оролцоонд нөлөөлөх эсэх	Тийм	<u>Үгүй</u>	Эерэг нөлөө үзүүлэх боломжтой.

Хүснэгт 18. Байгаль орчинд үзүүлэх үр нөлөө

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

	6.2.Газрын зориулалтыг өөрчлөх эсэх	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	Хот суурин газрын хөгжлийн болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу барилгажиж газар ашиглалт сайжирна.
	6.3.Экологийн зориулалтаар хамгаалагдсан газрын зориулалтыг өөрчлөх эсэх	Тийм	<b><u>Үгүй</u></b>	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	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	Төлөвлөлтгүй үүсэх, тэлэх суурьшлын бүсийг хязгаарлаж эерэг нөлөө үзүүлнэ.
	7.2.Нөхөн сэргээгдэхгүй байгалийн баялгийн ашиглалт нэмэгдэх эсэх	<b><u>Тийм</u></b>	Үгүй	Ямар нэгэн сөрөг нөлөөгүй.

## АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

### Нэг.Хууль тогтоомж

#### Орон сууцны тухай хууль тогтоомж

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль;
2. Иргэний хууль;
3. Орон сууцны тухай;
4. Орон сууц хувьчлах тухай;
5. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай;
6. Газрын тухай;
7. Барилгын тухай;
8. Хот, суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай;
9. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай;
10. Нийслэлийн эрх зүйн байдлын тухай;
11. Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль.

#### Орон сууцны санхүүжилттай холбоотой хууль тогтоомж

1. Төсвийн тухай;
2. Үндэсний баялгийн сангийн тухай;
3. Засгийн газрын тусгай сангийн тухай;
4. Нийгмийн даатгалын ерөнхий хууль;
5. Тэтгэврийн даатгалын шимтгэлийн нэрийн дансны тухай;
6. Төв банк (Монголбанк)-ны тухай;
7. Үнэт цаасны зах зээлийн тухай;
8. Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай;
9. Зээлийн батлан даалтын сангийн тухай;
10. Ирээдүйн өв сангийн тухай;
11. Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай;
12. Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай;
13. Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай;
14. Шинэ Зуунмод хотын эрх зүйн байдлын тухай;
15. Банкин дахь мөнгөн хадгаламжийн даатгалын тухай хууль;

#### Хуулийн төсөл

1. Төрийн болон орон нутгийн өмчит компанийн тухай хуулийн төсөл, 2022;
2. Гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн төсөл, 2023;

#### Засгийн газрын тогтоол

1. Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоол "Түрээсийн орон сууц" хөтөлбөр /2015-2021 онд хэрэгжсэн, хүчингүй болсон/
2. Засгийн газрын 2018 оны 369 дүгээр тогтоол "Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн журам"

3. Засгийн газрын 2019 оны 138 дугаар тогтоол “Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам”
4. Засгийн газрын 2020 оны ... дугаар тогтоол, “Төрөс орон сууц, нийтийн аж ахуйн талаар баримтлах бодлого” /хүчингүй болсон/
5. Засгийн газрын 2023 оны 483 дугаар тогтоол, “Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай”
6. Засгийн газрын 2019 оны 202 дугаар тогтоол, "150 мянган айл-Орон сууц" Үндэсний хөтөлбөр
7. Шинэ Зуунмод хотын хөгжлийн корпорац байгуулах тухай
8. "Ирээдүйн өв сан корпораци" байгуулах тухай
9. Засгийн газрын 2019 оны 77 дугаар тогтоолын хавсралтаар “Засгийн газрын дотоод үнэт цаасны анхдагч, хоёрдогч зах зээлийн үйл ажиллагааны журам”
10. Засгийн газрын 2024 оны 254 дүгээр тогтоолын хавсралт, “Нийгмийн даатгалын сангийн чөлөөт үлдэгдлийг санхүүгийн хэрэгсэлд хөрөнгө оруулах журам”
11. Засгийн газрын тогтоолын төсөл, 2024, Монгол Улсын иргэн бүрд хуримтлалын нэрийн данс үүсгэх, хөтлөх, сангаас зарцуулалт хийх журам,
12. Засгийн газрын 2015 оны 296 дугаар тогтоол, ОРОН СУУЦНЫ ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН БАТАЛГААНЫ ЖУРАМ
13. Засгийн газрын 2014 оны 36 дугаар тогтоол, “Засгийн газраас зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах хөтөлбөрийн хүрээнд баригдсан “Буянт-Ухаа 1” хорооллын орон сууцанд иргэдээс захиалга авах журам”

### **Бусад дүрэм журам**

1. Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн тушаалаар баталсан “Орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн журам” 2016,
2. Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2017 оны 26 дугаар тушаал, “Зорилтот бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцанд хамруулах журам”
3. Санхүүгийн зохицуулах хороо, “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах, бүртгэх, тусгай зөвшөөрөл олгох тухай журам”
4. "Дотоодын үнэт цаасны анхдагч болон хоёрдогч зах зээлд нээлттэй арилжаалсан Засгийн газар, аймаг, нийслэлийн болон Монгол Улсад байрладаг албан татвар төлөгчийн өрийн хэрэгсэл /бонд/, хувьцаа, бусад үнэт цаасыг борлуулсны орлогод албан татвар ногдуулах орлогыг тодорхойлох, суутган тооцох, төсөвт төлөх, тайлагнах журам"
5. Нийслэлийн инженерийн бэлтгэл арга хэмжээний барилга, байгууламж төлөвлөлт, хамгаалалтын зурвас, ашиглалт, засвар үйлчилгээний журам
6. Нийслэлийн ИТХ-ийн Тэргүүлэгчдийн 2019 оны 114 дүгээр тогтоолоор баталсан “Нийслэлийн зорилтот бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцанд хамруулах журам”

### **Хоёр.Судалгааны материал**

1. Монгол Улсын Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн төслийн хэрэгцээ, шаардлагын урьдчилан тандан судалсан судалгааны тайлан
2. Монголбанк, 2023, Орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийн хэрэгжилт, <https://www.mongolbank.mn/mn/r/4782> \Монголбанк, 2017, Орон сууцны зээлийн тогтолцоо: Олон улсын харьцуулалт
3. СЭЗИС, 2024, Орон сууцны санхүүжилтийн өнөөгийн байдал, боловсронгуй болгох арга зам судалгааны тайлан.

4. С.Дэмбэрэл, 2017, **Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс**, Монгол улсын моргейжийн зах зээлийн хөгжил: бодлогын судалгаа;
5. ЖАЙКА, ЗТБХБЯ, НЗДТГ, (2009) Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа, Эцсийн тайлан, Хураангуй 1-р боть
6. JICA, (2009) The Study on City Master Plan and Urban Development of Ulaanbaatar City (UBMPS), Final report, Vol II.
7. ЭДИЙН ЗАСГИЙН СУДАЛГАА, ЭРДЭМ ШИНЖИЛГЭЭНИЙ ХҮРЭЭЛЭН, 2017, ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ЭДИЙН ЗАСАГТ ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨ
8. Дэлхийн банк, 2012, Орон сууцны санхүүжилт: Техник хавсрат
9. УАГ (2018), “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨҮГ-ын үйл ажиллагаанд хийсэн гүйцэтгэлийн аудитын тайлан
10. Д.Баяр ““Эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрх”-ийн ойлголт, тайлбар, хэрэглээ ...” (2017), ... дахь/дэх тал. Legaldata-аас унших боломжтой: <https://legaldata.mn/b/946>

### Гурав.Гадаад эх сурвалж

1. IGC, 2018, Housing finance: demand vs supply-side subsidies
2. OECD (2023), Strengthening Latvia’s Housing Affordability Fund, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/84736a67-en>.
3. ADB, Sock-Yong Phang, 2011, Global Comparison of Housing Subsidies
4. UN-Habitat (2023) Comparative Analysis of Non-Profit Housing Legal Frameworks in five countries: Austria, Brazil, England, Netherlands, and South Africa: Urban Legal Case Studies, Volume 12
5. <https://www.hofinet.org/>
6. Marja Hoek-Smit, 2013, Mongolia's Housing Finance Policy: Suggestions for moving forward
7. World Bank Group. 2018. Housing Finance: Investment Opportunities for Pension Funds. Finance, Competitiveness and Innovation Insight
8. World Bank Housing Deep Dive presentation 2020
9. World Bank, 2022, HOUSING FINANCE: HOW DFIs CAN LEVERAGE PRIVATE SECTOR LONG-TERM FUNDING FOR AFFORDABLE HOUSING
10. World Bank, 2009, Housing Finance Policy in Emerging Markets.
11. Lessons from Introducing Contractual Savings for Housing Schemes in Transition Countries, 2019
12. OECD, Policy Actions for Affordable Housing in Latvia, 2020
13. OECD, Social Housing- A Key Part of Past and Future Housing Policy
14. <https://www.hofinet.org/themes/theme.aspx?id=84>
15. UNECE, Country Profiles on the Housing Sector: Kazakhstan (2018) [https://unece.org/housing/country-profiles#accordion\\_7\\_0](https://unece.org/housing/country-profiles#accordion_7_0)
16. UNECE, Country Profiles on Housing and Land Management: Belarus (2019)
17. UNECE, 2015, Social Housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges
18. UNECE Committee on Urban Development, Housing and Land Management
19. The UNECE (2006a) Guidelines on Social Housing: Principles and Examples
20. UNECE, 2024, Country Profiles on Urban Development, Housing and Land Management: Albania
21. UNECE, *Country profiles on the housing sector: Slovakia* (Geneva, United Nations Economic Commission for Europe, 1999). Available at <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/country-profiles-housing-sector-slovakia>.
22. Hegedüs, 2017, “Affordable Housing in Central and Eastern Europe”

23. #Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region
24. OHCHR, Guidelines for the implementation of the right to adequate housing /2019/ <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/guidelines-implementation-right-adequate-housing>
25. Cournède, B., F. De Pace and V. Ziemann (2020), The Future of Housing: Policy Scenarios
26. OECD (2023), Brick by Brick (Volume 2): Better Housing Policies in the Post-COVID-19 Era, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/e91cb19d-en>.
27. OECD (2021), Brick by Brick: Building Better Housing Policies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
28. OECD (2021), “Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable”, OECD Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris, <http://oe.cd/affordablehousing-2021>
29. Salvi del Pero, A. et al. (2016), Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5ql4djd-en>.
30. Эдийн засгийн хамтын ажиллагаа, хөгжлийн байгууллага (OECD) (2020), Social housing: A key part of past and future housing policy, <https://oe.cd/social-housing-2020>.
31. <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>
32. [Committee on Economic, Social and Cultural Rights](#), General comments [No. 4 \(1991\) on the right to adequate housing](#) and [No. 7 \(1997\) on forced evictions](#).
33. OHCHR Fact Sheet on the right to adequate housing

#### Гадаад улсын хууль тогтоомж

1. <https://www.lh.or.kr/eng/>
2. <https://www.khuq.or.kr/hug/web/en/02/en02000001.jsp>
3. [https://www.hf.go.kr/en/sub04/sub04\\_01.do](https://www.hf.go.kr/en/sub04/sub04_01.do)
4. Kyung-Hwan Kim, Miseon Park, ADB, 2016, Housing Policy in the Republic of Korea
5. KHFC, Social Financing Framework, February 2019
6. Housing Australia Act, 2018
7. Housing Australia Future Fund Act, 2023
8. Housing Australia Investment Mandate Direction 2018
9. Future Fund Management Agency
10. Public Governance, Performance and Accountability Act 2013 (PGPA Act).
11. National Housing Supply and Affordability Council, State of the Housing System, 2024
12. National Housing Supply and Affordability Council Act 2023 (No. 80, 2023)
13. National Housing Finance and Investment Corporation Act 2018 (No. 65, 2018)
14. Housing Australia Act 2018, No. 65, 2018
15. <https://www.housingaustralia.gov.au/reports-and-publications>
16. <https://www.legislation.gov.au/C2018A00065/latest/text>
17. <https://www.legislation.gov.au/C2023A00079/latest/text>
18. <https://www.finance.gov.au/government/australian-government-investment-funds/housing-australia-future-fund>
19. What is the Housing Australia Future Fund and how will it boost social housing? <https://www.unsw.edu.au/newsroom/news/2023/09/what-is-the-housing-australia-future-fund-and-how-will-it-boost->