



**ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН
БАНКНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСӨЛД ХИЙСЭН
ЗАРДЛЫН ТООЦООНЫ ТАЙЛАН**

2026 он

ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСӨЛД ХИЙСЭН ЗАРДЛЫН ТООЦООНЫ ТАЙЛАН

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төслийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар батлагдсан Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоо хийх аргачлал /цаашид “аргачлал” гэх/-ын дагуу тооцлоо.

Аргачлалын 1.5 дахь хэсэгт заасан журмын дагуу зардлыг төрийн байгууллагын зардал, хуулийн этгээдийн зардал, иргэнд үүсэх зардал гэсэн гурван төрлөөр тооцдог. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төслийн тухайд төрийн байгууллага болон хөрөнгө оруулагч, зээл олгох этгээд буюу банканд зардал үүсгэхээр зохицуулсан тул эдгээр субъектэд үүсэх зардлыг тооцоолон гаргав.

Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлыг тооцоход дор дурдсан нийтлэг зарчмыг баримтлан ажиллалаа. Үүнд:

- Төрийн байгууллага, төрөөс бусад хөрөнгө оруулагчийн гүйцэтгэх үүргийг оновчтой тодорхойлох;
- Үүрэг гүйцэтгэхэд зарцуулах хугацааг тогтооход бодитой хандах;
- Аргачлалд заасан тооцоо хийх үе шатыг баримтлах.

I. Төрийн байгууллагаас гарах зардал

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк байгуулахад дүрмийн санг Засгийн газар бүрдүүлж, Ипотекийн 6 хувийн хөтөлбөрийг Монголбанкнаас Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд шилжүүлэхтэй холбоотой Монголбанкнаас зардал гарна. Үүнээс гадна Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаа эхлэхтэй холбоотой бусад зардлууд гарахаар тооцож доор танилцуулав.

Хуулийн төслөөр Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк (цаашид ОССТБ) байгуулахаар тусгасан тул банкны үйл ажиллагааг эхлүүлэхэд шаардлагатай анхны дүрмийн санг 200 тэрбум төгрөгөөр бүрдүүлэхээр тооцоолж байна. Энэхүү дүрмийн сан нь төрөөс нэг удаа гарах хөрөнгө оруулалт байх бөгөөд банкны санхүүгийн тогтвортой байдал, зээл олголтын чадавхыг хангах үндсэн эх үүсвэр болох юм. Цаашид банк нь үнэт цаас гаргах замаар зах зээлээс дотоод болон гадаад эх үүсвэр татан төвлөрүүлж, улмаар орон сууцны зээлийн хэмжээг нэмэгдүүлэх замаар өөрийн орлогоор үйл ажиллагааны зардлаа санхүүжүүлэн, санхүүгийн хувьд бие даасан, тогтвортой үйл ажиллагаагаа явуулахаар төлөвлөж байна. Дүрмийн сантай уялдан орон сууцны санхүүжилтийн хэмжээ хуулийн төслийн 21.1.1-д заасны дагуу тодорхойлогдох бөгөөд тандан судалгаанд дурдсан өрхүүдийн орон сууцны эрэлт, хэрэгцээнд тулгуурлан Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны актив хөрөнгийн хэмжээ 6 их наяд төгрөг хүртэл байх нь оновчтой гэж үзсэн. Иймд дүрмийн санг 200 тэрбум төгрөг байхаар тооцов.

Түүнчлэн, Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь цаашид ипотекийн 6 хувийн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхээр төлөвлөж байна. Тус хөтөлбөр нь зорилтот бүлэгт чиглэсэн, зах зээлийн зарчмаар санхүүжилтийн эх үүсвэрээ бүрдүүлэх боломжгүй тул

Монголбанкнаас хэрэгжүүлж буй одоогийн санхүүжилтийн схемийн дагуу буюу 5 жилийн турш Монголбанкны эзэмшиж буй ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд (ИЗББ)-ын эргэн төлөлтөөс ОССТБанкны бондыг худалдан авах замаар санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлнэ гэж үзэв.

Монголбанк өөрийн эзэмшилд буй ИЗББ-ын үндсэн төлбөрт жилд дунджаар 500.0 тэрбум төгрөг хүлээн авдаг. Энэхүү эргэн төлөлтөөр Монголбанк нь ОССТБ байгуулагдсанаас эхлэн 5 жилийн хугацаанд жил бүр ОССТБ-ны гаргасан бондыг худалдан авахад тус бондын үнэлгээ, бондод Засгийн газар баталгаа гаргах эсэхээс шалтгаалан жилд 500 тэрбум төгрөгөөс 1.8 их наяд төгрөгийн нэрлэсэн үнэ бүхий бонд гаргах шаардлагатай. Өөрөөр хэлбэл 5 жилийн хугацааны ипотекийн 6 хувийн хөтөлбөрийн санхүүжилтэд Монголбанк нийт 2.5 их наяд төгрөг олгох ба ингэхдээ 2.5-9.0 их наяд төгрөгийн нэрлэсэн дүн бүхий ОССТБанкны бондыг эзэмших юм. Тус банкнаас гаргах бондын нөхцөлийг доор танилцуулав.

А. Монголбанк алдагдал хүлээхгүй байх хувилбар буюу ОССТБ-ны гаргасан бондыг өнөөгийн үнэ цэнээр худалдан авах тохиолдолд:

- Худалдан авах ОССТБ-ны бондын хэмжээ: 1.8 их наяд төгрөг
- ОССТБ-ын бондын нөхцөлийг 20 жилийн хугацаатай, 2.25% купонтой, эхний 5 жил үндсэн болон купоны төлбөрөөс чөлөөлөх нөхцөлтэй гэж тооцооллоо.
- Энэ тохиолдолд ОССТБ-ны бондын эргэн төлөлтийн зардал буюу үндсэн болон купон төлөлтөд жилд ойролцоогоор 126-165 тэрбум төгрөг зарцуулагдана.
- Ингэснээр Монголбанкны эзэмших нийт ОССТБ-ны бондын хэмжээ 5 жилийн эцэст нэрлэсэн үнээр 9.0 их наяд төгрөгт хүрнэ.

Б. Монголбанк алдагдал хүлээж болзошгүй хувилбар буюу ОССТБ-ны гаргасан бондыг нэрлэсэн үнээр худалдан авах тохиолдолд:

- Худалдан авах ОССТБ-ны бондын хэмжээ: 500 тэрбум төгрөг
- ОССТБ-ын бондын нөхцөлийг 20 жил хугацаатай, 2.25% купонтой, эхний 5 жил үндсэн болон купоны төлбөрөөс чөлөөлөх нөхцөлтэй гэж тооцооллоо.
- Энэ тохиолдолд ОССТБ-ны бондын эргэн төлөлтийн зардал буюу үндсэн болон купон төлөлтөд жилд ойролцоогоор 44-215 тэрбум төгрөг зарцуулагдана.
- Ингэснээр Монголбанкны эзэмших нийт ОССТБ-ны бондын хэмжээ 5 жилийн эцэст нэрлэсэн үнээр 2.5 их наяд төгрөгт хүрнэ.
- Жилд 365 тэрбум төгрөг, 5 жилийн хугацаанд 1.8 их наяд төгрөгийн анхны хүлээн зөвшөөрөлтийн алдагдлыг Монголбанк хүлээх тооцоотой байна.

Түүнчлэн Монголбанк нь ОССТБ-ны гаргасан бондыг худалдан авснаар тус бондын эргэн төлөлтийн эрсдэлийг тухай бүр үнэлэж эрсдэлийн санг байгуулах шаардлага үүсэх юм.

Дээрх хөрөнгө оруулагчдын оролцоонд тулгуурлан уг бондыг амжилттай байршуулж, шаардлагатай эх үүсвэрийг богино хугацаанд татан төвлөрүүлэх бодит

боломжтой гэж үзэж байна. Ингэснээр орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог өргөжүүлж, урт хугацааны, тогтвортой эх үүсвэр бүхий ипотекийн зээлийн сан бүрдүүлэх суурь нөхцөл бүрдэх юм.

II. Арилжааны банкнаас гарах зардал

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкнаас зах зээлд гаргасан бондын эх үүсвэрийн хүрээнд арилжааны банкууд зээлдэгчдэд орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй зээл олгох бөгөөд уг зээлийг судлах, олгохтой холбоотойгоор нийт олгосон зээлийн дүнгийн 1 хувьтай тэнцэх хэмжээний зардал гарахаар байна.

Хэрэв Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкнаас зах зээлд гаргасан бондын нийт хэмжээгээр арилжааны банкууд ипотекийн зээл олгоно гэж үзвэл уг зардал нь зээлийн нийт хугацаанд ойролцоогоор 60.0 тэрбум төгрөгт хүрэхээр байна. Уг зардалд зээлийн судалгааны зардал, зээл олголт болон гэрээний бүрдүүлэлт, зээлийн удирдлага, тайлагнал, хяналтын үйл ажиллагаатай холбоотой зардлууд багтана.

Гэсэн хэдий ч эдгээр зардал нь арилжааны банкуудын ердийн үйл ажиллагааны хүрээнд тогтмол гардаг зардлууд бөгөөд практикт зээл судалсны шимтгэл болон бусад үйлчилгээний орлогоор нөхөгддөг. Иймд энэхүү зохицуулалт нь банкуудад нэмэлт санхүүгийн дарамт үүсгэхгүй, харин орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн олголтыг тогтвортой, урт хугацаанд хэрэгжүүлэх боломжийг бүрдүүлэх ач холбогдолтой гэж үзэж байна.

III. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкнаас гарах зардал

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь цаашид батлагдсан хуулийн дагуу Монгол Улсын иргэдийн орон сууцны нөхцөл байдлыг сайжруулах, иргэдийг орон сууцжуулах зорилгоор орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, орон сууцны санхүүгийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх, орон сууцны санг нэмэгдүүлэх, удирдах, зарцуулах, гүйцэтгэлийг нь тайлагнах, хяналт тавих үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж нийт 10 албан хаагчийн бүтэц бүрэлдэхүүнтэйгээр ажиллахаар төлөвлөж байна.

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк байгуулснаар дараах 3 төрлийн зардал гарахаар тооцов. Үүнд:

1. Байгууллагын оффисын тохижилт, тоног төхөөрөмжийн зардал
2. Албан хаагчдын цалингийн зардал
3. Үйл ажиллагааны зардал /оффисын түрээс, бичиг хэрэг, оффисын ашиглалт... гэх мэт/

Эдгээр зардлын 1 жилийн дүнг тооцож доорх хүснэгтэд үзүүлэв (Хүснэгт 1).

Хүснэгт 1. Зардлын нэгтгэл /төгрөгөөр/

№	Зардлын төрөл	Зардлын хэмжээ
1	Байгууллагын оффисын тохижилт, тоног төхөөрөмжийн зардал	110,800,000.00

2	Албан хаагчдын цалингийн зардал (жилд)	373,452,000.00
3	Үйл ажиллагааны зардал (жилд)	542,057,460.00

ОССТБ нь зах зээлд амжилттай бонд гаргаж, үйл ажиллагаа нь тогтворжих хүртэл 1 жилийн хугацаа шаардагдана гэж тооцвол жилийн урсгал зардал нь 915.5 сая төгрөг бөгөөд цаашдаа үйл ажиллагааны орлогоос тус зардлыг санхүүжүүлэхээр байна.

Зардал тус бүрийн тооцооллын дэлгэрэнгүйг доор танилцуулав.

1. Байгууллагын оффисын тохижилт, тоног төхөөрөмжийн зардал:

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

Төсвийг боловсруулахдаа нийлүүлэгч нараас тухайн бараа бүтээгдэхүүнийг зах зээл дээр борлуулж буй үнэд харьцуулалт хийх байдлаар судалж, дундаж үнийг тооцон гаргасан (Хүснэгт 2).

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

Худалдан авалтын нэр		Тоо хэмжээ	Нэгж үнэ	Нийт үнэ
Тоног төхөөрөмж				
1	Компьютер /иж бүрэн/	10	4,550,000.0	45,500,000.0
2	Принтер	1	4,300,000.0	4,300,000.0
3	Зурагт	1	1,500,000.0	1,500,000.0
4	Ухаалаг самбар	1	9,000,000.0	9,000,000.0
5	Зөөврийн компьютер	3	4,000,000.0	12,000,000.0
Дүн				72,300,000.0
Оффисын тавилга				
1	Бичгийн ширээ	10	1,200,000.0	12,000,000.0
2	Хурлын ширээ	1	5,000,000.0	5,000,000.0
3	Сандал	10	300,000.0	3,000,000.0
4	Бичиг хэргийн шүүгээ	10	550,000.0	5,500,000.0
5	Архивын шүүгээ	1	13,000,000.0	13,000,000.0
Дүн				38,500,000.0
НИЙТ ДҮН				110,800,000.0

2. Албан хаагчдын цалингийн зардал:

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны албан хаагчдын цалингийн зардлыг тооцохдоо Засгийн газрын 2024 оны 03 дугаар сарын 27-ны өдрийн 128 дугаар тогтоолын 1 дүгээр хавсралтад тусгагдсан “Үндсэн хуулийн цэц, Улсын дээд шүүх, Улсын ерөнхий прокурорын газар, Хүний эрхийн үндэсний комисс, Сонгуулийн ерөнхий хороо, Санхүүгийн зохицуулах хороо, Үндэсний статистикийн хороо, Шүүхийн сахилгын хороо, Шүүхийн ерөнхий зөвлөл болон тэдгээртэй адилтгах төрийн

байгууллагын ажлын албаны албан тушаалын цалингийн хэмжээ”-гээр тооцоход сард 31.1 сая төгрөг, 1 жилд 373.4 сая төгрөгийн цалингийн зардал гарахаар байна (Хүснэгт 3).

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

№	Байгууллагын бүтэц зохион байгуулалт	Албан тушаалын жагсаалт	Орон тоо	Цалингийн зардал	
				Шатлал	Цалин /сар
1	Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн зардал	Төлөөлөн удирдах зөвлөл	9	АА-1	7,686,000.00
2	Ажилчдын цалингийн зардал	Гүйцэтгэх захирал	1	АА-1	2,562,000.00
		Газрын захирал	1	АА-2	2,440,000.00
		Хэлтсийн захирал	1	АА-3	2,374,000.00
		Ахлах эдийн засагч	2	АА-4	4,654,000.00
		Эдийн засагч	5	АА-5	11,405,000.00
НИЙТ ДҮН			19		31,121,000.00

3. Үйл ажиллагааны зардал:

Байгууллагын үйл ажиллагааны зардал нь тухайн байгууллагын өдөр тутмын хэвийн үйл ажиллагааг хангахад зайлшгүй шаардагдах дахин давтагдах шинжтэй зардлууд буюу бараа, ажил, үйлчилгээний цогц юм. Төсвийг боловсруулахдаа холбогдох журамд заасны дагуу нэг сараар тооцон дундаж үнээр тооцон гаргасан (Хүснэгт 4).

Хүснэгт 4. Үйл ажиллагааны зардал /төгрөгөөр/

Худалдан авалтын нэр		Хүн/тоо хэмжээ	Цаг/сар	Нэгж үнэ	Нийт үнэ
Өдөр тутмын үйл ажиллагаа					
1	Оффисын түрээс	-	1	70,000.0	28,000,000.0
2	Оффисын ашиглалт	-	1	-	991,200.0
3	Харуул хамгаалалт	1	1	800,000.0	800,000.0
4	Шуудан, харилцаа холбоо	-	1	-	2,260,500.0
6	Хэвлэл мэдээлэл, маркетинг	-	1	-	5,442,800.0
7	Хангамжийн материал	-	1	-	1,740,000.0
8	Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуй, гамшгаас хамгаалах	-	1	-	1,540,955.0
9	Программ хангамж	2	1	-	1,045,000.0
	Дүн				41,820,455.0
Архив, бичиг хэрэг					
1	Бичиг хэрэг	-	1	-	2,684,000.0
2	Архив, албан хэрэг хөтлөлт	-	1	-	667,000.0
	Дүн				3,351,000.0
НИЙТ ДҮН					45,171,455.0

ОССТБ бонд гаргаж орон сууцны санхүүжилт бүрдүүлэх бөгөөд зах зээлийн жишгээр бондын гаргахтай холбоотой дараах зардал гарна. Үүнд:

1. Үнэт цаас гаргах үеийн зардал /Нийт бондын дунд эзлэх хувиар/

Зардлын төрөл	Зардал /хувиар/
Хууль зүйн зөвлөх болон зохицуулагчтай холбоотой	0.07–0.14%
Үнэт цаас гаргах баримт бичиг, хэвлэл	0.01–0.02%
Кредит рейтинг (шаардлагатай тохиолдолд)	0.01–0.05%
Зохион байгуулагч/Андеррайтер	0.10–0.30%
Нийт	0.18–0.46%

ОССТБанк нь тус зардлыг өөрийн үйл ажиллагааны орлогоос санхүүжүүлэх тул улсын төсөв, холбогдох төрийн байгууллагаас энэ төрлийн аливаа зардал гарахгүй болно.

IV. Нийт зардлын тооцоо

Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төслийн хүрээнд хийж гүйцэтгэхэд нийт 7 их наяд төгрөгийн зардал буюу (i) төрийн байгууллагаас 200 тэрбум төгрөг, (ii) ОССТБ байгуулагдан үйл ажиллагаа жигдрэх буюу нэг жилийн үйл ажиллагааны зардал 915.5 сая төгрөг (iii) орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг ОССТБ-нд шилжүүлэхэд ОССТБ 5 жилийн хугацаанд нийт 2.5-9 тэрбум төгрөгийн бонд гаргах тус тус тооцоотой байна.