



**ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН
БАНКНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ
ҮНЭЛЭХ АЖЛЫН ТАЙЛАН**

2026 он

АГУУЛГА

НЭГ. ЕРӨНХИЙ ЗҮЙЛ	3
ХОЁР. ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН БАЙДАЛ, ҮНДЭСЛЭЛ.....	3
ГУРАВ. ХУУЛИЙН ТӨСЛӨӨС ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ ХЭСГИЙГ ТОГТООСОН БАЙДАЛ.....	5
ДӨРӨВ. УРЬДЧИЛАН СОНГОСОН ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ.....	8
ТАВ. ҮР ДҮНГ ҮНЭЛЖ, ЗӨВЛӨМЖ ӨГСӨН БАЙДАЛ	20

НЭГ. ЕРӨНХИЙ ЗҮЙЛ

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төслийн зүйл, заалтад тодорхой шалгуур үзүүлэлтийн дагуу дүн шинжилгээ хийх, үр нөлөөг тооцох, давхардал, хийдэл, зөрчил байгаа эсэхийг тогтоох, арилгах, хуулийн зүйл, заалтыг ойлгомжтой, хэрэгжих боломжтой байдлаар боловсруулах, улмаар хуулийн төслийн чанарыг сайжруулахад тус үнэлгээний ажлын зорилго оршино.

Үнэлгээ хийхээр сонгож авсан хуулийн төсөл нь хуулийн төслийн анхны хувилбар байдлаар боловсруулагдсан болно.

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төслийн /цаашид “хуулийн төсөл” гэх/ үр нөлөөг үнэлэх ажиллагааг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралтаар батлагдсан “Хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх”¹-д заасны дагуу дараах үе шаттайгаар гүйцэтгэлээ.

1. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгох;
2. Хуулийн төслөөс үр нөлөө тооцох хэсгээ тогтоох;
3. Урьдчилан сонгосон шалгуур үзүүлэлтэд тохирох шалгах хэрэгслийн дагуу үр нөлөөг тооцох;
4. Үр дүнг үнэлэх, зөвлөмж өгөх.

Хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэхдээ үндсэн 5 шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд тэдгээрийг шалгах хэрэгслийг ашиглан хуулийн төслийн зохицуулалт нь уг хуулийн төслийг боловсруулах болсон үндэслэл, хэрэгцээ шаардлага, хуулийн төслийн зорилгод нийцсэн эсэх, зорилгод хүрэх боломжтой байдлаар тусгагдсан эсэх, хуулийн төсөл нь ойлгомжтой, зүйл, заалт нь өөр хоорондоо болон бусад хүчин төгөлдөр хууль тогтоомжтой нийцсэн эсэхийг дүгнэж, тэдгээрийн үр дүнд үндэслэн анхаарах асуудлын талаар хууль санаачлагчид зөвлөмж өгсөн.

Тус үнэлгээгээр Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төсөл батлагдсанаар олон улсын жишиг, зах зээлийн зарчимд нийцтэй, хөрөнгийн зах зээлийг төрөлжүүлж, төсвийн санхүүжилтийн дарамтыг бууруулах орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлж, иргэдийн орлого болон хэрэгцээнд нийцсэн орон сууцны зээлийн бүтээгдэхүүнүүдийг бий болгох замаар хүн амын төвлөрөл, агаар, орчны бохирдлыг бууруулж, иргэдийн амьдрах орчныг сайжруулах орон сууцны бодит эрэлтийг хангах үр нөлөөтэй эрх зүйн орчин бүрдүүлж чадах эсэхэд хариулт өгнө.

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

Тус үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэхдээ хуулийн төслийн зорилго, хамрах хүрээ, зохицуулах асуудалтай уялдуулан, аргачлалд дурдсан 6 шалгуур үзүүлэлтээс 5 шалгуур үзүүлэлтийг сонголоо. Үүнд:

1. Зорилгод хүрэх байдал
2. Практикт хэрэгжих боломж

¹Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралтаар баталсан.

3. Ойлгомжтой байдал
4. Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал
5. Харилцан уялдаа зэрэг болно.

“Зорилгод хүрэх байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн зорилго нь үзэл баримтлалд тусгасан хуулийн төслийг боловсруулах болсон үндэслэл шаардлагад нийцсэн эсэх, хуулийн төслийн үндсэн зорилго нь олон улсын жишиг, зах зээлийн зарчимд нийцтэй, хөрөнгийн зах зээлийг төрөлжүүлж, төсвийн санхүүжилтийн дарамтыг бууруулах орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлж, иргэдийн орлого болон хэрэгцээнд нийцсэн орон сууцны зээлийн бүтээгдэхүүнүүдийг бий болгох замаар хүн амын төвлөрөл, агаар, орчны бохирдлыг бууруулж, иргэдийн амьдрах орчныг сайжруулах орон сууцны эрэлтийг хангах хэрэгцээ шаардлагыг бүрэн илэрхийлсэн эсэхийг дүгнэн, хуулийн төслийн зорилго тус зохицуулалтыг бий болгоход чиглэж буйг анхаарч, хуулийн төслийн зохицуулалт, арга хэмжээ нь хуулийн төслийн зорилгод хүрэх боломжтой байна уу гэдгийг үнэллээ. Энэхүү үнэлгээг хийхийн тулд хуулийн төслийн үзэл баримтлалтай танилцаж, хуулийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлага, хуулийн төслийн зорилго болон зорилгод хүрэхэд чиглэгдсэн, мөн түүнийг тодорхой илэрхийлж чадахуйц арга хэмжээ, зохицуулалтыг сонгож авав.

“Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн зохицуулалтыг дагаж мөрдөх буюу хэрэгжүүлэх боломж байгаа эсэх, мөн хэрэгжүүлэх субъект, байгууллага нь хэн байх вэ зэргээр энэхүү хуулийн төсөл нь хэрэгжүүлэх боломж, бололцоо байгаа эсэхийг судлах, урьдчилан үнэлэх зорилгоор энэхүү шалгуурыг сонгож авлаа.

“Ойлгомжтой байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийг хуулийн төсөл нь ойлгомжтой, логик дараалалтай томъёологдсон эсэх, хуулийн төсөл, түүний зохицуулалтыг нэг мөр ойлгож хэрэгжүүлэх боломжтой эсэхийг шалгах үүднээс холбогдох этгээдээс санал авах, хуулийн төсөл нь Хууль тогтоомжийн тухай хууль, Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлалд заасан шаардлагыг хангасан эсэхийг хянах байдлаар үнэлгээг хийхээр сонголоо.

“Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөр үүрэг хүлээлгэсэн, шинэ бүтэц, чиг үүрэг нэмсэн зохицуулалтад шууд хамаарах этгээд хуулийн төслийн зохицуулалтыг хүлээн зөвшөөрөх эсэхийг шалгахын тулд сонгосон болно.

“Харилцан уялдаа” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийг бүхэлд нь Монгол улсын Үндсэн хууль, Монгол улсын Олон улсын гэрээ, холбогдох бусад хуульд нийцсэн эсэхийг “Хууль тогтоомжийн үр нөлөөг үнэлэх аргачлал”-д заасан асуултад хариулах байдлаар үр нөлөөний үнэлгээг хийхээр сонгов.

Хуулийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой гарах зардлын тооцоог тусгайлан хийх тул цаг хугацаа, нөөцийн хэмнэлт хийх үүднээс “зардал тооцох” шалгуур үзүүлэлтийг сонгоогүй болно.

ГУРАВ. ХУУЛИЙН ТӨСЛӨӨС ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ ХЭСГИЙГ ТОГТООСОН БАЙДАЛ

“Зорилгод хүрэх байдал”

Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тусгасан хуулийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, хэрэгцээ шаардлага, хуулийн төслийн зорилгод хуулийн төслийн зохицуулалт нийцэж байгаа эсэхэд дүн шинжилгээ хийх үүднээс хуулийн төслийн үзэл баримтлалтай танилцаж, хуулийн төслийн зорилго нь хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, хэрэгцээ шаардлагад нийцсэн эсэхийг шалгах, хуулийн төслийн зорилгыг хангахад чиглэсэн зохицуулалтыг хуулийн төслийн зорилготой харьцуулах байдлаар дүн шинжилгээ хийв.

Монгол улсын Засгийн газраас иргэдийг орон сууцжуулах зорилгоор удаа дараа бодлогын арга хэмжээг авч хэрэгжүүлснээс хамгийн том бүтцийн шинжтэй бодлогын шийдвэр нь 2013 оноос Монголбанктай хамтран хэрэгжүүлж буй “Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох хөтөлбөр” байв. Тус хөтөлбөрийн зорилго нь бага болон дунд орлоготой өрхүүдийг орон сууцжуулах замаар агаар, орчны бохирдлыг бууруулахад оршиж байсан хэдий ч хөтөлбөрийн зорилтот бүлэг хэт өргөн байгаа нь хөтөлбөрийн үр дүнг бууруулж байна. Тухайлбал, судалгаанд (СЭЗИС, 2024) хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдсан иргэдийн 60 орчим хувь нь 2.0 сая төгрөгөөс дээш орлоготой буюу дунджаас дээгүүр орлоготой иргэд эзэлж байгаа нь орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг бага, дунд орлоготой иргэдэд дэмжлэг үзүүлэх үндсэн зорилгодоо хүрч чадахгүй байгааг онцолжээ.

2025 оны 11 дүгээр сарын байдлаар давхардсан тоогоор нийт 5.1 их наяд төгрөгийн 40.5 мянган орон сууцны ипотекийн зээлийн хүсэлт хүлээгдэж байгаа буюу 4 жилийн хүлээх хугацаа үүсээд байна. Цаашлаад, хөтөлбөрийг Монголбанкнаас үргэлжлүүлэн санхүүжүүлэх нь бодлогын зардлыг нэмэгдүүлэх бөгөөд Төв банкны үндсэн зорилготой зөрчилдөж байгаа тул урт хугацааны тогтвортой бүтэц болж чадахгүй байна (СЭЗИС, 2024). Нөгөөтээгүүр, сүүлийн жилүүдэд эдийн засгийн өсөлтөөс үүдэн зах зээлийн нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн хэмжээ тогтвортой өсөж байгаа бөгөөд сүүлийн 5 жилийн хугацаанд зах зээлийн нөхцөлтэй олгож буй орон сууцны зээлийн хэмжээний дундаж өсөлт 33 хувь, нийт олгосон зээлийн 50 хувь болж өссөн (Монголбанк, 2025). Гэвч 2025 оны 3 дугаар улирлын байдлаар зээлийн дундаж хугацаа нь 15.5 жил, дундаж хүү нь 16.8 хувь байгаа нь хүүгийн зардал өндөр байх шалтгаан болж байгаа бөгөөд зөвхөн өндөр орлоготой иргэд л төлөх боломжтой байна. Тодруулбал, арилжааны нөхцөлтэй зээлээр 60 м.кв орон сууц худалдан авахад сарын төлөлт нь 4.3 сая төгрөг байгаа бөгөөд өрхийн орлого 9.6 сая төгрөг байх шаардлагатай байна.

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор баталсан “Алсын хараа 2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичгийн Зорилт 3.2-т “Өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн байр сууцаар хангах нөхцөлийг бүрдүүлнэ” гэж; Улсын Их Хурлын 2024 оны 21 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 2.4.1.2-д “Өрхийн төлбөрийн чадварт нийцүүлж ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг төрөлжүүлж,

хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ” гэж, 2.4.1.5-д ““Хашаандаа сайхан амьдаръя” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, эрчим хүчний хэмнэлттэй, байгаль орчинд ээлтэй амины орон сууц шинээр барих, засварлахад хөнгөлөлттэй зээл болон бусад дэмжлэг үзүүлэх эрх зүйн орчныг бүрдүүлнэ” гэж тус тус заажээ.

Сүүлийн 10 жилийн хугацаанд манай улсын бодит ДНБ 1.5 дахин, нэг хүнд ноогдох ДНБ 1.2 дахин өссөн (ҮСХ, 1212.mn, 2025) боловч нөгөө талдаа нийт хүн амын дийлэнх хэсэг нь шаардлага хангаагүй сууцанд амьдарч байна. Тодруулбал, Хүн амын орон сууцны тооллогын 2022 оны дүнгээс үзэхэд манай улсын 941,547 өрхийн 32.1 хувь буюу 302,237 өрх инженерийн дэд бүтцийн шаардлага хангасан орон сууцанд 29.7 хувь буюу 279,639 өрх инженерийн дэд бүтцийн бүрэн шаардлага хангаагүй байшинд, 38.2 хувь буюу 359,671 нь гэр сууцанд тус тус амьдарч байна. Түүнчлэн, гэр хороололд амьдарч буй өрхүүдийн дийлэнх хэсэг нь буюу 80 хувь нь өвлийн улиралд галлагааны зориулалтаар нүүрс түлж байгаа нь агаарын бохирдлын 53 хувийг бий болгож байна (Municipality of Ulaanbaatar, 2023). Цаашлаад, сүүлийн 10 жилийн хугацаанд манай улсын хүн ам дунджаар 2 хувиар буюу 15 мянгаар нэмэгдэж (ҮСХ, 2025) байгаа бөгөөд эдгээр шинээр нэмэгдэж буй өрхүүдийг шаардлага хангасан орон сууцаар хангах шаардлага тулгарч байна.

Иймд олон улсын жишиг, зах зээлийн зарчимд нийцтэй, хөрөнгийн зах зээлийг төрөлжүүлж, төсвийн санхүүжилтийн дарамтыг бууруулах орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлж, иргэдийн орлого болон хэрэгцээнд нийцсэн орон сууцны зээлийн бүтээгдэхүүнүүдийг бий болгох замаар хүн амын төвлөрөл, агаар, орчны бохирдлыг бууруулж, иргэдийн амьдрах орчныг сайжруулах орон сууцны бодит эрэлтийг хангах зорилго, хэрэгцээ шаардлагад үндэслэн Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төслийг боловсруулсан бөгөөд дараах хэд хэдэн дэд зорилго байна гэж үзлээ.

1. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкиг үүсгэн байгуулах;
2. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрхлэх үйл ажиллагаа болон хязгаарлалтыг тогтоох;
3. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны удирдлага, зохион байгуулалт, төрийн байгууллагын эрх, үүргийг тогтоох;
4. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хяналтын тогтолцоо болон албадлагын арга хэмжээг тогтоох;

Дээрх зорилгыг харгалзан Хуулийн төслийн зохицуулалт нь хуулийн төслийн зорилгыг хангахад чиглэсэн эсэхийг үнэлэх үүднээс хуулийн төслийн зорилгод хүрэхэд чиглэсэн дараах зохицуулалтын үр нөлөөг үнэлэхээр сонголоо.

5.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь банканд орон сууцны зээлийн эх үүсвэр олгох замаар орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлж, иргэдийн орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилготой энэ хуулийн 8.1-д заасан үйл ажиллагааг эрхлэх чиг үүрэг бүхий ашгийн төлөө хуулийн этгээд байна.

8 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрхлэх үйл ажиллагаа

8.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк энэ хуулийн 5 дугаар зүйлд заасан зорилгын хүрээнд дараах үйл ажиллагаа эрхэлнэ:

- 8.1.1.эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх;
- 8.1.2.банканд санхүүжилт олгох;
- 8.1.3.төлбөр тооцоо эрхлэх;
- 8.1.4.гадаад валют худалдах, худалдан авах, хадгалуулах;
- 8.1.5.үнэт цаас худалдах, худалдан авах;
- 8.1.6 санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийн хэлцэл хийх;

10 дүгээр зүйл.Банканд олгох санхүүжилт

10.1. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь 5 дугаар зүйлд заасан зорилгын хүрээнд дараах хэлбэрээр банканд орон сууцны зээлийн санхүүжилт олгоно.

- 10.1.1.зээл олгох;
- 10.1.2.баталгаат болон барьцаат үнэт цаас худалдан авах;
- 10.1.3.санхүүгийн бусад хэрэгсэл ашиглах.

10.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 10.1-т заасан санхүүжилтийг олгохдоо орон сууцны нийлүүлэлтийн бодлоготой уялдуулан тогтооно.

10.3. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 10.2-т заасны дагуу олгох санхүүжилт нь зах зээл дээрх орон сууцны үнэд хэрхэн нөлөөлж байгааг жил бүр хөндлөнгийн байгууллагаар үнэлүүлж, үр дүнг үйл ажиллагаандаа харгалзаж үзнэ.

“Практикт хэрэгжих боломж”

Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломж байна уу гэдгийг үнэлэх үүднээс хуулийн төслөөр шинээр бий болгож байгаа чиг үүрэг, эрх хэмжээ, бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой дараах зохицуулалтыг сонгож авлаа.

22 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаанд тавих хязгаарлалт

22.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны татан төвлөрүүлсэн хөрөнгийн бүтэц, бүрэлдэхүүн, банкаар дамжуулан олгох орон сууцны зээлийн эх үүсвэрийн дүн, хэмжээ, зээлээр худалдан авах орон сууцны газар зүйн бүс, байршил, төвлөрлийн мэдээлэл болон бусад нөхцөлд үндэслэн Монголбанкнаас хязгаарлалт тогтоож мөрдүүлнэ.

22.3.Монголбанкнаас тавих хязгаарлалтад дараах зарчмыг баримтална:

- 22.3.1.төвлөрөл багатай газар зүйн байрлалд худалдан авах орон сууцны зээлийн дүн болон орон сууцны хэмжээнд аливаа хязгаарлалт тавихгүй байх;
- 22.3.2.ногоон зээлийн шаардлагыг хангасан байдлыг тэргүүн ээлжид харгалзах;
- 22.3.3.эх үүсвэрийн дүн, хэмжээг банкны актив хөрөнгийн хэмжээ, тухайн банкны салбарын байршлыг харгалзах;

22.3.4. төвлөрөл ихтэй газар зүйн бүс болон байршилд санхүүжилтийн дүнг доод хэмжээгээр, хүүгийн хэмжээг энэ хуулийн 19.5.1-т заасан хүү, шимтгэлийн дээд хэмжээгээр тогтоох.

“Ойлгомжтой байдал”

Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төсөл нь боловсруулалтын хувьд Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн Дөрөвдүгээр бүлэгт болон Хууль тогтоомжийн төсөл боловсруулах аргачлалд заасан шаардлагыг хангасан эсэхийг, түүнчлэн хэрэглэх, хэрэгжүүлэх этгээдүүд хуулийг нэг мөр ойлгож хэрэглэх, хэрэгжүүлэх боломжтой байдлаар боловсруулагдсан эсэхийг шалгахын тулд хуулийн төслийг бүхэлд нь сонгон авлаа. /Хуулийн төсөл 7 бүлэг, 29 зүйлтэй./

“Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал”

Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийг хэрэгжүүлэх, байгууллага хүлээн зөвшөөрч хэрэгжүүлэх боломжтой эсэхийг судлахаар хуулийн төслөөр үүрэг хүлээлгэсэн, шинэ бүтэц, чиг үүрэг нэмсэн дараах зүйл, хэсэг, заалтыг сонгож авав.

22 дугаар зүйл. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаанд тавих хязгаарлалт

22.4 Орон сууцны банкны өөрийн хөрөнгийн зохистой харьцаа, олгосон зээлд байгуулах эрсдэлийн сангийн хэмжээг тооцохдоо зээлд хамрагдах боломжтой иргэд, өрхийн орлого, зээл-үнэлгээний харьцаа болон бусад хэрэглээний зээлийн өр-орлогын харьцааны үзүүлэлтийг харгалзан үзнэ.

“Харилцан уялдаа”

Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд аргачлалд тусгасан хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх стандарт асуултуудад хариулах замаар уялдаа холбоог шалгахын тулд хуулийн төслийг бүхэлд нь сонгон авлаа.

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

Өмнөх үе шатуудад хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх шалгуур үзүүлэлтийг сонгож, үр нөлөөг үнэлэх хэсгээ тогтоосон бөгөөд урьдчилан сонгосон шалгуур үзүүлэлтэд тохирсон аргачлалд тодорхойлогдсон дараах шалгах хэрэгслүүд байна.

Д/д	Шалгуур үзүүлэлт	Үр нөлөөг үнэлэх хэсэг	Тохирох шалгах хэрэгсэл
1	Зорилгод хүрэх байдал	5 дугаар зүйлийн 5.2 дэх хэсэг 5.2. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь банканд орон сууцны зээлийн эх үүсвэр олгох замаар орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлж, иргэдийн орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилготой энэ хуулийн 8.1-д	Зорилгод дүн шинжилгээ хийх

		<p>заасан үйл ажиллагааг эрхлэх чиг үүрэг бүхий ашгийн төлөө хуулийн этгээд байна.</p> <p>8.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк энэ хуулийн 5 дугаар зүйлд заасан зорилгын хүрээнд дараах үйл ажиллагаа эрхэлнэ:</p> <ul style="list-style-type: none"> 8.1.1.эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх; 8.1.2.банканд санхүүжилт олгох; 8.1.3.төлбөр тооцоо эрхлэх; 8.1.4.гадаад валют худалдах, худалдан авах, хадгалуулах; 8.1.5.үнэт цаас худалдах, худалдан авах; 8.1.6.санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийн хэлцэл хийх; <p>10 дугаар зүйлийн 10.1, 10.2, 10.3 дахь хэсэг</p> <p>10.1. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь 5 дугаар зүйлд заасан зорилгын хүрээнд дараах хэлбэрээр банканд орон сууцны зээлийн санхүүжилт олгоно.</p> <ul style="list-style-type: none"> 10.1.1.зээл олгох; 10.1.2.баталгаат болон барьцаат үнэт цаас худалдан авах; 10.1.3.санхүүгийн бусад хэрэгсэл ашиглах. <p>10.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 10.1-т заасан санхүүжилтийг олгохдоо орон сууцны нийлүүлэлтийн бодлоготой уялдуулан тогтооно.</p> <p>10.3. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 10.2-т заасны дагуу олгох санхүүжилт нь зах зээл дээрх орон сууцны үнэд хэрхэн нөлөөлж байгааг жил бүр хөндлөнгийн байгууллагаар үнэлүүлж, үр дүнг үйл ажиллагаандаа харгалзаж үзнэ.</p>	
2	Практикт хэрэгжих боломж	<p>22 дүгээр зүйлийн 22.2, 22.3 дахь хэсэг</p> <p>22.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны татан төвлөрүүлсэн хөрөнгийн бүтэц, бүрэлдэхүүн, банкаар дамжуулан олгох орон сууцны зээлийн эх үүсвэрийн дүн, хэмжээ, зээлээр худалдан авах орон сууцны газар зүйн бүс, байршил, төвлөрлийн мэдээлэл болон бусад нөхцөлд үндэслэн Монголбанкнаас хязгаарлалт тогтоож мөрдүүлнэ.</p>	<u>Практикт турших</u>

		22.3.Монголбанкнаас тавих хязгаарлалтад дараах зарчмыг баримтална: 22.3.1.төвлөрөл багатай газар зүйн байрлалд худалдан авах орон сууцны зээлийн дүн болон орон сууцны хэмжээнд аливаа хязгаарлалт тавихгүй байх; 22.3.2.ногоон зээлийн шаардлагыг хангасан байдлыг тэргүүн ээлжид харгалзах; 22.3.3.эх үүсвэрийн дүн, хэмжээг банкны актив хөрөнгийн хэмжээ, тухайн банкны салбарын байршлыг харгалзах; 22.3.4.төвлөрөл ихтэй газар зүйн бүс болон байршилд санхүүжилтийн дүнг доод хэмжээгээр, хүүгийн хэмжээг энэ хуулийн 19.5.1-т заасан хүү, шимтгэлийн дээд хэмжээгээр тогтоох.	
3	Ойлгомжтой байдал	Хуулийн төсөл бүхэлдээ	Ойлгомжтой байдлыг судлах
4	Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал	22 дугаар зүйлийн 22.4 дэх хэсэг 22.4. Орон сууцны банкны өөрийн хөрөнгийн зохистой харьцаа, олгосон зээлд байгуулах эрсдэлийн сангийн хэмжээг тооцохдоо зээлд хамрагдах боломжтой иргэд, өрхийн орлого, зээл-үнэлгээний харьцаа болон бусад хэрэглээний зээлийн өр-орлогын харьцааны үзүүлэлтийг харгалзан үзнэ.	Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдлын талаар өмнө хийгдсэн ажилд дүн шинжилгээ хийх
5	Харилцан уялдаа	Хуулийн төсөл бүхэлдээ	Хуулийн төслийн уялдаа холбоог шалгах

Дээрх шалгах хэрэгслийн дагуу хуулийн төслийн үр нөлөөг дараах байдлаар үнэллээ.

4.1 “Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хийсэн үнэлгээ:

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь дотоодын хөрөнгийн зах зээлд бонд гаргах замаар урт хугацаат эх үүсвэрийг татан төвлөрүүлж, банкнуудад урт хугацаат санхүүжилтийг олгосноор санхүүгийн зах зээл дэх санхүүгийн зуучлалын хэмжээ нэмэгдэж, хугацаа уртсах бөгөөд иргэдийн ипотекийн зээлийн хүсэлт шийдвэрлэх хугацаа богиносож (2025 оны 11 сарын байдлаар 4 жил), орон сууцны бодит эрэлтийг хангах үр дүнтэй байна. Нөгөөтээгүүр, тус банкнаас олгох санхүүжилтийг зах зээл дэх орон сууцны нийлүүлэлттэй уялдуулахаар төлөвлөсөн байгаа нь хүн амын төвлөрлийг бууруулах нийгмийн суурь асуудлыг шийдвэрлэхэд үр нөлөөтэй байна.

Хууль санаачлагчийн зүгээс Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн дийлэнх олонх нь хараат бус гишүүн байх бөгөөд түүний дэргэд аудит, эрсдэл, ёс зүй, ашиг сонирхол болон санхүү, хөрөнгө оруулалтын хороо үйл ажиллагаа явуулахаар хуулийн төсөлд тусгасан байгаа нь олон улсын банкны хяналт, шалгалтын хороо (Базель)-ны зохистой засаглалын зарчимд нийцтэй бөгөөд компанийн хяналтын тогтолцоо, ил тод байдалд эерэг нөлөөтэй байна.

Иймд хуулийн төслийн зорилго нь түүнийг боловсруулах болсон үндэслэл, хэрэгцээ шаардлагад нийцэж байна.

Хуулийн төслийн зорилго, зорилтыг хуулийн төслийн зохицуулалт нь хангахад чиглэсэн, зорилгыг хангах боломжтой байдлаар томъёологдсон эсэхийг үнэлэхээр хуулийн төслийн зорилго, зорилтыг сонгож авсан дараах зохицуулалтуудтай харьцуулан дүн шинжилгээ хийлээ.

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төслийн 1 дүгээр бүлгийн 5 дахь, 2 дугаар бүлгийн 8 дахь хэсэгт дүн шинжилгээ хийсэн байдал:

НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ

НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

5 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрх зүйн байдал

5.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь банканд орон сууцны зээлийн эх үүсвэр олгох замаар орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлж, иргэдийн орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилготой энэ хуулийн 8.1-д заасан үйл ажиллагааг эрхлэх чиг үүрэг бүхий ашгийн төлөө хуулийн этгээд байна.

ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ

ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

8 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрхлэх үйл ажиллагаа

8.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк энэ хуулийн 5 дугаар зүйлд заасан зорилгын хүрээнд дараах үйл ажиллагаа эрхэлнэ:

- 8.1.1.эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх;
- 8.1.2.банканд санхүүжилт олгох;
- 8.1.3.төлбөр тооцоо эрхлэх;
- 8.1.4.гадаад валют худалдах, худалдан авах, хадгалуулах;
- 8.1.5.үнэт цаас худалдах, худалдан авах;
- 8.1.6.санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийн хэлцэл хийх;

10 дүгээр зүйл.Банканд олгох санхүүжилт

10 дугаар зүйлийн 10.1, 10.2, 10.3 дахь хэсэг

10.1. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь 5 дугаар зүйлд заасан зорилгын хүрээнд дараах хэлбэрээр банканд орон сууцны зээлийн санхүүжилт олгоно.

- 10.1.1.зээл олгох;
- 10.1.2.баталгаат болон барьцаат үнэт цаас худалдан авах;

10.1.3.санхүүгийн бусад хэрэгсэл ашиглах.

10.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 10.1-т заасан санхүүжилтийг олгохдоо орон сууцны нийлүүлэлтийн бодлоготой уялдуулан тогтооно.

10.3. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 10.2-т заасны дагуу олгох санхүүжилт нь зах зээл дээрх орон сууцны үнэд хэрхэн нөлөөлж байгааг жил бүр хөндлөнгийн байгууллагаар үнэлүүлж, үр дүнг үйл ажиллагаандаа харгалзаж үзнэ.

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь дотоодын хөрөнгийн зах зээлд бонд гаргах замаар урт хугацаат эх үүсвэрийг татан төвлөрүүлж, банкнуудад урт хугацаат санхүүжилтийг олгосноор санхүүгийн зах зээл дэх санхүүгийн зуучлалын хэмжээ нэмэгдэж, хугацаа уртсах бөгөөд иргэдийн ипотекийн зээлийн хүсэлт шийдвэрлэх хугацаа богиносж (2025 оны 11 сарын байдлаар 4 жил), орон сууцны бодит эрэлтийг хангах үр дүнтэй байна. Нөгөөтээгүүр, тус банкнаас олгох санхүүжилтийг зах зээл дэх орон сууцны нийлүүлэлттэй уялдуулахаар төлөвлөсөн байгаа нь хүн амын төвлөрлийг бууруулах нийгмийн суурь асуудлыг шийдвэрлэхэд үр нөлөөтэй байна.

Хууль санаачлагчийн зүгээс Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн дийлэнх олонх нь хараат бус гишүүн байх бөгөөд түүний дэргэд аудит, эрсдэл, ёс зүй, ашиг сонирхол болон санхүү, хөрөнгө оруулалтын хороо үйл ажиллагаа явуулахаар хуулийн төсөлд тусгасан байгаа нь олон улсын банкны хяналт, шалгалтын хороо (Базель)-ны зохистой засаглалын зарчимд нийцтэй бөгөөд компанийн хяналтын тогтолцоо, ил тод байдалд эерэг нөлөөтэй байна.

НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

5 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрх зүйн байдал

5.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь банканд орон сууцны зээлийн эх үүсвэр олгох замаар орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлж, иргэдийн орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилготой энэ хуулийн 8.1-д заасан үйл ажиллагааг эрхлэх чиг үүрэг бүхий ашгийн төлөө хуулийн этгээд байна.

ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ

ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

8 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрхлэх үйл ажиллагаа

8.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк энэ хуулийн 5 дугаар зүйлд заасан зорилгын хүрээнд дараах үйл ажиллагаа эрхэлнэ:

- 8.1.1.эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх;
- 8.1.2.банканд санхүүжилт олгох;
- 8.1.3.төлбөр тооцоо эрхлэх;
- 8.1.4.гадаад валют худалдах, худалдан авах, хадгалуулах;
- 8.1.5.үнэт цаас худалдах, худалдан авах;

8.1.6.санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийн хэлцэл хийх;

10 дүгээр зүйл.Банканд олгох санхүүжилт

10 дугаар зүйлийн 10.1, 10.2, 10.3 дахь хэсэг

10.1. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь 5 дугаар зүйлд заасан зорилгын хүрээнд дараах хэлбэрээр банканд орон сууцны зээлийн санхүүжилт олгоно.

10.1.1.зээл олгох;

10.1.2.баталгаат болон барьцаат үнэт цаас худалдан авах;

10.1.3.санхүүгийн бусад хэрэгсэл ашиглах.

10.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 10.1-т заасан санхүүжилтийг олгохдоо орон сууцны нийлүүлэлтийн бодлоготой уялдуулан тогтооно.

10.3. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 10.2-т заасны дагуу олгох санхүүжилт нь зах зээл дээрх орон сууцны үнэд хэрхэн нөлөөлж байгааг жил бүр хөндлөнгийн байгууллагаар үнэлүүлж, үр дүнг үйл ажиллагаандаа харгалзаж үзнэ.

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь банкнуудад урт хугацаат санхүүжилт олгох замаар санхүүгийн зах зээл дэх санхүүгийн зуучлалын хэмжээ нэмэгдэж, хугацаа уртсах бөгөөд төсвийн санхүүжилтийн дарамт буурч, иргэдийн худалдан авах чадвар болон зах зээл дэх орон сууцны нийлүүлэлтэд нийцтэй, иргэдийн амьдрах орчныг сайжруулах орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх үр дүнтэй байна.

Иймд тус зохицуулалт нь санхүүгийн зах зээл, орон сууцны санхүүжилтэд дутагдаж буй орон зайг нөхөх, иргэдийн орон сууцны санхүүжилтийн бодит хэрэгцээг хангах орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог бүрдүүлэх болон дээр дурдагдсан бусад зорилгод нийцсэн гэж үзэж байна.

4.2 “Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хийсэн үнэлгээ:

Хуулийн төслийн зохицуулалт нь практикт хэрэгжих боломжтой эсэхийг үнэлэхээр хуулийн төслөөс сонгож авсан дараах зохицуулалтын талаар туршсан байдалд дүн шинжилгээ хийх, санал авч дүгнэлт гаргах замаар үр нөлөөг судаллаа.

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төслийн 22 дугаар зүйлийн 2, 3 дахь хэсэгт дүн шинжилгээ хийсэн байдал:

ТАВДУГААР БҮЛЭГ

ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ ХЯНАЛТЫН ТОГТОЛЦОО, ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ХЯЗГААРЛАЛТ, ХОРИГЛОХ ЗҮЙЛС

22 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаанд тавих хязгаарлалт

22.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны татан төвлөрүүлсэн хөрөнгийн бүтэц, бүрэлдэхүүн, банкаар дамжуулан олгох орон сууцны зээлийн эх үүсвэрийн дүн, хэмжээ, зээлээр худалдан авах орон сууцны газар зүйн бүс, байршил,

төвлөрлийн мэдээлэл болон бусад нөхцөлд үндэслэн Монголбанкнаас хязгаарлалт тогтоож мөрдүүлнэ.

22.3. Монголбанкнаас тавих хязгаарлалтад дараах зарчмыг баримтална:

22.3.1. төвлөрөл багатай газар зүйн байрлалд худалдан авах орон сууцны зээлийн дүн болон орон сууцны хэмжээнд аливаа хязгаарлалт тавихгүй байх;

22.3.2. ногоон зээлийн шаардлагыг хангасан байдлыг тэргүүн ээлжид харгалзах;

22.3.3. эх үүсвэрийн дүн, хэмжээг банкны актив хөрөнгийн хэмжээ, тухайн банкны салбарын байршлыг харгалзах;

22.3.4. төвлөрөл ихтэй газар зүйн бүс болон байршилд санхүүжилтийн дүнг доод хэмжээгээр, хүүгийн хэмжээг энэ хуулийн 19.5.1-т заасан хүү, шимтгэлийн дээд хэмжээгээр тогтоох.

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаанд тавих хязгаарлалтад тус банкны банкаар дамжуулан олгох орон сууцны зээлийн эх үүсвэрийн дүн, хэмжээнд банкны актив хөрөнгө болон **салбарын байршлыг харгалзан**, зээлээр худалдан авах орон сууцны **газар зүйн байршил, хүн амыг төвлөрлийг харгалзан** Монголбанкнаас хязгаарлалт тогтоож мөрдүүлэхээр хуулийн төсөлд тусгасан байна.

Банкны хяналт шалгалтын хэрэглээнд Монгол Улсын Хөгжлийн банк болон Хөрөнгө оруулалтын төрөлжсөн банкны хязгаарлалтын зохицуулалтад эдийн засгийн үйл ажиллагааны салбарын төвлөрлийн зохицуулалтууд туссан байдаг бөгөөд **ногоон зээл, газар зүйн байршил болон бусад төвлөрлийн зохицуулалтууд хараахан нэвтрээгүй байгаа** нь зохицуулалтын сорилт болж болзошгүй байна. Тус банкны үйл ажиллагаанд тавих хязгаарлалтад банк, санхүүгийн салбарт шинэ тутам эдгээр зохицуулалтуудыг нэвтрүүлсэнээр банкны хяналт шалгалт олон улсын нийтлэг жишигт нийцэх ач холбогдолтой байна.

Иймд хуулийн төслийн 22 дугаар зүйлийн 3 ба 4 дэх хэсэг нь зайлшгүй ач холбогдолтой гэж дүгнэлээ.

“Ойлгомжтой байдлыг судлах” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хийсэн үнэлгээ:

Хуулийн төсөл нь хэрэгжүүлэх, хэрэглэх этгээдэд ойлгомжтой байдлаар томъёологдсон эсэхийг тогтоох зорилгоор Сангийн яам, Монголбанкны Ерөнхийлөгч, Санхүүгийн зохицуулах хорооны төлөөлөл буюу хуулийн төслийг боловсруулахад оролцсон Ажлын хэсгийн гишүүдээс санал авахад хуулийн төслийн ойлгомжтой байдал гэсэн шалгах хэрэгслийн хүрээнд ойлгомжгүй байгаа зохицуулалт байхгүй тухай дараах саналаа ирүүлсэн байна.

№	Санал ирүүлсэн байгууллагын нэр	Саналын агуулга	Ойлгомжгүй байгаа хуулийн төслийн зохицуулалт
---	---------------------------------	-----------------	---

1	Сангийн яам, Монголбанк, Санхүүгийн зохицуулах хороо	Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төсөл нь зөв ойлгож, хэрэгжүүлэх боломжтой байдлаар боловсруулагдсан байна.	-
---	--	--	---

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

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлд заасан Хуулийн төслийн эх бичвэрийн агуулгад тавих нийтлэг шаардлага	
Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн зохицуулалт	Хуулийн төслийн зохицуулалтад үнэлгээ хийсэн байдал
29.1.1.Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээнд нийцсэн, бусад хууль, үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлалтай уялдсан байх;	<p>1. Монгол Улсын Үндсэн хуулийн 16.2-д “Монгол Улсын иргэн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй” гэж, 19.1-д “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна” гэж хуульчилсантай хуулийн төсөл нийцэж байна.</p> <p>Монгол Улсын Их Хурлын 2010 оны 48 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлал”-ын 3.4-т “Хүний аюулгүй байдал, Монгол хүний эрүүл, аюулгүй амьдрах таатай орчин, нөхцөлийг бүрдүүлэх, хүнсний аюулгүй байдлыг хангах, амьдрах орчин, орон байрны аюулгүй нөхцөлийг баталгаажуулах, гэмт хэрэг, халдлагын золиос болохоос хамгаалах нь хүний аюулгүй байдлыг хангах үндэс мөн.” гэж, 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор баталсан “Алсын хараа 2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичгийн Зорилт 3.2-т “Өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн байр сууцаар хангах нөхцөлийг бүрдүүлнэ” гэж; 2024 оны 21 дүгээр тогтоолоор баталсан</p>

	<p>“Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 2.4.1.1-д “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” гэж, 2.4.1.2-д “Өрхийн төлбөрийн чадварт нийцүүлж ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг төрөлжүүлж, хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ” гэж, 2.4.1.5-д ““Хашаандаа сайхан амьдаръя” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, эрчим хүчний хэмнэлттэй, байгаль орчинд ээлтэй амины орон сууц шинээр барих, засварлахад хөнгөлөлттэй зээл болон бусад дэмжлэг үзүүлэх эрх зүйн орчныг бүрдүүлнэ” гэж тус тус заасан.</p> <p>2. Хуулийн төслийн зохицуулалтууд нь Монгол Улсын олон улсын гэрээнд нийцэх бөгөөд хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа бусад хууль тогтоомжтой зөрчилдөх зохицуулалт агуулаагүй байна.</p> <p>Иймд уг шаардлагыг хангасан байна.</p>
<p>29.1.2.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцаанд хамаарах асуудлыг бүрэн тусгасан байх;</p>	<p>Уг шаардлагыг хангасан байна.</p>
<p>29.1.3.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцааны хүрээнээс хальсан асуудлыг тусгахгүй байх;</p>	<p>Уг шаардлагыг хангасан байна.</p>
<p>29.1.4.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцаанд үл хамаарах хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах буюу хүчингүй болсонд тооцох тухай заалт тусгахгүй байх;</p>	<p>Уг шаардлагыг хангасан байна.</p>
<p>29.1.5.зүйл, хэсэг, заалт нь хоорондоо зөрчилгүй байх;</p>	<p>Уг шаардлагыг хангасан байна.</p>
<p>29.1.6.хэм хэмжээ тогтоогоогүй, тунхагласан шинжтэй буюу нэг удаа хэрэгжүүлэх заалт тусгахгүй байх;</p>	<p>Уг шаардлагыг хангасан байна.</p>

29.1.7.бусад хуулийн заалтыг давхардуулан заахгүйгээр шаардлагатай бол түүнийг эш татах, энэ тохиолдолд эшлэлийг тодорхой хийж, хуулийн нэр болон хэвлэн нийтэлсэн албан ёсны эх сурвалжийг бүрэн гүйцэд заасан байх;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
29.1.8.тухайн хуулиар зохицуулах нийгмийн харилцаа, хуулийн үйлчлэх хүрээ, эрх зүйн харилцаанд оролцогч хүн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, зохицуулалтад удирдлага болгох, харгалзан үзэх нөхцөл байдал, нийтийн эрх зүйн этгээдийн чиг үүрэг, эрх хэмжээ, тэдгээрийг биелүүлэх журам;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
29.1.9.шаардлагатай тохиолдолд эрх зүйн хэм хэмжээг зөрчсөн этгээдэд хүлээлгэх хариуцлагын төрөл, хэмжээ, хуулийн хүчин төгөлдөр болох хугацаа, хууль буцаан хэрэглэх тухай заалт, хуулийг дагаж мөрдөх журмын зохицуулалт, бусад хуулийн зүйл, заалтыг хүчингүй болсонд тооцох, хасах заалт;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
29.1.10.шаардлагатай тохиолдолд бусад хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах болон хууль хүчингүй болсонд тооцох тухай дагалдах хуулийн төслийг боловсруулсан байх;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
29.1.11.хуулийн төсөл нь хуулийн зорилго гэсэн зүйлтэй байж болох бөгөөд зорилгод тус хуулиар хангахаар зорьж байгаа иргэний үндсэн эрх, бэхжүүлэх үндсэн зарчим, хүрэх үр дүнг тусгана.	Уг шаардлагыг хангасан байна.
Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 30 дугаар зүйлд заасан Хуулийн төслийн хэл зүй, найруулгад тавих нийтлэг шаардлага	
30.1.1.Монгол Улсын Үндсэн хууль, бусад хуульд хэрэглэсэн нэр томъёог хэрэглэх;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
30.1.2.нэг нэр томъёогоор өөр өөр ойлголтыг илэрхийлэхгүй байх;	Уг шаардлагыг хангасан байна.

30.1.3.үг хэллэгийг монгол хэл бичгийн дүрэмд нийцүүлэн хоёрдмол утгагүй товч, тодорхой, ойлгоход хялбараар бичих;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
30.1.4.хүч оруулсан нэр томьёо хэрэглэхгүй байх;	Уг шаардлагыг хангасан байна.
30.1.5.жинхэнэ нэрийг ганц тоон дээр хэрэглэх.	Уг шаардлагыг хангасан байна.

“Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хийсэн үнэлгээ:

Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн зохицуулалтыг хэрэглэх байгууллага хүлээн зөвшөөрч, хэрэгжүүлэх боломжтой эсэх тухай хуулийн төслийн зохицуулалтын нөлөөлөхүйц байдал, хэрэгжих боломжийн судалгааг хуулийн дараах зүйл, хэсэг, заалтын хүрээнд Сангийн яам, Монголбанкны Ерөнхийлөгч, Санхүүгийн зохицуулах хорооны төлөөлөл буюу уг хуулийн төслийг боловсруулахад оролцсон Ажлын хэсгийн гишүүд болох эдгээр байгууллагын төлөөллөөс санал авах байдлаар судалж, дүн шинжилгээ хийлээ.

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төслийн 22 дугаар зүйлийн 4 дэх хэсэгт дүн шинжилгээ хийсэн байдал:

ТАВДУГААР БҮЛЭГ
ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ ХЯНАЛТЫН
ТОГТОЛЦОО, ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ХЯЗГААРЛАЛТ, ХОРИГЛОХ ЗҮЙЛС
22 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл
ажиллагаанд тавих хязгаарлалт
 22.4. Орон сууцны банкны өөрийн хөрөнгийн зохистой харьцаа, олгосон зээлд байгуулах эрсдэлийн сангийн хэмжээг тооцохдоо зээлд хамрагдах боломжтой иргэд, өрхийн орлого, зээл-үнэлгээний харьцаа болон бусад хэрэглээний зээлийн өр-орлогын харьцааны үзүүлэлтийг харгалзан үзнэ.

Хуулийн төсөлд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны өөрийн хөрөнгийн зохистой харьцаа болон банкаар дамжуулан олгосон зээлд байгуулах эрсдэлийн сангийн зохицуулалтад олон улсын туршлага болон Монгол Улсын банкны салбарын өнөөгийн нөхцөл байдлыг харгалзан иргэдийн болон өрхийн өр-орлогын харьцаа, зээл-үнэлгээний харьцаа зэрэг макро зохистой бодлогын арга хэрэгслүүдийг ашиглахаар тусгасан байна.

Иймд, зохицуулагч байгууллагуудын зүгээс дээрх бодлогын болон зохицуулалтын арга хэрэгслүүдийг хослуулан хэрэгжүүлэхэд Монголбанк, Санхүүгийн зохицуулах хороо чухал үүрэгтэй оролцох бөгөөд түүний үйл ажиллагаанд хяналт тавьж ажиллах тул эдгээр байгууллагын төлөөллөөс санал авч, дээрх зохицуулалтуудыг тусгахыг дэмжиж байгаа тул хуулийн төслийн холбогдох зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх боломжтой гэсэн дүгнэлтэд хүрлээ.

“Хуулийн төслийн уялдаа холбоог шалгах” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хийсэн үнэлгээ:

Хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөө үнэлэх аргачлалд заасан дараах асуултад хариулах замаар хуулийн төслийн уялдаа холбоог бүхэлд нь шалгахыг зорилгоо.

д/д	Асуулт	Хариулт буюу дүн шинжилгээ
1	Хуулийн төслийн зохицуулалт тухайн хуулийн зорилттой нийцэж байгаа эсэх;	Хуулийн төслийн зохицуулалт нь Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн 1.1-т заасан зорилтод нийцэж байна.
2	Хуулийн төслийн “Хууль тогтоомж” гэсэн хэсэгт заасан хуулиудын нэр тухайн харилцаанд хамаарах хууль мөн эсэх;	Хуулийн төслийн 2 дугаар зүйлд заасан Монгол Улсын Үндсэн хууль, Банкны тухай хууль ² нь тус хуулийн төсөлд болон төслөөр зохицуулах харилцаанд хамаарна.
3	Хуулийн төсөлд тодорхойлсон нэр томъёо тухайн хуулийн төслийн болон бусад хуулийн нэр томъёотой нийцэж байгаа эсэх;	Хуулийн төсөл нь Банкны тухай тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах хэлбэрээр боловсруулагдсан байх тул “Хууль тогтоомж” гэсэн хэсэг агуулаагүй байна.
4	Хуулийн төслийн зүйлийн нэр тухайн зүйлд байгаа хэсэг, заалтын агуулгатай нийцэж байгаа эсэх;	Хуулийн төслийн зүйлийн нэр тухайн зүйлд байгаа хэсэг, заалтын агуулгатай нийцэж байгаа болно.
5	Хуулийн төслийн зүйл, заалт тухайн хуулийн төсөл болон бусад хуулийн заалттай нийцэж байгаа эсэх;	Хуулийн төслийн зүйл, заалт тухайн хуулийн төсөл болон бусад хуулийн заалттай нийцэж байна.
6	Хуулийн төслийн зүйл, заалт тухайн хуулийн төслийн болон бусад хуулийн заалттай давхардсан эсэх;	Хуулийн төслийн зүйл, заалт тухайн хуулийн төслийн болон бусад хуулийн заалттай давхардаагүй.
7	Хуулийн төсөлд тухайн хуулийн төсөл болон бусад хуулиас авсан эшлэлийг зөв хийсэн эсэх;	Хуулийн төсөлд тухайн хуулийн төслөөс болон бусад хуулиас эшлэл авсан зохицуулалтууд нь зөв хийгдсэн байна.
8	Хуулийн төсөлд төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүргийг давхардуулан тусгасан эсэх;	Хуулийн төсөлд төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүргийг давхардуулан тусгасан зохицуулалт байхгүй байна.
9	Хуулийн төслийг хэрэгжүүлэх этгээдийг тодорхой тусгасан эсэх;	Хуулийн төсөлд Монголбанк болон Сангийн яамны чиг үүргийг ялгамжтай тодорхойлж тодорхой тусгаж өгсөн байна.
10	Татварын хуулиас бусад хуулийн төсөлд албан татвар, төлбөр, хураамж тогтоосон эсэх;	Албан татвар, төлбөр, хураамж тогтоосон зохицуулалт тусгагдаагүй байна.

²Банкны тухай хууль-“Төрийн мэдээлэл” эмхтгэлийн 2010 оны 7 дугаарт нийтлэгдсэн.

11	Тухайн хуулийн төсөлд тусгасан тусгай зөвшөөрөлтэй холбоотой зохицуулалтыг Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуульд тусгасан эсэх;	Банкны үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг Банкны тухай хуулиар зохицуулахаар тусгасан.
12	Монгол Улсын Үндсэн хууль болон Монгол Улсын олон улсын гэрээнд заасан хүний эрхийг хязгаарласан зохицуулалт тусгасан эсэх;	Монгол Улсын Үндсэн хууль болон Монгол Улсын олон улсын гэрээнд заасан хүний эрхийг хязгаарласан зохицуулалт тусгагдаагүй байна.
13	Хуулийн төслийн зүйл, заалт жөндөрийн эрх тэгш байдлыг хангасан эсэх;	Хуулийн төслийн зүйл, заалт жөндөрийн эрх тэгш байдалд нөлөөлөх, холбогдох зохицуулалт агуулаагүй байна.
14	Хуулийн төсөлд шударга бус өрсөлдөөнийг бий болгоход чиглэсэн заалт тусгагдсан эсэх;	Хуулийн төсөлд шударга бус өрсөлдөөнийг бий болгоход чиглэсэн заалт тусгагдаагүй байна.
15	Хуулийн төсөлд авилга, хүнд суртлыг бий болгоход чиглэсэн заалт тусгагдсан эсэх;	Хуулийн төсөлд авилга, хүнд суртлыг бий болгоход чиглэсэн заалт тусгагдаагүй байна.
16	Хуулийн төсөлд тусгасан хориглосон зохицуулалтыг зөрчсөн этгээдэд хүлээлгэх хариуцлагын талаар тодорхой тусгасан эсэх.	Хуулийн төслийн 28 дугаар зүйлд хууль тогтоомжийг зөрчсөн этгээдэд хүлээлгэх хариуцлагын арга хэмжээг тусгасан.

ТАВ.ҮР ДҮНГ ҮНЭЛЖ, ЗӨВЛӨМЖ ӨГСӨН БАЙДАЛ

5.1. Үнэлэлт дүгнэлт

Энэхүү үнэлгээний ажлын явцад албан бичгээр санал авах, олон улсын туршлага болон эрдэмтдийн хийсэн судалгаа, улс орнуудын сайн туршлага бүхий хуультай харьцуулах, давхардал хийдлийг илрүүлэхээр хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа хууль тогтоомж болон олон улсын сайн туршлагатай харьцуулсан дүн шинжилгээ хийх зэрэг аргыг хэрэглэснээс гадна энэ асуудлын хүрээнд хийгдсэн албан ёсны судалгааг ашигласан болно.

Хуулийн төслийн зорилго нь хуулийн төслийг боловсруулах болсон хэрэгцээ шаардлага, үндэслэлүүдтэй нийцэх эсэхэд, мөн хуулийн төслийн зорилгыг уг хуулийн төслийн зохицуулалт хангаж, илэрхийлж чадахаар бүрэн гүйцэд томъёологдсон эсэхэд үнэлгээ хийхэд хуулийн төслийн зорилго үзэл баримтлалд тусгасан хуулийн төсөл боловсруулах хэрэгцээ шаардлага, үндэслэлийг бүрэн илэрхийлж чадсан байна.

5.2.Зөвлөмж

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төслийг олон улсын жишиг, зах зээлийн зарчимд нийцтэй, хөрөнгийн зах зээлийг төрөлжүүлж, төсвийн санхүүжилтийн дарамтыг бууруулах орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой

тогтолцоог бүрдүүлж, иргэдийн орлого болон хэрэгцээнд нийцсэн орон сууцны зээлийн бүтээгдэхүүнүүдийг бий болгох замаар хүн амын төвлөрөл, агаар, орчны бохирдлыг бууруулж, иргэдийн амьдрах орчныг сайжруулах орон сууцны эрэлтийг хангах зорилготойгоор боловсруулсан байна.

Хуулийн төслийн үр нөлөөг “Хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх аргачлал”-ын дагуу үнэлэхэд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төсөл нь хуулийн төслөөр тавьсан зорилгодоо хүрэх боломжтой, хуулийн төсөл боловсруулах шаардлагад нийцсэн байдлаар боловсруулагдсан байна.

_____оо_____