



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

**ОРОН СУУЦНЫ САЛБАР ДАХЬ ТӨРИЙН ДЭМЖЛЭГ,
ТҮҮНИЙ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ:
*БНСУ, АВСТРАЛИ УЛСЫН ТУРШЛАГА***

**Улаанбаатар хот
2025 он**

Судалгааны захиалагч:

Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам

Судалгааг гүйцэтгэсэн:

Легал инновейшн хааб ХХК

ГАРЧИГ

НЭГ. ОРОН СУУЦНЫ САЛБАР ДАХЬ ТӨРИЙН ДЭМЖЛЭГ, ТАТААС.....	5
1.1.Удиртгал.....	5
1.2. Төрөөс орон сууцны салбарт хэрэгжүүлж буй зохицуулалтын механизм.....	9
1.3. Боломжийн үнэтэй, хүртээмжтэй орон сууцыг дэмжих хөрөнгө оруулалт, санхүүгийн хэрэгслийн тойм	12
1.4.Нийгмийн орон сууцны талаарх бусад улсын туршлага	15
ХОЁР. БҮГД НАЙРАМДАХ СОЛОНГОС УЛСЫН ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТУРШЛАГА, ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ	19
2.1.Орон сууцны эрх зүйн орчны тойм, төрийн бодлого.....	19
2.2.Орон сууц, хотын сан /Housing and Urban Fund/	20
2.3. Солонгосын орон сууц, хотын баталгааны корпорац (HUG).....	26
2.4.Солонгосын газар, орон сууцжуулалтын корпорац	27
2.5.Солонгосын орон сууцны санхүүжилтийн корпорац.....	28
ГУРАВ. АВСТРАЛИ УЛСЫН ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТУРШЛАГА, ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ	29
3.1.Орон сууцны тогтолцоо.....	29
3.2.Орон сууцны санхүүжилт хариуцсан Хаусинг Австрали агентлаг	31
3.3.Австралийн орон сууцны ирээдүйн сан	38
ДӨРӨВ.ДҮГНЭЛТ.....	41
Ашигласан эх сурвалж.....	44
Хавсралт 1. БНСУ-ын Орон сууц, хотын сангийн тухай хуулийн бүтэц.....	47
Хавсралт 2. БНСУ-ын Орон сууцны тухай хуулийн бүтэц, зохицуулалтын тойм.....	48

Хүснэгтийн жагсаалт

Хүснэгт 1. Зарим улсад хэрэгжсэн орон сууцны зээлийн татаасын хэлбэрүүд.....	11
Хүснэгт 2. Хямд үнэтэй, хүртээмжтэй орон сууцыг дэмжих хөрөнгө оруулалт, санхүүгийн хэрэгслүүд.....	12
Хүснэгт 3. Төрийн зээл, тусламж, тодорхой зорилттой хөрөнгө оруулалтын үндэслэл	13
Хүснэгт 4. Зээлийн хүүгийн татаас, баталгаа, ипотекийн зээлийн даатгалын үндэслэл	15
Хүснэгт 5. Нийгмийн орон сууцны салбар дахь түрээсийн төлбөр тогтоох хандлага	17
Хүснэгт 6. БНСУ-ын Орлогын зорилтот бүлэгт зориулсан орон сууцны хөтөлбөр	20
Хүснэгт 7. Австрали улс дахь орон сууцны өмчлөл, эзэмшлийн төрөл	29
Хүснэгт 8. Австрали улсын зах зээлийн бус орон сууцны тодорхойлолт	30
Хүснэгт 9. Хаусинг Австрали агентлагийн тухай товч мэдээлэл	34

Графикийн жагсаалт

График 1. Сингапур улсын орон сууцны бодлого төлөвлөлт, хэрэгжилт	6
График 2. Сингапур улсын орон сууцны санхүүжилтийн схем.....	8
График 3. ЭЗХАХБ-ын гишүүн орнуудын нийгмийн орон сууцны нөөц.....	17
График 4. БНСУ-ын Орон сууц, хотын сангийн удирдлагын загвар	21
График 5. ОСХС-гийн менежментийн хорооны бүтэц.....	21
График 6. ОСХС-гийн 2024 оны төсвийн төлөвлөгөө	22
График 7. ОСХС-гийн 2024 оны хөрөнгө бүрдүүлэх төлөвлөгөө (105.4 trillion)	22
График 8. ОСХС-гийн 2024 оны зарцуулалтын төлөвлөгөө (105.4 trillion).....	25
График 9. ОСХС-гийн 2024 оны нийт зардлын төлөвлөгөө (37.2 trillion)	26
График 10. Хаусинг Австрали агентлагийн бүтэц.....	37

НЭГ. ОРОН СУУЦНЫ САЛБАР ДАХЬ ТӨРИЙН ДЭМЖЛЭГ, ТАТААС

1.1.Удиртгал

Орон сууцны салбар дахь Засгийн газрын оролцоо нь (i) бага, дунд орлоготой өрхүүдийн хэрэгцээг хангах, ялангуяа орон сууцны хомсдолын үед зах зээлийн дутагдлыг арилгахад чиглэх; (ii) орон сууцны доод стандартыг хангах; (iii) эдийн засгийн идэвхжил, ажлын байр нэмэгдүүлэх; (iv) нийгэм болон орон нутгийн иргэдэд эерэг нөлөө үзүүлэх гэсэн зорилгоор хэрэгждэг байна.¹

Иймээс дэлхийн хэмжээнд орон сууцны бодлогын зорилт, стратегийн хандлага нь олон янз бөгөөд улс орон бүрийн нийгэм-улс төрийн нөхцөл байдалд орон сууцны ач холбогдлын ихээхэн ялгаатай байдлыг тусгадаг байна.

Орон сууцны бодлогын талаар олон төрлийн хандлага. 1919 онд Их Британи Баруун Европын анхны орон сууцны хөнгөлөлттэй төрийн албан хаагчдын орон сууцны хөтөлбөрийг эхлүүлсэн. Өөрсдийгөө орон сууцаар хангаж чадахгүй байгаа хүн амын сонгогдсон бүлэгт Засгийн газар нь туслахад чухал үүрэг гүйцэтгэдэг нийгмийн орон сууцны бодлоготой орнуудад Бельги, Энэтхэг, Ирланд, Япон, Швейцар, Их Британи, Америкийн Нэгдсэн Улс орно. Зарим улс орон сууцны хүртээмжтэй байдал, нийгмийн халамжийг хангахын тулд орон сууцны зах зээлийг төлөвшүүлэх, хянахад Засгийн газар томоохон үүрэг гүйцэтгэдэг цогц бодлого руу шилжжээ. Эдгээр орнуудад Дани, Франц, Герман, Хонконг, БНХАУ, Солонгос, Нидерланд, Норвег, Сингапур, Швед зэрэг орно.

Доорх хэсэгт зарим улсын орон сууцны бодлого нь улс орон бүрийн нийгэм-улс төрийн зорилтоос хамаарч хэрхэн тодорхойлогддог, орон сууцны болон орон сууцны санхүүжилтийн зах зээлүүд хэрхэн хөгжиж байгааг харьцуулан харуулсан болно.

Япон. Дайны дараах Японы орон сууцны стратеги нь эдийн засгийн хөгжилтэй нягт холбоотой байсан бөгөөд орон сууц, ялангуяа өсөн нэмэгдэж буй дундаж давхаргын дунд орон сууц өмчлөх эрхийг дэмжихэд чиглэв. 1950-иад онд орон сууцны гурван чухал хөтөлбөрийг эхлүүлсэн: Үүнд: (i) Засгийн газрын орон сууцны зээлийн корпорацаас /Government Housing Loan Corporation (GHLC)/ хөнгөлөлттэй зээл олгох, (ii) бага орлоготой өрхөд зориулсан хөнгөлөлттэй түрээсийн нийтийн орон сууц, (iii) Японы орон сууцны корпорац (Japan Housing Corporation) дунд орлоготой өрхүүдэд зориулсан орон сууцны хороолол барих зэрэг багтана. Гурван хөтөлбөрөөс өмчлөгчийн эзэмшлийн орон сууц барихыг дэмжих зорилгоор Засгийн газрын орон сууцны зээлийн корпорацын хэрэгжүүлсэн хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөр нь орон сууц барихад төсөвлөсөн төсвийн нийт санхүүжилтийн багагүй хувийг эзэлж, мөн төсвийн маш чухал үүрэг амлалт болж хэрэгжсэн байна.

1960-аад он гэхэд Японд орон сууц өмчлөх эрх 60 хувь хүртэл өсөж, одоо ч хэвээр байна. 1990-ээд оны үл хөдлөх хөрөнгийн хөөс хагарч, 2001 онд үргэлжилсэн эдийн засгийн хямралын дараа төсвийн их дарамтыг харгалзан Засгийн газар 2007 он гэхэд GHLC-ийг татан буулгах шийдвэр гаргасан. Тус байгууллагыг оронд Японы орон сууцны

¹ ADB, Sock-Yong Phang, 2011, Global Comparison of Housing Subsidies

санхүүжилтийн агентлагийг /**Japan Housing Finance Agency**/ байгуулсан бөгөөд агентлаг нь хоёрдогч зах зээлийн үнэт цаасжуулалтыг сайжруулах, хөгжүүлэх зорилготой бөгөөд иргэдэд орон сууцны зээл олгох чиг үүргийг гүйцэтгэдэггүй.

Сингапур. Тус улсын Засгийн газар хүн амын 90 хүртэлх хувийг хямд үнээр орон сууцтай болгохыг нийгэм-улс төрийн чухал зорилт болгон тавьсан. Сингапурын орон сууцны 4/5-ийг Засгийн газрын буцалтгүй тусламж, хөнгөлөлттэй зээл авдаг хууль ёсны зөвлөл болох Орон сууц, хөгжлийн зөвлөл (HDB) боловсруулжээ. HDB-ийн нийт хувьцааны 95 хувийг 99 жилийн хугацаатай хөнгөлөлттэй үнээр худалдсан. Үлдсэн 5% нь түрээсийн байр хэвээр байна. Мөн ХХБ нь зах зээлийн хүүгээс доогуур хүүтэй, 90%-ийн зээлийн хүүтэй урт хугацааны орон сууцны зээл олгодог. Төвийн Провидент Сан (CPF) нь төрийн болон хувийн хэвшлийнхэн баригдсан орон сууцны хуримтлалыг орон сууц өмчлөхөд амжилттай төвлөрүүлэхэд гол үүрэг гүйцэтгэдэг. Тус сан нь төрийн удирдлагатай, албан татвараас чөлөөлөгддөг, ажилчид, ажил олгогчид хандивладаг бүх иргэдийн нийгмийн даатгалын албан журмын сан юм. Орон сууц худалдан авагчид CPF-ийн хадгаламжийг ипотекийн зээлийн төлбөрт ашиглахыг зөвшөөрдөг. HDB ипотекийн зээлийн хүү нь CPF хадгаламжид төлсөн хүүгээс 0.1% илүү байна. 1994 онд ХДБ-ын орон сууц худалдан авахад зориулсан орон сууцны буцалтгүй тусламжийг хоёрдогч (дахин худалдах) зах зээлээс HDB байр худалдаж авах боломжтой өрхүүдэд олгож эхэлсэн. 1990-ээд он гэхэд орон сууцны хомсдол үндсэндээ шийдэгдсэн тул орон сууцны нийлүүлэлтэд хувийн хэвшлийн эзлэх хувь нэмэгдсээр байна.²

Орон Сууцжуулалт ба Хөгжлийн Зөвлөл

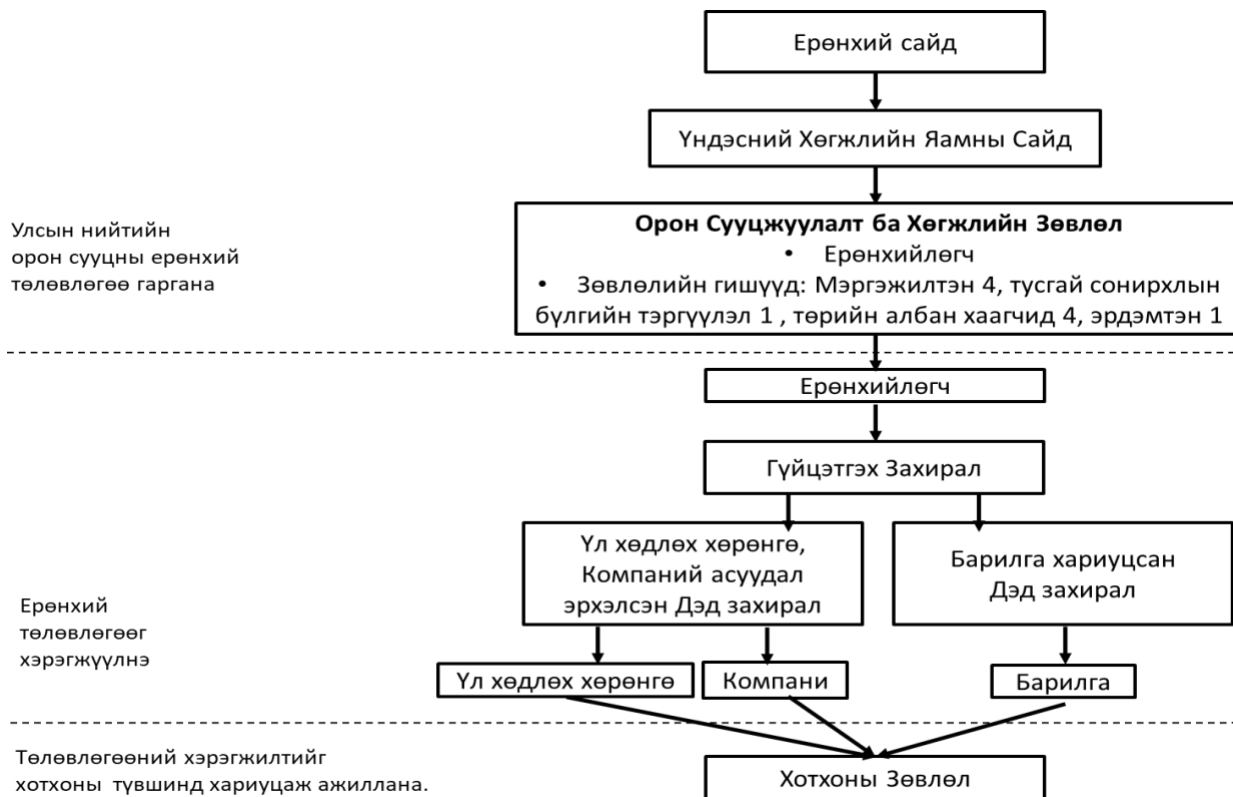
Сингапурын Засгийн газар **Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль**-ийн хүрээнд 1960 оны 2 дугаар сарын 1-нд Орон Сууцжуулалт ба Хөгжлийн Зөвлөлийг (ОСХЗ) байгуулжээ. Энэ байгууллага нь Үндэсний Хөгжлийн Яамны Сайдын шууд удирдлага доор үйл ажиллагаа явуулдаг ба түүний гол зорилго нь ард иргэдээ хямд төсөр орон сууцаар хангахад чиглэсэн юм. ОСХЗ-ийг нийтийн орон сууцтай холбоотой бүх асуудлыг хариуцсан цорын ганц агентлаг болгож газар худалдан авах, авсан газраа оновчтой ашиглах, улсын бүх нөөцийг (түүхий эд, хүн хүч) илүү үр дүнтэй төлөвлөх, зохистой хуваарилах, барилга байгууламж барих, түрээслүүлэх, худалдах гэх мэт эрх мэдлийг нэг гарт төвлөрүүлснээр эдийн засгийн өндөр үр өгөөжийг бий болгож чаджээ.

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

График 1. Сингапур улсын орон сууцны бодлого төлөвлөлт, хэрэгжилт

² ADB, Sock-Yong Phang, 2011, Global Comparison of Housing Subsidies

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



Эх сурвалж: “Хотын нийтийн орон сууцны бодлогын хөрвөлт: Сингапураас Гуанжоу руу”⁴

Санхүүжилт

Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль-ийн дагуу ОСХЗ нь Засгийн газраас санхүүждэг. Санхүүгийн яаралтай шаардлага гарсан тохиолдолд Үндэсний Хөгжлийн Яамны сайдыг зөвшөөрвөл Засгийн газар, гадаад болон дотоодын бусад эх үүсвэрээс зээлж болно. ОСХЗ нь хувьцаа болон бусад үнэт цаас гаргах бүрэн эрхтэй байгууллага хэмээн хуульдаа заасан байдаг.⁵

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

Мөн орлогоосоо хамааралгүйгээр Сингапурын бүх иргэн өөрийн тэтгэврийн хуримтлалаа байр авахдаа ашиглаж болно. Сингапур улсын татварын тогтолцоогоор ажил олгогч нь 17%-ийг, 55-с дээш насны иргэнд 7.5%-ийг, албан хаагч нь 20%-ийг 55 нас хүртэлээ, 5%-ийг 65 болон түүнээс дээш настай бол зайлшгүй төлнө. Иргэний татварын мөнгө нь 3 дансанд хуваагдаж Хуримтлалын Төв Санд⁶ хадгалагдана.

Нэг дансныхаа хуримтлалыг иргэн байрны зээл, боловсрол, хөрөнгө оруулалт зэрэгт ашиглаж болно. Энэ дансны хуримтлал нь жилийн 2.5%-ийн хүүтэй өсч байдаг. Энэ

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

⁵ Орон сууцжуулалт ба хөгжлийн тухай хууль: <https://sso.agc.gov.sg/Act/HDA1959#pr38->

⁶ Хуримтлалын Төв Сан-Central Provident Fund: <https://www.cpf.gov.sg/Members/Schemes#Retirement>

хуримтлалаа Сингапурын иргэд ОСХЗ-өөс шинэ ба хуучин байр худалдаж авахдаа; авсан байрны зээлээ төлөхдөө; байр худалдаж авсны улсад төлөх татвар, бусад хуулиар заасан төлбөрүүд, мөн байрны засвар үйлчилгээний хөлсийг төлөхдөө тус тус ашиглаж болно. Хэрэв

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

Эх сурвалж: “Хуримтлэлын Төв Сан болон Сингапурын эдийн засгийн үнэн түүх”⁷

График 2. Сингапур улсын орон сууцны санхүүжилтийн схем



Энэ хуримтлалаас авч болох мөнгөний тоо хэмжээ нь шинэ эсвэл хуучин байр худалдаж авах, банкны зээл авсан эсвэл ОСХЗ-ийн хүү багатай зээл авсан эсэхээс тус тус шалтгаална. Одоогоор Хуримтлалын Төв Санд 260 тэрбум доллар хуримтлагдсан бөгөөд үүнээс 114 тэрбум долларыг ОСХЗ-ийн орон сууцыг санхүүжүүлэхэд зарцуулсан байна.⁸

⁷ Рой. Н., Хуримтлэлын Төв Сан болон Сингапурын эдийн засгийн үнэн түүх: <https://thehearttruths.com/2014/08/18/the-real-history-of-the-cpf-and-the-singapore-economy/comment-page-1/>

⁸ Рой. Н., Хуримтлэлын Төв Сан болон Сингапурын эдийн засгийн үнэн түүх: <https://thehearttruths.com/2014/08/04/the-gic-changed-what-it-says-again-cpfhdb-makes-up-most-of-gic/>

1.2. Төрөөс орон сууцны салбарт хэрэгжүүлж буй зохицуулалтын механизм

Орон сууц өмчлөгчийн хувь хэмжээ улс орон, бүс нутгийн хэмжээнд харилцан адилгүй байдаг. Канад, Их Британи, АНУ-д орон сууц өмчлөх хувь 65-70 хувьтай байдаг бол Герман, Швейцарт 45 хувиас доош хувьтай байдаг. БНХАУ, Их Британи, Зүүн Европт орон сууцны салбарыг хувьчлах замаар орон сууц өмчлөх хувь харьцангуй богино хугацаанд мэдэгдэхүйц өссөн байна.

Төрийн байгууллагууд болон шинээр орон сууц барих бүтээн байгуулагч/барилгачдад **нийлүүлэлт талын татаас** нь газрын буцалтгүй тусламж, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний /utility services/ хүртээмжийг багтаадаг. Орон сууцны татварын тусгай горимд барилга угсрагч, орон сууцны гүйцэтгэгч, барилгын материал үйлдвэрлэгч, орон сууц худалдан авагчдад санал болгож буй татварын хөнгөлөлтүүд орно.⁹

Эрэлтийн тал дээр орон сууц худалдан авагчдад татварын хөнгөлөлт үзүүлэх боломжтой.

- Татварын хөнгөлөлтөд ипотекийн зээлийн хүү эсвэл үндсэн төлбөрийн татвараас чөлөөлөгдөх,
- үл хөдлөх хөрөнгийн татварын татаас,
- орон сууцнаас олсон хөрөнгийн ашгийн татварын тусгай зохицуулалт орно.

Дэлхий даяар Засгийн газрууд орон сууц худалдан авахад зориулж ипотекийн зээлийн хүүгийн татаас болон урьдчилгаа буцалтгүй тусламжийг (үндсэн зээлийн урьдчилгаа төлбөрт) санал болгодог байна.

Ипотекийн зээлийн хүүгийн татаас нь

- зээлийн хүүгийн шууд татаас;
- орон сууцтай холбоотой хуримтлалын тогтолцоонд төрөөс дэмжлэг үзүүлэх;
- орон сууцны зээлтэй холбоотой зээлийн эрсдэлийг төрөөс санхүүжүүлдэг даатгал эсвэл баталгаа (эсвэл үнэт цаасжуулах, хөрвөх чадвартай болгох);
- орон сууцны санхүүжилтийн байгууллагуудаар дамжуулан орон сууцны салбарын санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх зэрэг олон хэлбэрээр явагддаг.

1. Хүүгийн шууд татаас /Direct interest subsidies/. Хүүгийн шууд татаасын схемийн дагуу Засгийн газар хувийн зээлдэгчдэд төлж буй хүүг бууруулахын тулд хөндлөнгөөс оролцдог. Засгийн газар үүнийг зээлдүүлэгчид зах зээлийн ханшаас бага тодорхой хүүнд үндэслэн тогтсон хэмжээний буюу төлөх ёстой хүүгийн тодорхой хувийг төлдөг. Өөр нэг хувилбар нь хүүгийн төлбөрийн үлдэгдлийг тохиролцсон жишигт үндэслэн төлж болно. Ипотекийн зээлийн хүүгийн татаасын хувьд хүүгийн бууралт нь тодорхой хугацаанд эсвэл зээлийн бүх хугацаанд байж болох ба тодорхой хугацааны дараа эсвэл зээлдэгчийн орлогын түвшин нэмэгдэхийн хэрээр үүнийг бууруулж болно.

Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хүү нь /Preferential mortgage interest rates/ тодорхой төрлийн өрх (анх удаа худалдан авагч эсвэл бага орлоготой) эсвэл тодорхой төрлийн орон

⁹ ADB, Sock-Yong Phang, 2011, Global Comparison of Housing Subsidies

сууц (шинэ орон сууц)-д чиглэж болно. Төсвийн тогтвортой байдлыг сайжруулахын тулд хүүгийн татаасыг өрхийн хадгаламжаар санхүүжүүлж, татварын хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр зах зээлийн хүүгээс доогуур хүү төлдөг. Хүүгийн шууд татаас нь хэрэгжүүлэхэд хялбар бөгөөд улс төрийн хувьд сонирхол татахуйц байдаг. Гэсэн хэдий ч сайн төлөвлөөгүй тохиолдолд хүүгийн татаас нь зах зээлийг шахах, гажуудуулах, регрессив буюу шаардлагаас илүү их зээл авахыг дэмждэг бөгөөд зардал ихтэй (дээд хязгааргүй эсвэл зах зээлийн хүү нэмэгдэж байгаа үед) байж болно.

2.Орон сууцны хадгаламж (Contractual Savings for Housing). CSH-ийн дагуу боломжит зээлдэгчид өөрийн хөрөнгөө бүрдүүлэхийн тулд хэдэн жилийн турш хуримтлал хуримтлуулахын зэрэгцээ өр төлөх чадвар, найдвартай байдлаа харуулдаг. Хадгаламжийн хугацаа дууссаны дараа зээлийн урьдчилгаа нь ихэвчлэн хадгалсан дүнтэй тэнцүү эсвэл бага үржвэртэй тэнцэх хэмжээтэй байна. Хуримтлагдсан өмчийг зээлтэй хамт олгоно. Хадгаламжийн хүүг зах зээлийн хүүгээс доогуур тогтоодог бөгөөд уг схемийг дагаж мөрдөх хөшүүрэг нь зах зээлээс доогуур, тогтмол хүүтэй зээлийн амлалт юм. Олон оронд хөрвөх чадвар, хүүгийн эрсдэлийг шийдвэрлэхийн тулд бусад татаасын аргуудыг CSH-тэй холбодог. CSH схемүүд нь түгээмэл бөгөөд хэрэгжүүлэхэд хялбар боловч байнгын урсгалд тулгуурладаг. Системд шинэ хадгаламж эзэмшигчид хангалттай нэгдэхгүйгээр ирээдүйд татаасын хэмжээг бууруулахад хэцүү байдаг .

3. Орон сууцны хуримтлалын сан (Housing Provident Funds -HPF). HPF нь төрийн болон хувийн хэвшлийн ажилтнуудаас цалингийн хувиар албан журмын хуримтлал бүрдүүлдэг. Мөн ажил олгогчид пропорциональ шимтгэл төлөхийг шаардаж болно. Хуримтлагдсан урт хугацааны хуримтлалыг зах зээлийн өгөөжөөс доогуур үнээр урамшуулдаг. Дараа нь HPF-д хандивлагч гишүүд хадгаламжаа орон сууцны хөрөнгө оруулалтын урьдчилгаа төлбөр болгон авч, урт хугацааны орон сууцны ипотекийн зээлийг ихэвчлэн хөнгөлөлттэй үнээр авах боломжтой. Үр дүнтэй боловч HPF нь орон сууцанд эх үүсвэрийг хэт хуваарилах, бусад салбар дахь хэрэглээ, хөрөнгө оруулалтыг шахах, арилжааны банкны зээлийг шахах зэрэгт хүргэж болзошгүй юм.

4. Ипотекийн зээлийн хүүгийн татварын хөнгөлөлт. Олон улс орнуудад татвар ногдох орлогыг ипотекийн зээлийн хүүгээр бууруулах аргыг хэрэглэдэг. Хамгийн энгийнээр бол зээлийн үр ашигтай хүүг татварын хувь хэмжээгээр бууруулна. Өөр хувилбаруудад (i) үндсэн зээлийн эргэн төлөлтийг багтаасан суутгалууд; (ii) шинэ, өргөтгөл, хоёр дахь буюу нэмэлт орон сууц авах эрх; (iii) хүүгийн суутгалын хэмжээ буюу хасагдах зээлийн нийт дүнгийн хязгаарлалт багтана. Ипотекийн зээлийн хүүгийн албан татвараас чөлөөлөгдөх нь ялангуяа зорилтот бус (бүх өмчлөгч эзэмшигчдэд татаас өгдөг) үед үр ашиггүй.

5. Засгийн газрын баталгаа, даатгал. Засгийн газар хувийн зээлдүүлэгчдээс орон сууцны зээлийн бүх буюу зорилтот хэсэгтэй холбоотой анхдагч зах зээл эсвэл зээлийн эрсдэлийг бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн авч болно. Засгийн газар зээлдэгчийн хувийн зээлдүүлэгчдийн өмнө хүлээсэн үүргээ баталгаажуулах эсвэл эрсдэлийг даатгах боломжтой. Засгийн газрын баталгаа буюу даатгал нь бага хүүтэй эсвэл бага орлоготой өрхөд зээл олгохыг дэмжих харьцангуй үр дүнтэй арга юм.

6. Төрийн өмчийн орон сууцны санхүүжилтийн байгууллага /State-owned housing finance institutions/

Зах зээлийн хямралтай тулгарсан үед үр дүнгээ түргэн гаргахын тулд зарим улсын Засгийн газрууд *Орон сууцны санхүүжилтийн байгууллага* (housing finance institutions (HFIs)) эсвэл Төрийн орон сууцны банк байгуулах жишиг түгээмэл байдаг. Төрийн өмчит ОССБ-ын олон хувилбарууд байдаг бөгөөд тэдгээр нь санхүүгийн бодлогод тулгуурлан, тухайн улсын нөхцөл байдал, түүний хувьсал өөрчлөлтөөс хамаарч тодорхойлогддог. Зарим нь жижиглэнгийн орон сууцны санхүүжилтийн зах зээлд, зарим нь зохицуулалтын эрх мэдэлтэй эсвэл эрх мэдэлгүй бөөний зах зээлд үйл ажиллагаа явуулдаг.

Зарим ОССБ нь орон сууцны төрөлжсөн банкууд байдаг бол зарим нь арилжааны банкны нэг хэсэг байдлаар үйл ажиллагаагаа явуулдаг. Зарим ОССБ нь жижиглэнгийн орон сууцны зээлийн үйлчилгээг үл хөдлөх хөрөнгийн хөгжүүлэх чиг үүрэгтэй /real estate developer functions/ хослуулан хэрэгжүүлдэг. Ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасын зах зээлийг хөгжүүлэх / MBS markets / төрийн өмчит ОССК-ууд саяхан Япон, Өмнөд Солонгост байгуулагдсан бөгөөд сүүлийн жилүүдэд хөгжиж буй зах зээлд моргейжийн үнэт цаасны хэд хэдэн байгууллага /mortgage securitization institutions/ бий болсон байна.

Хүснэгт 1. Зарим улсад хэрэгжсэн орон сууцны зээлийн татаасын хэлбэрүүд

Хүүгийн шүүд татаас	Орон сууцны хадгаламжийн схем	Орон сууцны хуримтлалын Сан	Моргейжийн зээлийн хүүгийн татварын хөнгөлөлт	Баталгаа буюу даатгал	Төрийн өмчит Орон сууцны санхүүжилтийн байгууллага
Чех	Чех	Бразил	Бельги	Бразил	Алжир
Франц	Франц	Хятад	Финланд	Канад	Бразил
Унгар (2000-2005)	Герман	Малайз	Франц (1998 оноос өмнө)	Франц	Чили
Энэтхэг	Унгар	Мексик	Энэтхэг	Хонконг	Энэтхэг
Япон	Шинэ Зеланд	Нигери	Нидерланд	Иордан	Иран
АНУ	Словак	Филиппин	Швейцар	Солонгос	Солонгос
	Англи	Сингапур	Англи (2000 оноос өмнө)	Литва	Япон
			АНУ	Малайз	Сингапур
				Нидерланд	Тайланд
				Швед	Тунис
				АНУ	

Эх сурвалж: ADB, Sock-Yong Phang, 2011, *Global Comparison of Housing Subsidies*

1.3. Боломжийн үнэтэй, хүртээмжтэй орон сууцыг дэмжих хөрөнгө оруулалт, санхүүгийн хэрэгслийн тойм

НҮБ-ын Европын эдийн засгийн комисс (UNECE)-оос 2021 онд гаргасан судалгаанд хямд үнэтэй, хүртээмжтэй орон сууцыг дэмжих хөрөнгө оруулалт, санхүүгийн хэрэгслүүдийг дараах байдлаар тодорхойлжээ.¹⁰

Хүснэгт 2. Хямд үнэтэй, хүртээмжтэй орон сууцыг дэмжих хөрөнгө оруулалт, санхүүгийн хэрэгслүүд

Хэрэгсэл	Тодорхойлолт
Санхүүгийн байгууллагуудыг зохицуулах	Засгийн газар орон сууцанд илүү үр дүнтэй хөрөнгө оруулалтыг боломжийн үнээр дэмжих, хөрөнгө оруулалтыг хүртээмжтэй болгох, тогтвортой, бүтээмжтэй үйл ажиллагаанд чиглүүлэх боломжтой. Энэ нь орон сууцны үнийн зээлийн хөөс, эдийн засгийн тогтворгүй байдал, тэгш бус байдлыг бууруулж чадна.
Ашгийн бус нийгмийн болон хямд орон сууцаар хангах	Ашгийн бус боломжийн үнэтэй орон сууцны загварт санхүү, ашиглалтын зардлын дараа илүүдэл бий болсон тохиолдолд түүнийг хувьцаа эзэмшигчид ногдол ашиг олгохгүйгээр орон сууцны нэмэлт хангамжид дахин хөрөнгө оруулалт хийдэг. Энэхүү өсөлтийн загвар нь ялангуяа нийтийн өмч болон урт хугацааны зардлын санхүүжилт нь түрээсийн зардлыг бууруулж, эргэлтийн санг хамгаалж, зориудаар дахин хөрөнгө оруулалт хийх үед үр ашигтай, үр дүнтэй байж чадна.
Түрээсийн татаас	Түрээсийн татаас нь айл өрхүүдийн орон сууцны зардлаа нөхөх төрийн тусламж юм.
Түрээсийн тохиргоо, индексжүүлэлт, зохицуулалт	Эдгээр арга нь шинэ түрээслэгчдэд орон сууцны түрээсийг тодорхойлох зохицуулалт, түүнийг цаг хугацааны явцад хэрхэн нэмэгдүүлэхтэй холбоотой юм. Эдгээр зохицуулалт нь хувийн болон нийгмийн орон сууцны түрээслэгч, бага орлоготой, өндөр орлоготой түрээслэгчдийн хувьд өөр, эсвэл бүх түрээслэгчдэд адилхан хэрэгждэг.
Өөрөө сууц барих, сууцаа шинэчлэхэд зориулсан бичил санхүүжилт	Ипотекийн зээлээр баталгаажаагүй бичил санхүүгийн жижиг зээлүүд нь маш бага орлоготой өрхүүдэд орон сууц барих, засварлах, сайжруулах боломжийг олгодог.
Өрхийн хуримтлалын схемүүд	Олон орнуудад өрхийн хуримтлалыг хямд орон сууцны хөтөлбөрт зориулж бага өртөгтэй санхүүжилтийн тусгай урсгалыг бий болгоход ашигладаг. Эдгээрийг жишээлбэл, орон сууц худалдан авагчдад зориулсан ипотекийн зээлийг санхүүжүүлэх, эсвэл нийгмийн орон сууц барих, засварлахад ашиглаж болно.
Улсын зээл, тусламж, орон сууцанд чиглэсэн	Буцалтгүй тусламж, зээл зэрэг Засгийн газрын хөрөнгө оруулалт, орон сууц нийлүүлэгчдэд үзүүлэх үйл ажиллагааны татаас зэрэг нь хямд орон сууцаар хангахад чухал дэмжлэг болдог. Төсвийн

¹⁰ UNECE, (2021) Housing 2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region, p 52.

төсвийн оруулалт	хөрөнгө	хөрөнгө оруулалтыг стратегийн хувьд ашиглавал эдийн засаг, байгаль орчин, нийгмийн олон бодлогыг үр дүнтэй хэрэгжүүлэх боломжтой.
Хүүгийн татаас, баталгаа, даатгал		Эдгээр нь хувийн орон сууц худалдан авагчдын өрийг санхүүжүүлэх зардлыг бууруулах, эсвэл хямд орон сууцаар хангахад зохих хөрөнгө оруулалтыг татах механизм юм. Баталгаа болон моргейжийн даатгал нь ипотекийн зээлдүүлэгчдийг хамгаалж, улмаар зээлийн хураамжийг бууруулна.
Тусгай зориулалтын санхүүгийн зуучлагч		Тусгай зориулалтын санхүүгийн зуучлагчид зах зээл, хадгаламж эзэмшигчид эсвэл төрөөс санхүүжилтийг хямд орон сууцаар хангахад чиглүүлдэг. Тэд зээлийн үнэлгээний чиглэлээр мэргэшсэн мэдлэгтэй бөгөөд төрийн, хоршооны, ашгийн бус, хувийн санхүүгийн үйлчилгээ хэлбэрээр байгуулагдсан байдаг.
Орон сууцны өмч ба зардлыг хуваалцах		Олон улс орнуудад орон сууц худалдан авагчдад орон сууцныхаа хэсэгчилсэн хувийг худалдаж авахад нь туслах схемийг хэрэгжүүлдэг. Үүнд төр, заримыг нь хувийн хэвшлийнхэн дэмжсэн янз бүрийн арга барилыг ашигладаг.
Орон сууцанд дахин хөрөнгө оруулалт хийдэг эргэлтийн сан		Эргэлтийн сан гэдэг нь хөрөнгө бүрдүүлэх, санхүүжилт хийх хаалттай цикл юм. Жишээлбэл, зээлийн эргэн төлөлтийг шинэ зээл олгоход дахин ашиглах; түрээсийн шимтгэл, үйл ажиллагааны илүүдэл буюу орон сууцны ашиглалтаас олсон ашгийг дахин ашиглах, тэдгээрийг шинээр орон сууцжуулахад дахин хөрөнгө оруулалт хийх зэрэг юм.
Орон сууцны хөрөнгө оруулалтыг чиглүүлэх татвар		Татвар нь орон сууцны үйлдвэрлэл, хөрөнгө оруулалт, ашиглалт, засвар үйлчилгээ, орон сууцны солилцоо зэрэгт нөлөөлж, орон сууцны янз бүрийн үр дүнг урамшуулдаг буюу хязгаарладаг. Татвар хямд орон сууцны нийлүүлэлтийг дэмжих, хамгаалах, сайжруулах боломжтой.

Тус судалгаанд төрийн зээл, тусламж, тодорхой зорилттой хөрөнгө оруулалтын төрөөс хэрэгжүүлэхэд гарч болох эерэг, сөрөг талыг дараах байдлаар тодорхойлжээ.¹¹

Хүснэгт 3. Төрийн зээл, тусламж, тодорхой зорилттой хөрөнгө оруулалтын үндэслэл

Дэмжих үндэслэл	Эсрэг үндэслэл
-Санхүүжилтийн өөр эх үүсвэр байхгүй үед Засгийн газар санхүүжилт олгох арга хэмжээ авч болно.	-Засгийн газар төсвийн хөрөнгийг зарцуулах бусад тэргүүлэх чиглэлтэй байж болно.

¹¹ UNECE, (2021) Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region, p 74.

<p>- Төсвийн санхүүжилт нь боломжийн үнэтэй орон сууцны хангамжийн түвшин, зорилго, хуваарилалтад нөлөөлж болно.</p> <p>-Нийгмийн орон сууцны зориулалтаар улсын буцалтгүй тусламж, зээл олгох нь илүү өндөр өртөгтэй өрийн санхүүжилтийн хэрэгцээг бууруулж, улмаар нийлүүлэлтийн зардлыг бууруулдаг.</p> <p>- Төрийн зээлийг илүү урт хугацаагаар олгох боломжтой.</p> <p>-Төрийн зээлийг Засгийн газрын баталгаатай бол бага хүүтэй санал болгож болно. Энэ нь боломжийн үнэтэй орон сууцны жил бүрийн зардлыг бууруулж, хямд түрээсээр олон орон сууц барих боломжийг олгодог.</p> <p>- Төрийн санхүүжилтийг хувийн салбарын болон хандивлагчийн нэмэлт хөрөнгө оруулалтыг хөшүүрэг болгоход ашиглаж болно.</p> <p>- Хөрөнгийн буцалтгүй тусламжийг ашиглах нь засгийн газарт зардал багатай байж, орон сууцны бодит хөрөнгийг хурдан бий болгож чадна. Энэ нь мөн нэг удаагийн зардал бөгөөд байнгын үйл ажиллагааны татаас эсвэл түрээсийн татаас өгөхөөс хямд байж болно.</p> <p>- Төрийн зээл, тусламж нь орон сууцны хөрөнгийн үйлдвэрлэлийг дэмжиж, эдийн засгийн үржүүлэгч үр нөлөөг бий болгосноор эдийн засгийн үнэ цэнийг бий болгодог.</p> <p>-Эрүүл, аюулгүй, боломжийн үнэтэй орон байраар хангах замаар нийгмийн үнэ цэнийг бий болгоно.</p> <p>- Зээлийн эргэн төлөлт дуусахад нийгмийн орон сууцны нэмэлт хангамжийг дэмжих зорилгоор шинээр зээл олгох, улмаар эргэлтийн санг бүрдүүлэх боломжтой.</p> <p>- Орон сууц барих хувийн хөрөнгө оруулалт хязгаарлагдах үед барилгын ажлыг идэвхжүүлж, ажлын байрыг тогтворжуулах замаар орон сууцны зах зээлийн эргэлтийг саармагжуулахад улсын зээл, тусламж хэрэгтэй.</p>	<p>- Засгийн газар боломжийн үнэтэй, хүртээмжтэй орон сууцаар хангахад зориулах нөөцгүй байж болно.</p> <p>- Өдөөлт дууссаны дараа байнгын хөрөнгө оруулалт байхгүй бол богино хугацааны өдөөлт нь урт хугацааны төлөвлөлт болон салбарын хөгжилд сөргөөр нөлөөлж болзошгүй.</p> <p>-Төсвийн зээл, буцалтгүй тусламжийг хамгийн бага орлоготой өрхүүдэд чиглүүлэх нь орон сууцны тэтгэмж зэрэг татаасын өөр хэлбэрээс илүү хэцүү байж болно.</p>
---	--

Тус судалгаанд төрөөс хэрэгжүүлдэг Зээлийн хүүгийн татаас, баталгаа, ипотекийн зээлийн даатгалын эерэг, сөрөг талыг дараах байдлаар тодорхойлжээ.¹²

¹² UNECE, (2021) Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region, p 81.

Дэмжих үндэслэл	Эсрэг үндэслэл
<p>-Боломжийн үнэтэй орон сууцаар хангах санхүүгийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх боломжтой.</p> <p>-Анх удаа орон сууц худалдан авч буй хүмүүс зэрэг зах зээлээс мөнгө олж чадахгүй байгаа хүмүүст санхүүгийн эх үүсвэр бүрдүүлэхэд тусалж чадна.</p> <p>- Боломжийн үнэтэй орон сууцны зээлийн хүүгийн өртгийг бууруулж, тэгшлэх боломжтой.</p> <p>-Сайн удирдлагатай баталгаа нь Засгийн газрын балансад бага эсвэл огт нөлөөлдөггүй.</p> <p>- Баталгаа, моргейжийн даатгал нь тусгай зориулалтын санхүүгийн зуучлагч зэрэг мэргэжлийн байгууллагуудаар удирдуулсан тохиолдолд онцгой үр дүнтэй байдаг.</p> <p>- Хүүгийн татаас нь айл өрх, аж ахуйн нэгжүүдийн орон сууцанд оруулсан хөрөнгө оруулалтыг тэгшитгэдэг. Ихэнх татварын системд бизнес эрхлэгчид хүүгийн төлбөрийн зардлыг татвараас хасаж болох ба орон сууцны зээлийн хүүгийн татварын хөнгөлөлт нь өрхүүдэд мөн адил хийх боломжийг олгодог.</p>	<p>-Орон сууцны зээлийн хүүгийн татаасын зардал нь Засгийн газарт зардал ихтэй бөгөөд урьдчилан таамаглах аргагүй байж болно.</p> <p>-Сүүлийн жилүүдэд зээлийн хүү буурсантай холбоотойгоор хүүгийн татаас нь ашиггүй болсон.</p> <p>- Ипотекийн зээлийн хүүгийн татварыг хөнгөлөх нь бага орлоготой хүмүүсээс илүү өндөр орлоготой хүмүүст ашиг тусаа өгч, орон сууцны үнийн инфляцыг хөөрөгддөг.</p> <p>-Муу удирдлагатай төрийн баталгаа нь дефолт гарсан тохиолдолд Засгийн газарт ихээхэн эрсдэл үүсгэдэг.</p> <p>-Муу менежменттэй ипотекийн даатгалын бүтээгдэхүүн нь зээлийн буруу шийдвэр гаргахад түлхэц болно.</p> <p>-Нэмэлт зээл олголтыг идэвхжүүлснээр үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хэт халалтад хувь нэмэр оруулж, эрэлт нийлүүлэлтээс давж гарна.</p>

1.4.Нийгмийн орон сууцны талаарх бусад улсын туршлага

Нийгмийн орон сууц буюу нийтийн түрээсийн орон сууцаар бага орлоготой, эмзэг бүлгийн иргэдээ хангах нь аль ч улсын төр засгийн нэг гол зорилт юм. Эдийн засгийн хамтын ажиллагаа, хөгжлийн байгууллага (OECD)-аас 2020 онд хийсэн судалгаагаар өөрийн гишүүн орнуудыг нийгмийн орон сууц нь нийт орон сууцны санд эзлэх хувиар нь 3 төрөлд хуваан, тус бүрийн онцлогыг дараах байдлаар тодорхойлсныг доор үзүүлэв.¹³

1.Нийгмийн орон сууцны нөөц ихтэй улс (нийт орон сууцны 20-иос доошгүй хувь):

-Австри: Хөнгөлөлттэй орон сууц (Geförderte Wohnungen) эсвэл хотын орон сууц (Gemeindewohnungen) гэж нэрлэгддэг нийгмийн орон сууцны салбарыг зардалд суурилсан түрээсийн тогтоох дүрэм, шалгуурыг дагаж мөрддөг өөр өөр үйлчилгээ үзүүлэгчид удирддаг. Сонгон шалгаруулалтад хамрагдах шалгуурууд нь орлогын

¹³ OECD (2020), Social housing: A key part of past and future housing policy, <https://oe.cd/social-housing-2020>.

харьцангуй өндөр босго дээр суурилж, энэ салбарыг нийт өрхийн 80 орчим хувьд хүртээмжтэй болгож байна.

-Дани: Нийгмийн орон сууц гэдэг нь Данийн өргөн хүрээний хүн амыг орон сууцжуулах онолын зорилгыг тусгасан нийтийн орон сууц (almem bolig) гэж тодорхойлогддог бөгөөд олон нийтийн ашиг сонирхолд нийцсэн олон төрлийн орон сууцны холбоодоор дамжуулан өртөгт суурилсан түрээсээр олгодог.

- Бусад улс: Нидерланд.

2.Нийгмийн орон сууцны дунд зэргийн нөөцтэй улс (нийт орон сууцны 10-19% хооронд):

-Финлянд: Засгийн газраас татаастай түрээсийн орон сууц нь өртөгт суурилсан түрээсийг санал болгодог. Онолын хувьд бүх нийтийн шаардлага хангасан боловч бодит байдал дээр нийгмийн үндэслэл, хэрэгцээнд тулгуурладаг.

-Франц: Францын нийгмийн орон сууцны систем (Habitation à loyer modéré) нь бага, дунд орлоготой түрээслэгчдэд өртөгт суурилсан түрээсийн байраар хангадаг. Томоохон, өсөн нэмэгдэж буй нөөцтэй учраас нийгмийн орон сууц нь орлогын харьцангуй өндөр босготой (Францын хүн амын 60 орчим хувь нь хамрагдах боломжтой) тул нийгмийн өргөн хүрээг хамардаг. Сүүлийн хэдэн арван жилд баталсан бодлогын зорилтын дагуу бага орлоготой түрээслэгчдийн эзлэх хувь нэмэгдсээр байна.

- Бусад улс: Исланд, Ирланд, Их Британи.

3.Нийгмийн орон сууцны бага нөөцтэй улс (нийт орон сууцны 2-9% хооронд):

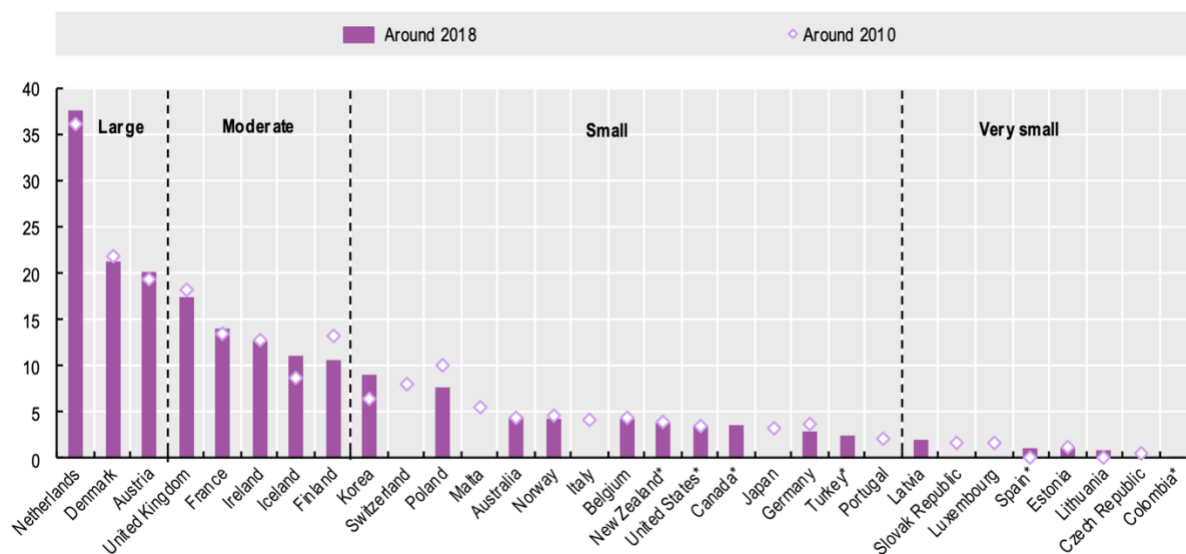
-Австрали: Нийгмийн орон сууц гэдэг нь засгийн газар, ашгийн бус байгууллагаас Хувийн түрээсийн зах зээлд тохиромжтой орон сууц олж авах боломжгүй хүмүүст туслах зорилгоор зах зээлээс доогуур үнээр, ерөнхийдөө түрээслэгчийн нийт орлогын 30 хувиас илүүгүй хөнгөлөлттэй түрээсийн орон сууц юм.

-Герман: Нийгмийн орон сууцны загварууд Германы бүс нутгуудад харилцан адилгүй байдаг ч энэ нэр томъёо нь ерөнхийдөө зохицуулалттай нөхцлөөр эрх бүхий өрхүүдэд тодорхой хугацаанд орон сууц олгохыг орон сууцаар хангагчдад олгох төрийн татаасыг хэлдэг.

-Нийгмийн орон сууцны бага нөөцтэй бусад улс: Бельги, Канад, Унгар, Итали, Япон, Солонгос, Мальта, Шинэ Зеланд, Норвеги, Польш, Португал, Словени, Швейцарь, Солонгос, Турк, АНУ.

График 3. ЭЗХАХБ-ын гишүүн орнуудын нийгмийн орон сууцны нөөц

Нийгмийн түрээсийн орон сууцны нийт орон сууцны нөөцөд эзлэх хувь (2010, 2018 он)



Нийгмийн орон сууцны түрээсийн төлбөрийг тогтооход улс орон бүр харилцан адилгүй арга хэрэглэж байгааг дараах хүснэгтээр үзүүлэв.¹⁴

Хүснэгт 5. Нийгмийн орон сууцны салбар дахь түрээсийн төлбөр тогтоох хандлага

Хандлага	Тодорхойлолт	Улс
Зах зээлд суурилсан <i>Market-based</i>	Түрээсийн түвшинг ижил төстэй үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн түвшний түрээсийн түвшний хувиар (наад зах нь хэсэгчлэн) тодорхойлно.	Австрали, Канад, Колумб, Герман, Ирланд, Израиль болон Их Британи (Англи).
Зардалд суурилсан <i>Cost-based</i>	Түрээсийн түвшинг (наад зах нь хэсэгчлэн) Урт хугацаанд зардлаа нөхөх боломжийг олгох үүднээс орон сууц барих/худалдан авах зардлаар тодорхойлогддог	Австри, Чех, Дани, Эстони, Финлянд, Франц, Унгар, Япон, Словак, Өмнөд Африк, Швейцарь, Их Британи (Шотланд).
Орлогд суурилсан <i>Income-based</i>	Түрээсийн түвшинг өрхийн орлогын түвшинд (жишээлбэл, өрхүүд төлөх чадвартай байхаар тохируулсан) үндэслэн (заримдаа хэсэгчлэн) тодорхойлдог.	Австрали, Болгар, Канад, Франц, Ирланд, Япон, Люксембург, Мальта, Шинэ Зеланд, Португал, Нэгдсэн Улс Вант улс (Англи, Шотланд) болон АНУ.
Онцлог шинж	Түрээсийн түвшинг ихэвчлэн онооны	Франц, Израиль, Литва,

¹⁴ OECD (2020), Social housing: A key part of past and future housing policy, <https://oe.cd/social-housing-2020>.

<p><i>чанарт суурилсан</i> <i>Characteristic-based</i></p>	<p>системийг ашиглан орон сууцны шинж чанарыг харгалзан (хэмжээ, тав тухтай байдал, байршил зэргийг багтааж болно) захиргааны журмаар (заримдаа хэсэгчлэн) тодорхойлдог.</p>	<p>Нидерланд, Польш, Испани, Их Британи (Англи, Умард Ирланд, Шотланд, Уэльс), АНУ</p>
<p><i>Түрээсийн тогтмол тааз</i> <i>Fixed rent ceilings</i></p>	<p>Түрээсийн тогтмол дээд хязгаарыг бусад шалгуурын зэрэгцээ хэрэглэж болно.</p>	<p>Франц, Солонгос, Нидерланд, Испани, АНУ</p>

ХОЁР. БҮГД НАЙРАМДАХ СОЛОНГОС УЛСЫН ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТУРШЛАГА, ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

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

2.1. Орон сууцны эрх зүйн орчны тойм, төрийн бодлого

БНСУ-ын барилга, орон сууц, орон байрны тухай хууль тогтоомж нь олон тооны хуулиудаас бүрдэх бөгөөд тэдгээрээс дараах хууль нь орон сууц, төрөөс орон сууцны талаар хэрэгжүүлэх бодлогын эрх зүйн үндсийг бүрдүүлж байна.¹⁵ Үүнд:

1. Орон сууцны тухай хууль /Housing Act/
2. Орон байрны тухай ерөнхий хууль /Framework Act on Residence/
3. Орон сууц, хотын сангийн тухай хууль /Housing and Urban Fund Act/
4. Солонгосын орон сууц санхүүжилтийн корпорацын тухай хууль /Korea Housing Finance Corporation Act No. 7030, 2003/
5. Олон өрхийн орон сууцны менежментийн тухай хууль /Multi-Family Housing Management Act/
6. Нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөл, менежментийн тухай хууль /Act on ownership and management of condominium buildings. Act No. 3725, Apr. 10, 1984/
7. Нийгмийн орон сууцны тухай тусгай хууль /Special Act on Public Housing/
8. Хувийн түрээсийн орон сууцны тухай тусгай хууль /Special Act on Private Rental Housing/
9. Орон сууц барих газрыг хөгжүүлэх ажлыг дэмжих тухай хууль /Housing Site Development Promotion Act/
10. Урт хугацааны нийгмийн түрээсийн орон сууцны түрээслэгчдийн амьдралын чанарыг сайжруулахад дэмжлэг үзүүлэх тухай хууль /Act on The Support for Improving The Quality of Lives of Tenants in Long-Term Public Rental Housing/
11. Хөгжлийн бэрхшээлтэй, өндөр настан, тэр дундаа эмзэг бүлгийн иргэдийг орон сууцжуулах тухай хууль /Act on the Support for Housing Disadvantaged Persons Including Persons With Disabilities and The Aged/
12. Орон сууцны тэтгэмжийн тухай хууль /Housing Benefits Act/
13. Дампуурсан бөгөөд баригдсан нийгмийн түрээсийн орон сууцны түрээслэгчийг хамгаалах тухай тусгай хууль /Special Act on The Protection of Lessees of Insolvent Constructed Public Rental Housing/

Тус улсын орон сууцны бодлого нь хэд хэдэн хөтөлбөр бүхий төрөл бүрийн орлогын бүлгүүдийн хэрэгцээг хангах зорилгоор боловсруулагдсан. Зорилтот орлогын бүлгүүдийг орон сууцжуулах хөтөлбөрийн бүтцийг дараах зурагт үзүүлэв.¹⁶

¹⁵ https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/partList.do?seq=34

¹⁶ ADB, Housing Policy in Korea

Хүснэгт 6. БНСУ-ын Орлогын зорилтот бүлэгт зориулсан орон сууцны хөтөлбөр

1	Extremely low	Permanent PRH	National PRH (small-size)	Housing Benefit	Permanent PRH	Housing Benefit	Permanent PRH	Housing Benefit (New)
2	Low	Long-term			National PRH			
3	Mid-low	PRH	Small-size for sale units	National PRH	Loan for chonsei deposit	For sale (public) units	National PRH/ Chonsei rental/ Purchase Lease	Loan for chonsei/ MRD deposit
4								
5	Middle		Mid-size for sale units	Small-size for sale units		PRH		
6								
7	High	Private market, Mortgage program						

2.2.Орон сууц, хотын сан /Housing and Urban Fund/

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 сан¹⁷ 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.

Сангийн хөгжлийн түүх

Сангийн түүхийг 2008 оноос өмнөх, 2008-2015 он, 2015 оноос өнөөг хүртэлх хөгжлийн үе гэж хуваан авч үзэж болно. Тус улс нь 1972 онд Орон сууцны барилгажилтыг дэмжих тухай

¹⁷ Policy Project Fund бөгөөд энэ утгаараа Ажилгүйдлийн даатгалын сантай төстэй боловч Үндэсний тэтгэврийн сан зэрэг нийгмийн халамжийн сан, мөн судалгааны сангаас ялгаатай.

хуулийг анх баталж, 1973 онд Үндэсний орон сууцны бонд анх удаа гаргаж байсан бол Үндсэний орон сууцны саг 1981 онд байгуулжээ.

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. Сангийн удирдлагыг доорх схемээр үзүүлэв.

График 4. БНСУ-ын Орон сууц, хотын сангийн удирдлагын загвар

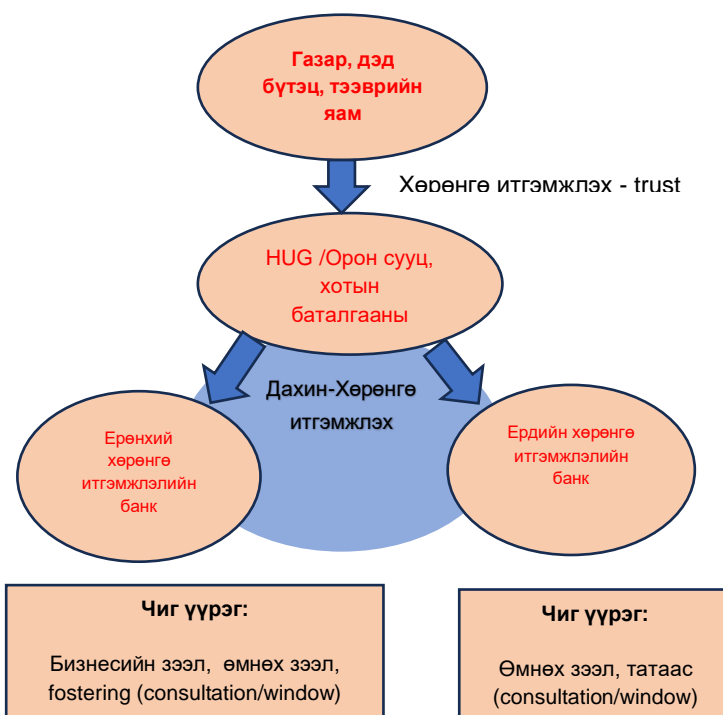


График 5. ОСХС-ийн менежментийн хорооны бүтэц

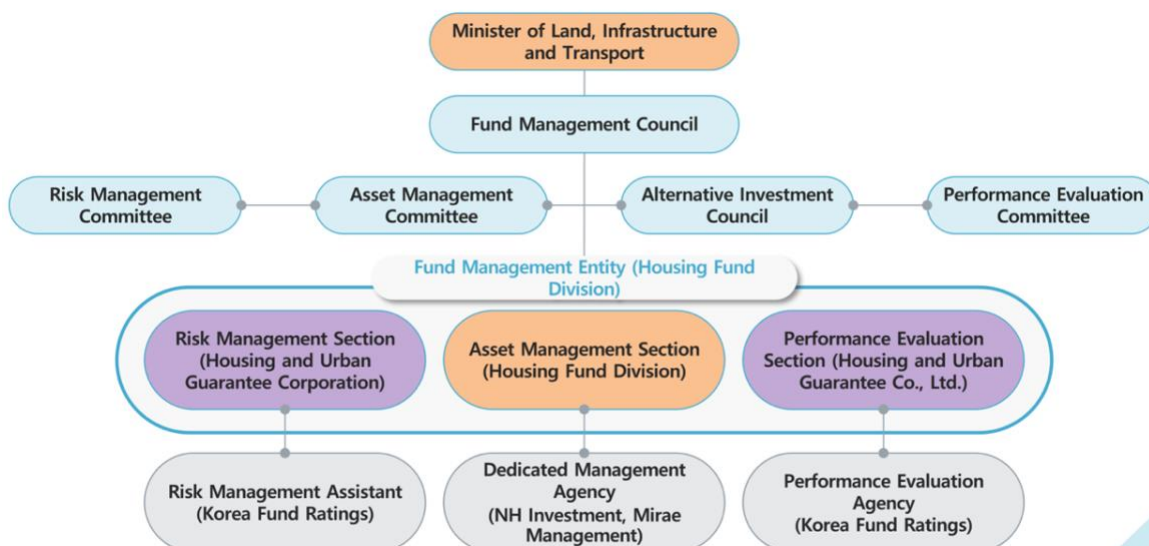


График 6. ОСХС-гийн 2024 оны төсвийн төлөвлөгөө

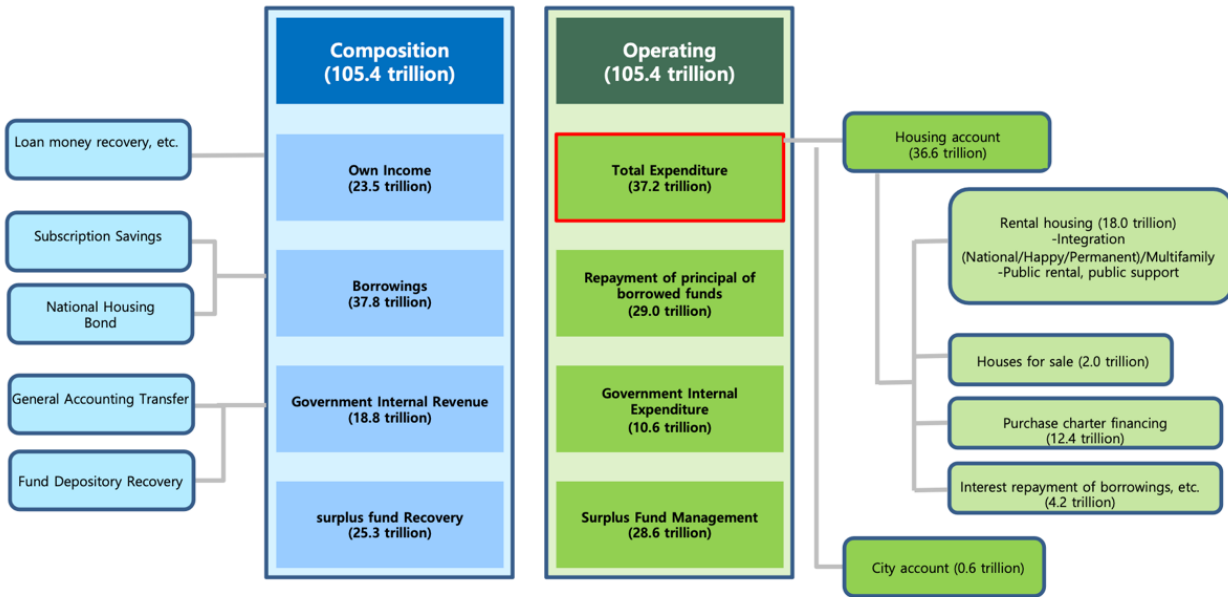
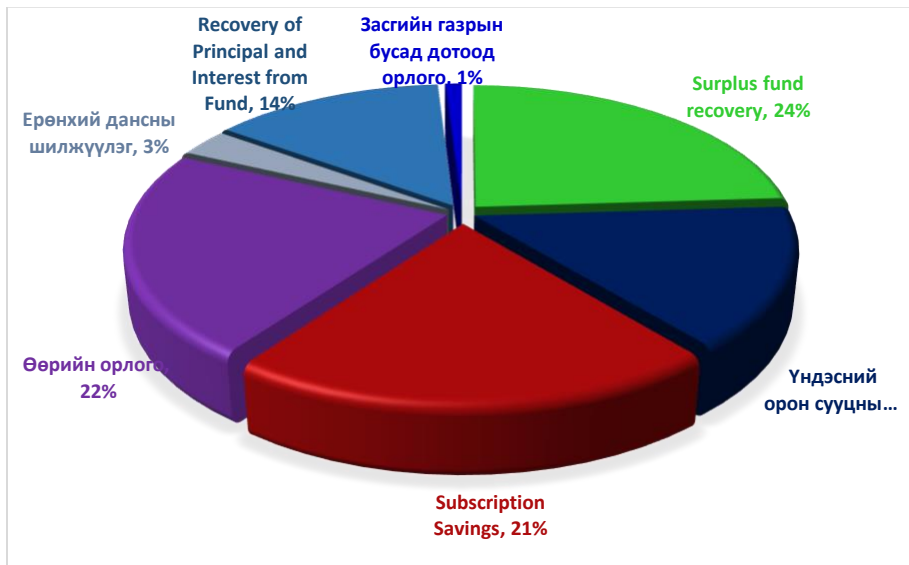


График 7. ОСХС-гийн 2024 оны хөрөнгө бүрдүүлэх төлөвлөгөө (105.4 trillion)



Орон сууц, хотын сангийн тухай хуулийн зохицуулалт

Сангийн санхүүгийн эх үүсвэрийг хуулийн 5 дугаар зүйлд заасан бөгөөд Сангийн Орон сууцны дансыг¹⁸ дараах эх үүсвэрээс санхүүжүүлэхээр заажээ. Үүнд:

1. Үндэсний хэмжээний орон сууцны бонд гаргах замаар босгосон хөрөнгө;
2. Орон сууцны тухай хуулийн 56 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт заасан орон сууцны хуримтлалаас бүрдсэн хөрөнгө;
3. Сугалааны тасалбар, сугалааны сангийн тухай хуулийн 23 дугаар зүйлд заасны дагуу олгосон сугалааны тасалбарын орлого;
4. Ерөнхий данснаас авсан шимтгэл, хадгаламж;
5. Төсвийн хөрөнгийн удирдлагын сангийн тухай хуулийн дагуу байгуулагдсан төсвийн хөрөнгөөр хүлээн авсан мөнгөн хадгаламж;
6. Сэргээн босгосны илүү олсон ашгийг нөхөн төлүүлэх тухай хуулийн дагуу сэргээн босгосны төлбөрөөс улсад шилжүүлсэн хэсэг;
7. Энэ хуулийн 6 дугаар зүйлийн дагуу хүлээн авсан хадгаламж; /Үндэсний тэтгэврийн тухай хуулийн дагуу бүрдүүлсэн хөрөнгө;/
8. Энэ хуулийн 6 дугаар зүйлийн дагуу хүлээн авсан мөнгөн хадгаламж /Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон бусад сангийн хөрөнгө, капитал/;
9. Орон сууцны дансанд эргэн төлөгдөх үндсэн зээл, олсон хүү, орон сууцны дансны үйл ажиллагаанаас олсон ашиг;
10. Орон сууцны дансаар санхүүждэг байгууллагуудын ногдол ашгийн орлого;
11. Орон сууцны дансны зээлийн хөрөнгийг худалдсанаас бүрдсэн хөрөнгө;
12. Орон сууцны дансны хөрөнгийг үнэт цаасжуулах замаар бүрдүүлсэн хөрөнгө;
13. Үндэсний орон сууцны төслийг хэрэгжүүлснээс олсон орлого;
14. Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон бусад орлого.

Сангийн ашиглалт буюу хөрөнгийг зарцуулах харилцааг хуулийн 9 дүгээр зүйлд зохицуулсан бөгөөд Сангийн Орон сууцны дансны хөрөнгийг дараах байдлаар ашиглахаар заажээ. Үүнд:

1. Дараах зүйлийг санхүүжүүлэх буюу зээл олгоход:

1. Үндэсний орон сууц барих;
2. улсын стандартаас хэтрэхгүй орон сууц худалдан авах, түрээслэх, засварлах;
3. quasi- орон сууц барих;
4. quasi- орон сууц худалдан авах, түрээслэх, засварлах;
5. Улсын станас хэтрэхгүй орон сууцны барилга байгууламжийг өөрчлөх;
6. Үндэсний орон сууц барихад зориулагдсан орон сууцны талбайг бэлтгэх төсөл;
7. Орон сууцны тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлд заасны дагуу үйлдвэржсэн орон сууц барих (Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон хэмжээнээс ихгүй орон сууц барих);
8. Орон сууцны барилга угсралтын ажил нь Газар, дэд бүтэц, тээврийн сайдын тушаалаар тогтоосон стандартад хүрсэний дараа оршин суугчдыг сонгон шалгаруулж авдаг улсын стандартын орон сууцны хэмжээнээс томгүй орон сууц барих;
9. Орон сууцны тухай хуулийн 64.2 дахь хэсэгт заасны дагуу борлуулалтын үнийн дээд хязгаарын тогтолцоонд хамаарах орон сууц худалдан авахад Солонгосын газар, орон сууцны корпорациас гаргасан зардал;

¹⁸ Тус сан нь Орон сууцны данс, Хот байгуулалтын данс гэсэн хоёр данстай.

10. Эдийн засгийн чөлөөт бүсийг тогтоох, удирдах тухай тусгай хуулийн 4 дүгээр зүйлд заасны дагуу тогтоосон эдийн засгийн чөлөөт бүсийг сэргээхэд түрээсийн орон сууц барих, холбогдох дэд бүтцийг бий болгох зэрэгт шаардагдах хөрөнгө;

2. Дараах байгууллага, сан, тусгай дансны санхүүжилт, шимтгэл, зээл төлөхөд:

1. Энэ хуулийн 16 дугаар зүйлийн дагуу байгуулагдсан **Солонгосын орон сууц, хотын баталгааны корпораци** (цаашид "HUG" гэх);
2. Солонгосын газар, орон сууцны корпораци;
3. Солонгосын Орон сууцны санхүүжилтийн корпорацийн тухай хуулийн дагуу байгуулагдсан **Солонгосын орон сууцны санхүүжилтийн корпораци**;
4. Солонгосын Орон сууцны санхүүжилтийн корпорацийн тухай хуулийн 56.3-т заасны дагуу байгуулагдсан **Орон сууцны санхүүжилтийн зээлийн батлан даалтын сан**;
5. Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасжуулах хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасан **тусгай зориулалтын компани** зэрэг;
6. Орон сууцны тухай хуулийн 84 дүгээр зүйлд заасны дагуу үндэсний хэмжээний орон сууцны төслийн тусгай данс;

3. Нийгмийн орон сууцны тухай тусгай хуулийн 2.1 дэх хэсгийн "б"-д заасан **түрээсийн орон сууц** болон худалдах нийтийн орон сууцыг нийлүүлэх ажлыг хөнгөвчлөх зорилгоор дараахь **үнэт цаасны** аль нэгийг худалдан авах.

(а) Үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалтын компанийн тухай хуулийн 2.1 дэх хэсгийн дагуу **үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалтын компаниас гаргасан үнэт цаас**;

(б) Санхүүгийн хөрөнгө оруулалтын үйлчилгээ, хөрөнгийн зах зээлийн тухай хуулийн 229.2 дахь хэсэгт заасны дагуу үл хөдлөх хөрөнгийн сангаас гаргасан хамтын хөрөнгө оруулалтын үнэт цаас;

(а) Хот, орон сууцны орчныг сайжруулах тухай хуулийн 126 дугаар зүйлийн дагуу байгуулагдсан Хот, орон сууцны орчныг сайжруулах сан;

(д) Түрээсийн орон сууц нийлүүлэхтэй холбоотой Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон бусад үнэт цаас;

4. Бусад зориулалтад дараах зориулалт хамаарна.

1. Дараахь зээлийн үндсэн болон хүүгийн эргэн төлөлт.
 - (а) Энэ хуулийн 5, 6 дугаар зүйлийн дагуу хүлээн авсан хадгаламж, зээл;
 - (б) Энэ хуулийн 7 дугаар зүйлд заасан Үндэсний орон сууцны бонд;
2. Хотын данс руу шилжүүлэх, зээлэх;
3. Санг санхүүжүүлэх, ажиллуулах, удирдахад гарсан зардал;
4. Орон сууц, хотын салбарт мэргэжлийн хүний нөөцийг бэлтгэх зорилготой Солонгос болон гадаадад боловсрол, сургалт, холбогдох тогтолцоог сайжруулах судалгаа;
5. Төрөөс баримтлах бодлого болгон дэмжсэн орон сууцны төслүүд;
6. Орон сууцны данс бий болгох зорилгыг хэрэгжүүлэх зорилгоор Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон бусад төсөл.

Тус хуулийн 26 дугаар зүйлд СОСХБК (HUG)-ийг дараах үйл ажиллагааг явуулахаар заажээ.

1. Хуулийн 10.2-т заасны дагуу Сангийн үйл ажиллагаа, удирдлагатай холбоотой асуудал;
2. Орон сууц худалдах баталгаа, түрээсийн барьцааны баталгаа, доголдлыг арилгах баталгаа, орон сууцыг барьцаалан түрээслэх барьцааг буцаан олгох, эсхүл Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон бусад баталгаа;
3. Энэ зүйлийн 2-т заасан баталгаа гаргах шаардлагатай орон сууц барих, доголдлыг арилгах, нөхөн төлбөр авах эрхээ хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон харилцаа;
4. Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 3.1 дэх хэсэгт заасан тусгай зориулалтын компанийн гаргасан хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны баталгаа;
5. Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасжуулах тухай хуулийн 10.1 дэх хэсэгт заасны дагуу тусгай зориулалтын компаниас итгэмжлэгдсэн үнэт цаасны хөрөнгийн менежменттэй холбоотой асуудал;
6. Үл хөдлөх хөрөнгийг олж авах, удирдах, засварлах, түүнчлэн захиран зарцуулах хүсэлтийг хүлээн авах;
7. Төр, орон нутгийн засаг захиргаа, олон нийтийн байгууллага зэргийн шилжүүлсэн ажил;
8. Энэ зүйлийн 1-7-д заасан асуудалтай холбоотой судалгаа;
9. Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон бусад асуудал.

График 8. ОСХС-гийн 2024 оны зарцуулалтын төлөвлөгөө (105.4 trillion)

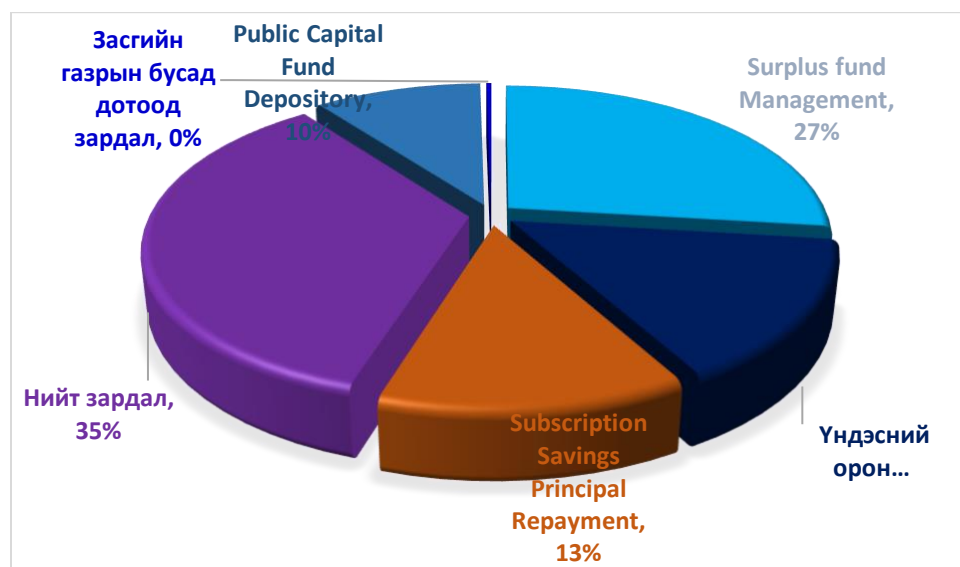
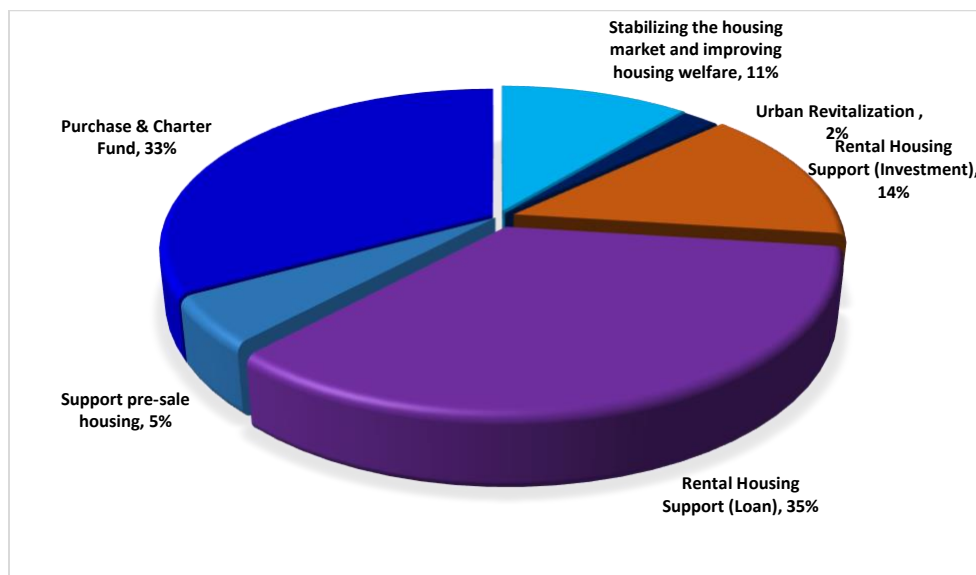


График 9. ОСХС-гийн 2024 оны нийт зардлын төлөвлөгөө (37.2 trillion)



2.3. Солонгосын орон сууц, хотын баталгааны корпорац (HUG)

HUG нь олон төрлийн орон сууцны баталгааг гаргаж, иргэдийн орон сууцны сайн сайхан байдлыг сайжруулах, хотын шинэчлэлийг дэмжих төрийн бодлогыг хэрэгжүүлдэг. Корпорац нь 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 корпораци болохыг зорилтыг тавин ажиллаж байна.¹⁹

Корпорацийн үйл ажиллагааны үндсэн чиглэл

-Орон сууцны баталгаа гаргах, үүнд орон сууцны ашиглалтын баталгаа, түрээсийн барьцааны баталгаа, хоршооны орон сууцны баталгаа.

-Төрийн бодлогыг дэмжих баталгаа гаргах, тухайлбал Жонси хадгаламжийн буцаан олголтын баталгаа, моргейжийн баталгаа.

-Засгийн газар болон орон нутгийн захиргаанаас хөрөнгө итгэмжлүүлсэн үйл ажиллагаа, үүнд ашиг (алдагдал) хуваах ипотекийн хөтөлбөрийг итгэмжлэх.

-NHUF хуулийн дагуу NHUF /Сан/-ийн үйл ажиллагаа, менежменттэй холбоотой үйл ажиллагаа.

¹⁹ <https://www.khug.or.kr/hug/web/en/01/en01000002.jsp>

2.4. Солонгосын газар, орон сууцжуулалтын 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.

Солонгосын газар, орон сууцны корпораци (LH) нь иргэдийн орон сууцны орчныг сайжруулах, газар нутгаа үр ашигтай ашиглахад дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор байгуулагдсан бөгөөд газар эзэмших, хөгжүүлэх, нөөцлөх, нийлүүлэх, хот хөгжүүлэх, дахин зохион байгуулах, түүнчлэн орон сууцны барилга, хангамж, менежментийг хэрэгжүүлэх замаар үндэсний эдийн засгийг хөгжүүлэхэд хувь нэмэр оруулдаг.²⁰ Корпораци нь 40 их наяд вон хууль ёсны 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.

Үндсэн үйл ажиллагаа

1. Газар чөлөөлөх зэрэг төслүүдийг дараах байдлаар хэрэгжүүлнэ.
 - a. Газар эзэмших, хөгжүүлэх, нөөцлөх, менежмент хийх, нийлүүлэх, түрээслэх
 - b. Нийтийн газрын нөөцийн тухай хуулийн дагуу газрын банкны үйлчилгээ
 - c. Инновацийн хотуудыг барьж байгуулах, хөгжүүлэх тухай тусгай хуулийн дагуу газар, барилга байгууламж авах.
2. Газар, хотыг хөгжүүлэх чиглэлээр дараах төслүүд
 - a. Газар эзэмших, хөгжүүлэх, нөөцлөх, менежмент хийх, нийлүүлэх, түрээслэх
 - b. Нийтийн газрын нөөцийн тухай хуулийн дагуу газрын банкны үйлчилгээ
 - c. 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

²⁰ <https://www.lh.or.kr/eng/>

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.

2.5. Солонгосын орон сууцны санхүүжилтийн корпорац

Тус корпорац нь Орон сууцны санхүүжилтийн корпорацийн тухай хуулийн /No. 7030, 31 December 2003/ дагуу байгуулагдсан.

2004 оны 3-р сарын 1-нд байгуулагдсан Солонгосын Орон сууцны санхүүжилтийн Корпораци (ОССК-НФ) нь иргэдийн орон сууцны сайн сайхан байдлыг дээшлүүлэх, үндэсний эдийн засгийг хөгжүүлэх зорилгоор орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой нийлүүлэлтийг хөнгөвчлөх зорилготой Засгийн газраас санхүүждэг аж ахуйн нэгж (GSE) юм.²¹

Корпораци нь Солонгосын Засгийн газрын орон сууцны халамжийн бодлогыг дэмжих чиг үүрэг бүхий бүрэн эрхт байгууллага хэлбэрээр байгуулагдсан. Корпораци нь орон сууцны санхүүжилтийг урт хугацаанд тогтвортой хангах замаар ард иргэдийн сайн сайхан байдал, үндэсний эдийн засгийг хөгжүүлэх эрхэм зорилгыг хэрэгжүүлэх үүднээс урт хугацааны тогтмол хүүтэй хорогдуулсан ипотекийн зээл, орон сууцны санхүүжилтийн зээлийн баталгаа, урвуу ипотекийн зээлийн баталгааг гаргаж байна. 2004 оноос 2018 оныг дуустал ОССК нь ипотекийн олон төрлийн бүтээгдэхүүнээр дамжуулан 2 сая гаруй өрхөд 250 их наяд гаруй вон ипотекийн зээл олгож, орон сууц худалдан авахад нь тусалсан.

ОССК нь ипотекийн зээлийг хөгжүүлэх, худалдан авах, ипотекийн зээлийг үнэт цаасжуулах, Орон сууцны санхүүжилтийн зээлийн батлан даалтын санг (Housing Finance Credit Guarantee Fund (HFCGF) удирдах замаар эдгээр сорилтуудыг идэвхтэй шийдвэрлэж ирсэн. Орон сууцны санхүүжилтийн зээлийн батлан даалтын санг нь (а) дунд болон бага орлоготой орон сууцны өмчлөгч, түрээслэгчдэд орон сууцны зээл олгох үйл ажиллагаа эрхэлдэг санхүүгийн байгууллагуудын зээлийн баталгаа, жижиг оврын орон сууц барьж буй хүмүүст барилгын зээл олгох, (б) ахмад настанд урвуу ипотекийн зээл /reverse mortgage loans/ олгох үйл ажиллагаа эрхэлдэг санхүүгийн байгууллагуудад зээлийн баталгааны эх үүсвэр юм.²²

Хуулиар ОССК -д хоёр төрлийн ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд гаргах боломжийг олгодог.

1. Хамгаалагдсан бонд (covered bond)
2. Ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас (MBS)

²¹ https://www.hf.go.kr/en/sub04/sub04_01.do

²² KHFC, Social Financing Framework, February 2019.

ГУРАВ. АВСТРАЛИ УЛСЫН ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТУРШЛАГА, ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

3.1.Орон сууцны тогтолцоо

Орон сууцны нөхцөл байдлын талаарх стандарт

Австрали улс нь иргэдийнхээ орон сууцны нөхцөл байдал буюу орон сууцны хөтөлбөрийн үр дүнг /housing outcome/ сайжруулах зорилтыг тавин ажиллаж байна. Орон сууцны нөхцөл байдал гэдэгт хүртээмжтэй байдал, нийгмийн болон хямд орон сууцны хүртээмж зэрэг багтана. Тухайлбал,

- **Боломжийн үнэ**
Орон сууцны зардалд түрээс, хүү, орон сууцны зээлийн төлбөрийн нийлбэрийг хамруулж үздэг. Бага орлоготой өрхүүд нийт орлогынхоо 30 гаруй хувийг орон сууцанд зарцуулж байгааг орон сууцны стресс гэнэ.
- **Хүртээмжтэй байдал**
Тус улсад оршин суугаад удаагүй байгаа хүмүүнлэгийн цагаачид орон сууцанд ороход бэрхшээлтэй тулгардаг бөгөөд үүнд төлбөрийн чадвар, хэлний бэрхшээл, өмнө нь орон сууц түрээсэлсэн түүх байхгүй зэргийг хамруулж үздэг.
- **Нийгмийн болон хямд орон сууц**
"Housing Australia" агентлаг нь нийгмийн болон хямд орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх замаар орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах, шаардлага хангасан орон сууц худалдан авагчдад орон сууцны зах зээлд нэвтрэхэд тусалдаг.
- **Орон гэргүй байдал**
Австралид орон гэргүй болох асуудал санаа зовоосон асуудал болоод байгаа бөгөөд 122,000 хүн орон гэргүй болж байна. Урьдчилан сэргийлэх, эрт үеийн хөндлөнгийн оролцооны хөтөлбөрүүдэд хөрөнгө оруулалт хийж, орон гэргүйчүүдийн үйлчилгээ, нийгмийн орон сууцыг шинэчлэх замаар төрийн байгууллагаас тусламж үзүүлдэг байна.

Хүснэгт 7. Австрали улс дахь орон сууцны өмчлөл, эзэмшлийн төрөл

д/д	Орон сууцны төрөл
1.	Өөрийн өмчлөлийн орон сууц /home ownership/
2.	Хамтын өмчлөлийн орон сууц /Housing co-operative/
3.	Онцгой нөхцөлийн болон түр шилжүүлэх үеийн орон сууц
4.	Хувийн түрээсийн орон сууц /private rental/
5.	Нийгмийн орон сууц /social housing/
6.	Боломжийн үнэтэй орон сууц /affordable housing/

Нийгмийн орон сууц /Social housing/	Боломжийн үнэтэй орон сууц /Affordable housing/
<p>-Орлогын түвшний хувьд хамгийн доод хоёр түвшний (1, 2 дугаар түвшин) өрхөд түрээслүүлдэг сууц юм. Түрээсийн төлбөрийг түрээслэгчийн орлоготой уялдуулдаг.</p> <p>-Дараах орон сууц хамаарч болно:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Төр өмчилж, менежментийг хариуцдаг. -Төр өмчилдөг боловч Нийтийн орон сууцны үйлчилгээ эрхлэгчид (Community housing providers-CHPs) менежментийг хариуцдаг. - Нийтийн орон сууцны үйлчилгээ эрхлэгчид өмчилдөг бөгөөд менежментийг хариуцдаг. -Хувийн хэвшил өмчилдөг боловч Нийтийн орон сууцны үйлчилгээ эрхлэгчид (CHPs) менежментийг хариуцдаг. 	<p>-Ерөнхийдөө орлогын хувьд 3, 4 дүгээр түвшний өрхөд зах зээлийн үнээс хямдралтайгаар түрээсэлдэг орон сууц юм.</p> <p>-Дараах орон сууц хамаарч болно:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Төр өмчилж, менежментийг хариуцдаг. -Төр өмчилдөг боловч Коммуни Орон сууцны байгууллага (CHOs) менежментийг хариуцдаг. - Коммуни Орон сууцны байгууллага өмчилдөг бөгөөд менежментийг хариуцдаг. -Хувийн хэвшил өмчилдөг боловч Коммуни Орон сууцны байгууллага менежментийг хариуцдаг. -Төрөөс татаас авдаг, хувийн хэвшлийн өмчилж, менежментийг нь хариуцдаг. -Хувийн хэвшил өмчилж, менежментийг хариуцдаг боловч түрээсийн төлбөрийг төртэй байгуулсан гэрээний дагуу хямдруулдаг.

Нийгмийн орон сууц /social housing/ гэдэг нь төрийн татаасаар олгодог богино болон урт хугацааны түрээсийн орон сууц юм. Австралид сүүлийн хэдэн арван жилд нийгмийн орон сууцыг ихэвчлэн маш бага орлоготой, орон гэргүй, гэр бүлийн хүчирхийлэлд өртсөн эсвэл бусад нарийн төвөгтэй хэрэгцээтэй хүмүүст ашиглах боломжтой болсон.²³

Нийгмийн орон сууц нь хоёр төрлийн орон сууцаас бүрдэнэ.

- Муж, нутаг дэвсгэрийн засгийн газрын эзэмшиж, удирддаг нийтийн орон сууц /public housing/
- Ашгийн төлөө бус байгууллагуудын удирддаг (мөн ихэвчлэн эзэмшдэг) нийтийн орон сууц /community housing/.

²³ <https://www.ahuri.edu.au/analysis/brief/what-difference-between-social-housing-and-affordable-housing-and-why-do-they-matter>

Нийтийн орон сууцны үйлчилгээ эрхлэгчид (CHPs) нь ашгийн төлөө бус байгууллага бөгөөд аливаа илүүдэл орлогыг хувьцаа эзэмшигчдэд зориулсан ногдол ашиг, удирдах ажилтны урамшуулалд бус шинэ орон сууц, илүү сайн үйлчилгээ, өмч хөрөнгөө сайжруулахад дахин хөрөнгө оруулалт хийдэг байна. Австрали дахь Олон нийтийн орон сууцны зохицуулах газар (The Community Housing Regulatory Authority-CHRA) нь түрээслэгчдийг зохих ёсоор байрлуулахын тулд нийтийн орон сууцны үйлчилгээ үзүүлэгчдийг (CHPs) зохицуулж, бүртгэдэг.

3.2.Орон сууцны санхүүжилт хариуцсан Хаусинг Австрали агентлаг

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.

Хаусинг Австрали агентлагийн тухай товч мэдээлэл

Тус улсын хувьд орон сууцны санхүүжилтийг хариуцах чиг үүрэг бүхий Үндэсний орон сууцны санхүүжилт, хөрөнгө оруулалтын корпорацыг /National Housing Finance and Investment Corporation/ 2018 онд байгуулсан бөгөөд 2023 онд уг байгууллагын чиг үүргийг өргөтгөн Хаусинг Австрали (Housing Australia) агентлагийг хуулиар байгуулжээ.

Housing Australia бол орон сууцны бие даасан үндэсний агентлаг юм. Тус байгууллага нь хувийн хэвшил, нийтийн орон сууцны үйлчилгээ үзүүлэгчид (CHPs) болон засгийн газрын бүх шатны байгууллагуудтай хамтран ажиллаж, илүү олон Австраличуудыг нийгмийн болон хямд орон сууцтай болгох, орон сууц худалдан авахад нь туслах хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх зорилготой.²⁴ Дараах үйл ажиллагаа эрхэлж байна.

1.Нийгмийн болон боломжийн үнэтэй орон сууцны санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх

Тус байгууллагын нэг зорилт бол хөрөнгө оруулагч, засгийн газар, олон нийтийн орон сууцны үйлчилгээ үзүүлэгчдэд төслийн тодорхой байдлыг хангах санхүүжилтийн бүтцийг хөнгөвчлөх замаар нийгмийн болон боломжийн үнэтэй орон сууцны төслүүдийг амьдралд хэрэгжүүлэх явдал юм.

Компанийн оролцооны ихэнх нь эдгээр орон сууцны төслүүдийг эхлүүлэхэд оршдог бөгөөд олон нийтийн орон сууц нийлүүлэгчид, хөрөнгө оруулагчид, засгийн газар, бүтээн байгуулагчид болон барилгын компаниудыг шаардлага хангасан төслүүдэд тохирох санхүүжилтийг авч, илүү олон орон сууцны нөөцтэй болгоход оролцдог. Дараа нь тус байгууллага төслийн эзэнтэй, ялангуяа нийтийн орон сууц үйлчилгээ үзүүлэгчид (CHPs) эсвэл мужийн захиргаатай хамтран ажиллаж, цаг хугацаа, төсөв, төслийн хэрэгжилтийг хянаж ажилладаг байна.

²⁴ <https://www.housingaustralia.gov.au/who-we-are>

2. Нийтийн /түрээсийн/ орон сууцны салбарын тогтвортой байдлыг хангах²⁵

Тус байгууллага нь чадавхыг бэхжүүлэх чиглэлээр санхүүжилт, буцалтгүй тусламжаар дамжуулан нийтийн орон сууцны салбарын санхүүгийн болон удирдлагын чадавхыг бэхжүүлж, эдгээр байгууллагуудын урт хугацаанд өөрийгөө тогтвортой байлгах боломжийг бүрдүүлдэг.

3. Орон сууцны худалдан авахад баталгаа гаргах

Хаусинг Австрали нь орлогын босго шалгуурыг хангасан, ердийн 20 хувийн барьцаагүй орон сууц худалдан авагчдад зээл олгоход дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор зээлдүүлэгчидтэй хамтран ажилладаг. Бид оролцогч зээлдүүлэгчид орон сууцны анхны баталгаа эсвэл бүс нутгийн анхны орон сууц худалдан авагчийн баталгааны дагуу орон сууцны зээлийн үнийн дүнгийн 15 хүртэлх хувийн баталгааг олгодог; Гэр бүлийн байрны баталгааны дагуу 18 хүртэл хувь. Энэ нь тэдэнд Зээлдүүлэгчдийн моргейжийн даатгал төлөхгүйгээр орон сууц худалдан авах боломжийг олгодог. Сонгон шалгаруулалтад тэнцэх шалгуур тавигдана.

Хаусинг Австрали нь хөрөнгө оруулалтын мандатын хүрээнд Удирдах зөвлөлд сайдын өгсөн чиглэлийн дагуу чиг үүргээ гүйцэтгэдэг. 2024 оны 7-р сарын 1-ний байдлаар, Хөрөнгө оруулалтын мандат нь нь дараах үндсэн зургаан үйл ажиллагааг бий болгож, ажиллуулахаар тусгасан. Үүнд:

– **Боломжийн үнэтэй орон сууцны бондын хөтөлбөр /Affordable Housing Bond Aggregator/.**²⁶ Хаусинг Австрали нь Хамтын нөхөрлөлийн орнуудаас зээлсэн мөнгө болон арилжааны зах зээл дээр бонд гаргаж санхүүжилт босгох замаар бүртгэлтэй Нийтийн орон сууцны үйлчилгээ эрхлэгчдэд /CHPs/-д зээл олгодог. Энэ нь CHPs-д боломжтой мөнгийг илүү өргөн хүрээнд, илүү таатай нөхцөлөөр босгох боломжийг олгодог.

– **Үндэсний орон сууцны дэд бүтцийн санхүүжилтийн хөтөлбөр /National Housing Infrastructure Facility/.** Housing Australia нь дэд бүтэц, орон сууцны төсөлд зээл, буцалтгүй тусламж олгодог.

– **Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн санхүүжилтийн хөтөлбөр /Housing Australia Future Fund Facility/.** Housing Australia нь бүс нутаг, хөдөө орон нутаг, алслагдсан бүс нутаг зэрэг Австрали даяар орон сууцны чухал хэрэгцээг хангах, нийгмийн болон хямд орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх төслүүдэд зээл, буцалтгүй тусламж үзүүлдэг.

²⁵ The community housing sector in Australia is made up of not-for-profit organizations that provide affordable rental housing for people with low to moderate incomes.

²⁶ A bond aggregator is a government-backed entity that sources capital from the bond market to provide long-term loans to community housing providers. The goal is to raise money efficiently and provide lower interest loans to help build affordable housing.

– **Үндэсний орон сууцны гэрээний санхүүжилтийн хөтөлбөр /National Housing Accord Facility/.** Housing Australia нь Австрали даяар, тэр дундаа бүс нутаг, хөдөө орон нутаг, алслагдсан бүс нутагт хямд үнэтэй орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх төслүүдэд зээл, буцалтгүй тусламж үзүүлдэг.

– **Чадавхыг бэхжүүлэх хөтөлбөр /Capacity building/.** Хаусинг Австрали нь бүртгэлтэй Коммун орон сууцаар хангагч байгууллагуудын санхүүгийн болон менежментийн чадавхыг улам хөгжүүлэхийн тулд чадавхыг бэхжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлдэг.

- **Орон сууцны баталгааны хөтөлбөр /Home Guarantee Scheme/.** Орон сууцны баталгааны хөтөлбөр HGS нь "Housing Australia" компанид санхүүгийн жил бүр зохих шалгуурыг хангасан орон сууц худалдан авагчдад зээл олгоход тодорхой тооны баталгаа гаргах боломжийг олгодог. HGS нь дөрвөн өөр баталгааны төрлөөс бүрдэнэ.

Хаусинг Австрали нь дараах стратегийн зорилтыг дэвшүүлжээ:

- Австрали даяар орон сууцны салбарын тогтвортой өсөлтийг дэмжих;
- нийгмийн болон хямд орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх хөрөнгө оруулалтыг хөнгөвчлөх;
- орон сууцны нөхцөлийг сайжруулахад дэмжих оролцогч талуудын харилцааг бэхжүүлэх;
- өндөр гүйцэтгэлтэй байгууллагын туршлага, үр дүнг хүргэх;
- шилдэг туршлагын засаглалыг бий болгох;

2023 оны 10-р сард Австралийн засгийн газар өмнөх корпорацын бүрэн эрхийг өргөтгөж, нэгэн зэрэг байгууллагын нэрийг Хаусинг Австрали (хуучнаар Үндэсний орон сууцны санхүүжилт, хөрөнгө оруулалтын корпорац) гэж өөрчилсөн.²⁷

Өргөтгөсөн бүрэн эрхэд Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн санхүүжилтийн хөтөлбөр (NAFFF) болон Үндэсний орон сууцны гэрээний санхүүжилтийн хөтөлбөр (NNAF)-аар дамжуулан 40,000 нийгмийн болон боломжийн үнэтэй орон сууцыг нийлүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх хамтын хөрөнгө оруулалтын санхүүжилтийн үндсэн үүрэг, Түүнчлэн тодорхой бүлэгт зориулсан нийгмийн орон сууцанд чиглэсэн Үндэсний орон сууцны дэд бүтцийн байгууламжид (NHIF) нэмэлт 1 тэрбум долларын хөрөнгө оруулалт багтана. Эдгээр хөтөлбөрүүд нь гэр бүлийн хүчирхийллээс зугтсан эмэгтэйчүүд, хүүхдүүд, ахмад дайчид, уугуул иргэд болон ажилчдад зориулсан орон сууц зэрэг тусламж хэрэгтэй байгаа Австраличуудад нийгмийн болон боломжийн үнэтэй орон сууцыг хүргэхэд туслах зорилготой.

²⁷ <https://www.housingaustralia.gov.au/social-bond-report-2023-24>

1.	Нэр	Хаусинг Австрали /Housing Australia/
2.	Статус	Хамтын нөхөрлөлийн аж ахуйн нэгж (a Commonwealth corporate entity/body corporate) ²⁸
3.	Түүх	2018 онд Үндэсний орон сууцны санхүүжилт, хөрөнгө оруулалтын корпорац /National Housing Finance and Investment Corporation (NHFIC)/ нэртэй байгуулагдсан бөгөөд 2023 онд одоогийн нэртэй болсон.
4.	Эрх зүйн зохицуулалт	Хаусинг Австралийн тухай хууль 2018, №65, Уг хууль нь Австралийн орон сууцны санхүүжилт, хөрөнгө оруулалтын корпорацын тухай хууль нэртэй байсан бөгөөд 2023 онд шинэчлэгдсэн батлагдсан.
5.	Хуулийн бүтэц	Хууль нь 6 бүлэг, 58 зүйлтэй бөгөөд дараах бүтэцтэй: 1 дүгээр бүлэг. Ерөнхий зүйл 2 дугаар бүлэг. Хаусинг Австрали 1 дүгээр хэсэг. Үүсгэн байгуулах, чиг үүрэг 2 дугаар хэсэг. Хөрөнгө оруулалтын мандат 3 дугаар бүлэг. Удирдах зөвлөл 1 дүгээр хэсэг. Удирдах зөвлөлийг байгуулах, чиг үүрэг 2 дугаар хэсэг. Удирдах зөвлөлийн гишүүд 3 дугаар хэсэг. Удирдах зөвлөлийн хурал 4 дүгээр бүлэг. Гүйцэтгэх захирал, ажилтнууд, зөвлөхүүд, хороод 1 дүгээр хэсэг. Гүйцэтгэх захирал 2 дугаар хэсэг. Ажилтан ба зөвлөхүүд 3 дугаар хэсэг. Хороод 5 дугаар бүлэг. Санхүү 1 дүгээр хэсэг. Хаусинг Австралийн тусгай данс 2 дугаар хэсэг. Хаусинг Австралийн хөрөнгө 6 дугаар бүлэг. Бусад зүйл
6.	Хуулийн зорилт	Энэхүү хуулийн зорилго нь Австраличуудын орон сууцны нөхцөл байдлыг дараах байдлаар сайжруулах зорилгоор Хаусинг Австрали компанийг байгуулах явдал юм. Үүнд: (а) орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх хүчин чармайлтыг сайжруулах; (б) орон сууцны салбарт (ялангуяа нийгмийн болон боломжийн үнэтэй орон сууцны салбарт) хөрөнгө оруулалтыг дэмжих; (в) орон сууцтай холбоотой Хамтын нөхөрлөл, муж эсвэл нутаг дэвсгэрийн үйл ажиллагааг нөхөх, хөшүүрэг болгох, дэмжих зорилгоор санхүүжилт, буцалтгүй тусламж үзүүлэх; (г) Австралид нийтийн орон сууцны салбарын /community

²⁸ <https://www.finance.gov.au/about-us/glossary/pgpa/term-corporate-commonwealth-entity-cce#:~:text=A%20CCE%20is%20a%20body,financially%20separate%20from%20the%20Commonwealth.>

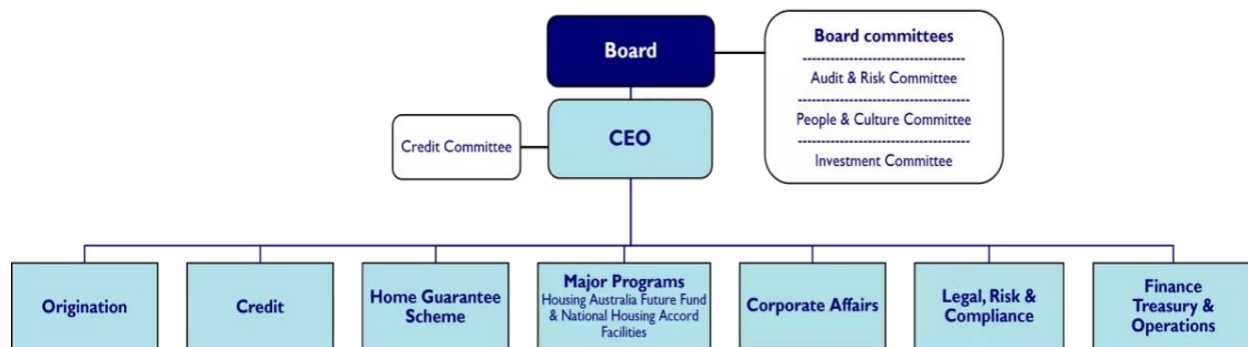
		<p>housing sector/ цар хүрээ, үр ашиг, үр өгөөжийг хөгжүүлэхэд хувь нэмэр оруулах; болон</p> <p>(д) анх удаа орон сууц худалдан авагчдад орон сууцны зах зээлд эрт нэвтрэхэд нь туслах; болон</p> <p>(е) дараах хүмүүсийг орон сууцны зах зээлд эрт нэвтрэхэд туслах:</p> <p>(i) хүүхдээ асран хамгаалж буй ганц бие эцэг эх;</p> <p>(ii) хүүхдийн хууль ёсны асран хамгаалагчийн үүрэг гүйцэтгэж байгаа ганц бие хүн,</p> <p>(ж) Австралид сүүлийн 10 жилийн хугацаанд үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшээгүй хүмүүст орон сууцны зах зээлд эрт нэвтрэхэд нь туслах.</p>
7.	Чиг үүрэг	<p>Дараах чиг үүрэгтэй:</p> <p>(а) санхүүжилтийн чиг үүрэг;</p> <p>(б) баталгааны чиг үүрэг;</p> <p>(в) чадавхыг бэхжүүлэх чиг үүрэг;</p> <p>(г) холбогдох олгосон бусад чиг үүрэг;</p> <p>(д) дээрх чиг үүргүүдийг гүйцэтгэхэд шаардлагатай дагалдах чиг үүрэг.</p>
8.	Бүрэн эрх	<p>(1) Housing Australia нь өөрийн чиг үүргээ хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай эсвэл тохиромжтой үйл ажиллагаа эрхлэх бүрэн эрхтэй.</p> <p>(2) Мөн Housing Australia нь:</p> <p>(а) Хамтын нөхөрлөлийн байгууллагууд болон Хамтын нөхөрлөлийн компаниудтай чиг үүргээ хэрэгжүүлэхэд нь туслах үйлчилгээ авахаар тохиролцоо, гэрээ байгуулах;</p> <p>(б) Дараах хэлцэл хийж болно:</p> <p>(i) своп хэлцэл, гадаад валютын хэлцэл, форвард ханшийн хэлцэл, опцион эсвэл эрсдэлээс хамгаалах хэлцлүүд; эсвэл</p> <p>(ii) ижил төстэй зорилготой буюу үр дүнд хүрэх хэлцэл.</p>
9.	Хөрөнгө оруулалтын мандат	<p>(1) Сайд хууль тогтоомжийн дагуу Хаусинг Австралийн чиг үүргийн гүйцэтгэлийн талаар Удирдах зөвлөлд чиглэл өгч болох бөгөөд багадаа нэг ийм чиглэл өгөх ёстой. Уг чиглэлүүд нь нийлээд Хөрөнгө оруулалтын мандатыг бүрдүүлдэг .</p> <p>(2) Сайд заавар өгөхдөө энэ хуулийн зорилго болон сайдын шаардлагатай гэж үзсэн бусад асуудлыг харгалзан үзэх ёстой.</p> <p>(3) Хаусинг Австрали нь чиг үүргээ гүйцэтгэхдээ Хөрөнгө оруулалтын мандатыг дагаж мөрдөхийн тулд бүх боломжит арга хэмжээг авах ёстой.</p>
10.	Хөрөнгө оруулалтын мандатад хамаарах асуудал	<p>Хөрөнгө оруулалтын мандат нь дараах чиглэлийг агуулж болно.</p> <p>(а) Housing Australia компанийн чиг үүргийг үр дүнтэй хэрэгжүүлэхийн тулд баримтлах стратеги, бодлого;</p> <p>(б) дараах шийдвэр гаргах шалгуурууд:</p> <p>(i) зээл, тусламж олгох;</p> <p>(ii) муж улс, нутаг дэвсгэрт санхүүгийн тусламж үзүүлэх;</p>

		<p>(ii) баталгаа гаргах; (ii) бүртгэлтэй нийтийн орон сууцны үйлчилгээ үзүүлэгчдийг чадавхжуулахад бизнесийн зөвлөх үйлчилгээ болон бусад тусламж үзүүлэх; (в) дараах зүйлд тавих хязгаарлалтууд: (i) зээл, тусламж олгох; (ii) баталгаа гаргах; (iii) муж, нутаг дэвсгэрт санхүүгийн тусламж үзүүлэх; (г) Хаусинг Австралийн зээл, баталгаатай холбоотой эрсдэл ба өгөөж; (д) сайдын шаардлагатай гэж үзсэн бусад асуудал.</p>
11.	Удирдах зөвлөлийн чиг үүрэг	<p>(1) Удирдах зөвлөлийн чиг үүрэг нь: (а) Хөрөнгө оруулалтын мандатын хүрээнд Housing Australia-гийн бодлого баримтлах стратеги, бодлогыг шийдвэрлэх; Housing Australia компанийн чиг үүргийн зохистой, үр ашигтай, үр дүнтэй гүйцэтгэлийг хангах; (в) энэ хуулиар Удирдах зөвлөлд олгосон бусад чиг үүрэг. (2) Удирдах зөвлөл нь өөрийн чиг үүргээ хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай эсвэл тохиромжтой бүх зүйлийг хийх эрхтэй.</p>
12.	Бүрэлдэхүүн	<p>Удирдах Зөвлөл нь: (а) дарга; (б) 6-аас багагүй бөгөөд 8-аас илүүгүй тооны гишүүдээс бүрдэнэ.</p>
13.	Удирдах зөвлөлийн гишүүдийг томилох	<p>(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 үнэтэй 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 дараах зүйлийг хангана. (2) дэд хэсэгт дурдсан чиглэлээр мэргэшил, ур чадвар, туршлагын зохих тэнцвэртэй байх ; болон (б) Удирдах зөвлөлийн нэг гишүүнээс доошгүй нь нийгмийн болон хямд орон сууцны зохих ур чадвар, ур чадвар, туршлагатай байх.</p>

14.	35 Гүйцэтгэх захирал	Компани нь нэг гүйцэтгэх захиралтай байна.
15.	36 Гүйцэтгэх захирлын чиг үүрэг	<p>Гүйцэтгэх захирал Хаусинг Австралийн орон сууцны өдөр тутмын удирдлагыг хариуцна.</p> <p>(2) Гүйцэтгэх захирал нь үүргээ гүйцэтгэхэд шаардлагатай эсвэл тохиромжтой бүх зүйлийг хийх эрхтэй.</p> <p>(3) Гүйцэтгэх захирал нь Удирдах зөвлөлөөс тодорхойлсон бодлого, стратегийн дагуу ажиллах ёстой.</p>
16.	47A Хаусинг Австралийн тусгай данс	<p>(1) Энэ хэсэгт урьд нь хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байсан тусгай данс нь Хаусинг Австралийн тусгай данс (данс) нэрийн дор үргэлжилсээр байна.</p> <p>Жич: Тусгай данс нь анх Орон сууцны санхүүжилт, хөрөнгө оруулалтын үндэсний корпорацын тусгай данс нэртэй байсан.</p> <p>(2) Данс нь 2013 оны Төрийн засаглал, гүйцэтгэл, хариуцлагын тухай хуулийн зорилгод зориулагдсан тусгай данс юм.</p>

Компани нь дараах бүтэцтэй.

График 10. Хаусинг Австрали агентлагийн бүтэц



Housing Australia Act

Хаусинг Австрали агентлагийг 2018 оны Хаусинг Австралийн тухай хуулийн дагуу Австралийн Засгийн газар байгуулсан байна.²⁹

Housing Australia-гийн тухай хууль:

- Housing Australia-н стратеги, бодлогыг шийдвэрлэж, Housing Australia-ийн чиг үүргийг зохих ёсоор, үр ашигтай, үр дүнтэй гүйцэтгэхийг хуулиар тогтоосон хариуцлагыг Удирдах зөвлөлд олгодог. Удирдах зөвлөл хөрөнгө оруулалтын шийдвэрээ Засгийн газраас хараат бус гаргадаг.
- Удирдах зөвлөлөөс тогтоосон бодлогын дагуу, Хаусинг Австралийн өдөр тутмын удирдлагыг хариуцдаг гүйцэтгэх захирлыг томилно.
- Housing Australia нь арилжааны хувьд найдвартай, хангалттай хэмжээний хөрөнгө, нөөцийг хадгалахыг Удирдах зөвлөлөөс шаарддаг.
- Housing Australia компанид мөнгө зээлэх боломжийг олгодог (Хамтын нөхөрлөлийн баталгаагаар дэмжигддэг).

2013 оны Нийтийн засаглал, гүйцэтгэл, хариуцлагын тухай хуулийн (PGPA Act) дагуу Хаусинг Австрали нь Хамтын нөхөрлөлийн гишүүнчлэлээс тусдаа байгууллага болох Хамтын нөхөрлөлийн аж ахуйн нэгж гэж ангилагдсан.

3.3. Австралийн орон сууцны ирээдүйн сан

Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн тухай

Австралийн орон сууцны ирээдүйн сан нь Ирээдүйн сангийн Зөвлөлийн удирддаг Австралийн Засгийн газрын 7 төрлийн³⁰ хөрөнгө оруулалтын сангийн нэг юм.³¹ Сангийн сайд нь сан тус бүрд Хөрөнгө оруулалтын мандат гаргах, санд олгох зээлийн хэмжээ, холбогдох тусгай дансаар дамжуулан дебит хийх ажлыг зохион байгуулах зэрэг хамтын бүрэн эрх хэрэгжүүлдэг.

Тус сангийн эрх зүйн үндсийг [Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн тухай 2023 оны](#) (HAFF Act) хуулиар бүрдүүлсэн бөгөөд 2023 оны 11-р сард байгуулагдсан. Ирээдүйн сан нь нийгмийн болон боломжийн орон сууц, түүнчлэн уугуул иргэд, эмэгтэйчүүд, хүүхдүүд, ахмад дайчдад зориулсан орон сууцны үйлчилгээ үзүүлэхийн зэрэгцээ орон сууцны бусад хэрэгцээг дэмжих, нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн хөрөнгө оруулалтын тусгай хэрэгсэл юм. HAFF-ийг үүсгэн байгуулахад 10 тэрбум доллар олгосон. Ирээдүйн сан нь эхний таван жилд 30,000 шинэ нийгмийн болон хямд түрээсийн орон сууцыг нийлүүлэхэд туслах төлөвтэй байна.

²⁹ <https://www.legislation.gov.au/C2018A00065/latest/text>

³⁰ Future Fund, Medical Research Future Fund зэрэг.

³¹ <https://www.finance.gov.au/government/superannuation/arrangements-australian-government-employees-and-statutory-office-holders/governance-superannuation/investment-funds-overview>

Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн тухай хууль (HAFF Act, 2023)

Хууль нь дараах 8 бүлэг, 66 зүйлтэй.

- 1-р бүлэг – Ерөнхий зүйл
- 2-р бүлэг - Австралийн орон сууцны ирээдүйн сан
- 3-р бүлэг – Тэтгэлэг /Grants/
- 4-р бүлэг — Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн тусгай данснаас Хаусинг Австрали компанийн тусгай данс руу хийх шилжүүлэг
- 5-р бүлэг — Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн тусгай данснаас зарцуулах дүнгийн хязгаарлалт
- 6-р бүлэг — Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн хөрөнгө оруулалт
- 7-р бүлэг - Тайлагнах үүрэг
- 8-р бүлэг – Бусад зүйл

Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн тухай хууль нь дараах зүйлийг зохицуулдаг.

- **Хөрөнгө оруулалтын мандат:** Хариуцсан сайд нар Сангийн хөрөнгө оруулалтын чиг үүргийг хэрэгжүүлэх талаар Ирээдүйн сангийн зөвлөлд багадаа нэг удаа бичгээр чиглэл өгөх ёстой. Хөрөнгө оруулалтын даалгаврыг албан ёсоор гаргахын өмнө хариуцлагатай сайд нар Ирээдүйн сангийн зөвлөлд хөрөнгө оруулалтын бүрэн эрхийн төслийн талаар санал оруулахыг урьсан байх ёстой. Орон сууцны Ирээдүйн сангийн 2023 оны хөрөнгө оруулалтын мандатыг 2023 оны 11 дүгээр сарын 1-ний өдөр гаргасан.
- **Санд кредит олгох дүн:** Хариуцсан сайд нар бичгээр Сангийн тусгай дансанд тодорхой хэмжээгээр эсвэл тодорхой хэсэгчлэн кредит оруулж болно.
- **Сангаас мөнгө төлөх:** 2024 оны 7-р сарын 1-ээс Сангийн сайд бичгээр нийт 500 сая долларыг Сангийн тусгай данснаас Сангийн төлбөрийн тусгай данс, Холбооны шинэчлэлийн сан, Австралийн орон сууцны тусгай данс руу шилжүүлэх ёстой.

Хуулийн зохицуулалтын хураангуй

Энэхүү хуулиар дараах зорилгоор Австралийн орон сууцны ирээдүйн сан байгуулж байна. Үүнд:

(а) орон сууцны чухал хэрэгцээ, нийгмийн орон сууц эсвэл хямд орон сууцтай / social housing or affordable housing/ холбоотой буцалтгүй тусламж олгох; болон

(б) Housing Australia агентлагт орон сууцны чухал хэрэгцээ, нийгмийн орон сууц эсвэл хямд орон сууцтай холбоотой буцалтгүй тусламж, зээл олгох боломжийг олгох зорилгоор Housing Australia компанид төлбөр хийх.

Австралийн орон сууцны ирээдүйн сан нь дараах зүйлсээс бүрдэнэ.

- (а) Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн тусгай данс; болон
- (б) Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн хөрөнгө оруулалт.

Ирээдүйн сангийн зөвлөл нь Австралийн орон сууцны ирээдүйн санд хэрхэн хөрөнгө оруулах асуудлыг шийдэх үүрэгтэй. Ингэхдээ Ирээдүйн сангийн зөвлөл нь холбогдох сайд нараас өгсөн Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн хөрөнгө оруулалтын даалгаврыг дагаж мөрддөг. Сан нь орон сууцны чухал хэрэгцээ, нийгмийн орон сууц эсвэл хямд орон сууцтай холбоотой буцалтгүй тусламж олгож болно. Энэхүү хууль нь Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн төлбөрийн тусгай дансыг бий болгосон байна.

Хөрөнгийг Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн тусгай данснаас³² Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн төлбөрийн тусгай дансанд³³ шилжүүлнэ. Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн төлбөрийн тусгай дансны зорилго нь орон сууцны чухал хэрэгцээтэй холбоотойгоор буцалтгүй тусламж олгох явдал юм. Орон сууцны чухал хэрэгцээ, нийгмийн орон сууц эсвэл хямд орон сууцтай холбоотойгоор муж, нутаг дэвсгэрт буцалтгүй тусламж үзүүлэх зорилгоор Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн тусгай данснаас Холбооны шинэчлэлийн санд³⁴ мөнгийг шилжүүлнэ.

Австралийн орон сууцны Ирээдүйн сангийн тусгай данснаас орон сууцны Австралийн тусгай данс руу орон сууцны чухал хэрэгцээ, нийгмийн орон сууц эсвэл хямд орон сууцтай холбоотой буцалтгүй тусламж, зээл авах боломжийг олгох зорилгоор мөнгийг шилжүүлнэ.

³² Housing Australia Future Fund Special Account

³³ Housing Australia Future Fund Payments Special Account.

³⁴ Federation Reform Fund

ДӨРӨВ.ДҮГНЭЛТ

Энэхүү тойм судалгаагаар Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл боловсруулахад хүрээнд орон сууцны салбар дахь төрийн оролцооны хэлбэрүүдийг тоймлон судлахын зэрэгцээ орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцооны талаарх Австрали, Солонгос улсын туршлага, эрх зүйн зохицуулалтыг дэлгэрүүлэн судлахаар зорив.

Орон сууцны салбар дахь төрийн оролцоо нь тухайн улсын нийгэм, эдийн засгийн нөхцөл байдал, иргэдийн орлого, орон сууцжуулалтын түвшин зэргээс хамаарч харилцан адилгүй байна. Нидерланд зэрэг улсад түрээсийн орон сууц нь нийт орон сууцны хангамжид өндөр хувийг эзэлж байгаа бол зарим улсад хувийн өмчийн орон сууц нь орон сууцны ихээхэн хэсгийг эзэлж байна. Түүнчлэн Солонгос, Австрали зэрэг улс нь түрээсийн орон сууцны санг сүүлийн жилүүдэд нэмэгдүүлэх зорилтыг тавьж, орлого багатай, зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангахаар ажиллаж байна.

Энэ судалгааны эхний хэсэгт дурдснаар орон сууцны салбарт дахь төрийн оролцооны нэг гол хэлбэр болох ипотекийн зээлийн хүүгийн тааас нь (1) зээлийн хүүгийн шууд татаас, (2) орон сууцны хуримтлалын тогтолцоонд дэмжлэг үзүүлэх, (3) орон сууцны зээлтэй холбоотой зээлийн эрсдэлийг төрөөс санхүүжүүлдэг даатгал эсвэл баталгаа, (4) орон сууцны санхүүжилтийн байгууллагуудаар дамжуулан орон сууцны салбарын санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх зэрэг олон хэлбэрээр хэрэгжиж байна. Үүнээс манай улсад орон зээлийн хүүгийн татаасын загварыг ашиглаж байгаа бөгөөд цаашид орон сууцны санхүүжилтийн байгууллага байгуулан ажиллах туршлагыг авч хэрэглэх нь зүйтэй.

Харьцуулсан судалгаанд хамрагдсан **Солонгос улсын** тухайд орон сууцны салбарт төрийн оролцоо идэвхтэй улсын нэг бөгөөд тухайн улс нь орон сууцны салбарыг 10 гаруй хуулиар зохицуулж байгаа нь тус улсын эрх зүйн зохицуулалтын хөгжил өндөр түвшинд байгааг илтгэж байна. Мөн тус улсад иргэдийн орлогын түвшинд тохируулан орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтэд төрөөс зохист оролцоо, санхүүгийн дэмжлэгийн хэлбэрийг ашиглаж буй туршлагыг Монгол улсын орон сууцны санхүүжилт, түүний эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгож буй өнөө үед анхаарч үзэх шаардлагатай.

Түүнчлэн Солонгос улс орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилгоор өмнө ажиллаж байсан Орон сууцны санг өргөжүүлж 2015 онд шинээр баталсан хуулиар Орон сууц, хотын санг шинэчлэн байгуулан ажиллаж байна. 2024 оны төлөвлөгөөгөөр тус сан нь 105.4 их наяд воны хөрөнгө төвлөрүүлж, зарцуулах төлөвлөгөөтэй ажиллаж байна. Товчхондоо уг сан нь тус улсад төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны зээл, дэмжлэгийн хөтөлбөрийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх механизм бөгөөд сангийн хөрөнгийн эх үүсвэр, зарцуулалтыг Орон сууц, хотын сангийн тухай хуулиар нарийвчлан зохицуулсан сайн туршлага байна. Мөн тус хуулиар сангийн хөрөнгийн менежмент, орон сууцны зээлийн баталгаа хариуцсан Орон сууц, хотын баталгааны корпорац (HUG) байгуулан ажиллаж байна.

Орон сууц хотын баталгааны корпорациас гадна Солонгосын газар, орон сууцны корпорац (LH) нь төрийн дэмжлэгтэйгээр орон сууцны хотхоны газар, дэд бүтэц хөгжүүлэх, орон сууц захиалан бариулах зэрэг чиг үүргийг гүйцэтгэж байна. Харин Солонгосын орон сууцны

санхүүжилтийн корпорац нь орон сууцны санхүүжилтийг урт хугацаанд тогтвортой хангах замаар ард иргэдийн сайн сайхан байдал, үндэсний эдийн засгийг хөгжүүлэх эрхэм зорилгыг хэрэгжүүлэх үүднээс урт хугацааны тогтмол хүүтэй хорогдуулсан ипотекийн зээл, орон сууцны санхүүжилтийн зээлийн баталгаа, урвуу ипотекийн зээлийн баталгааг гаргах чиг үүргийг гүйцэтгэж байна.

Дээрхээс үзэхэд Солонгос улс нь орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх Сан, мөн урт хугацааны, тогтмол хүүтэй ипотекийн зээл гаргах ОССК, орон сууцны нийлүүлэлт хариуцсан Солонгосын газар, орон сууцны корпорац зэрэг байгууллагыг байгуулан ажиллаж байна. Өөрөөр хэлбэл тус улс нь орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг тус тусад нь хариуцсан чиг үүрэг бүхий байгууллага байгуулан ажиллаж байгааг Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл боловсруулахад анхаарч авч үзэх нь зүйтэй.

Австрали улсын хувьд Нийгмийн хамгааллын асуудал хариуцсан яам нь иргэдэд орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх асуудлыг хариуцдаг бол Сангийн яам нь орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх бодлогын асуудлыг хариуцаж байна.

Тус улсад "Housing Australia" агентлаг болон "Housing Australia Future Fund" (HAFF) гэсэн сан байх бөгөөд эдгээрийн 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.

Тус улсын хувьд орон сууцны зээлийн санхүүжилтийг хариуцах чиг үүрэг бүхий Үндэсний орон сууцны санхүүжилт, хөрөнгө оруулалтын корпорацыг /National Housing Finance and Investment Corporation/ 2018 онд байгуулсан бөгөөд 2023 онд уг байгууллагын чиг үүргийг өргөтгөн Хаусинг Австрали (Housing Australia) компанийг хуулиар байгуулжээ. Housing Australia бол орон сууцны бие даасан үндэсний агентлаг юм. Тус байгууллага 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 хөнгөвчлөх, хүргэх зорилготой.

Австралийн орон сууцны ирээдүйн сан (HAFF) нийгмийн болон хямд орон сууцны санхүүжилтийг олгодог 10 тэрбум ам.долларын хөрөнгө оруулалтын сан. Ирээдүйн 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. Тус сан нь Ирээдүйн сангийн Зөвлөлийн удирддаг Австралийн Засгийн газрын 7 төрлийн хөрөнгө оруулалтын сангийн нэг юм.

Хууль, эрх зүйн орчны хувьд, Хаусинг Австралийн тухай хууль (Housing Australia Act, 2015) Австралийн орон сууцны ирээдүйн сангийн тухай хууль (HAFF Act, 2023) гэсэн бие даасан, тусгайлсан хуулиар орон сууцны хангамж нэмэгдүүлэх сан, байгууллагатай холбоотой харилцааг зохицуулж байна.

Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт туссан Үндэсний орон сууцны корпорац байгуулах арга хэмжээний хүрээнд Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийг боловсруулахад энэхүү судалгаанд дурдагдсан Солонгос, Австрали зэрэг улсын орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо, хариуцсан байгууллагын чиг үүрэг, тэдгээрийн хууль, эрх зүйн орчныг бүрдүүлсэн сайн туршлагаас өөрийн орны онцлогт нийцсэн загвар, зохицуулалтыг тусган авч болох юм.

Ашигласан эх сурвалж

1.Судалгааны материал

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. OECD, Strengthening Latvia's Housing Affordability Fund, 2023,
5. 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
6. UN-Habitat (2023) COMPARATIVE ANALYSIS OF HOUSING ACTS IN FIVE COUNTRIES: BOLIVIA (PLURINATIONAL STATE OF), BOTSWANA, ETHIOPIA, NIGERIA AND SOUTH AFRICA
7. UN-Habitat, "Financing Urban Shelter", Global Report on Human Settlements (London and Virginia, Earthscan, 2005). <https://unhabitat.org/financing-urban-shelter-global-report-on-human-settlements>.
8. Review of the National Housing Finance and Investment Corporation Act 2018 Report
9. <https://www.hofinet.org/>
10. Marja Hoek-Smit, 2013, Mongolia's Housing Finance Policy: Suggestions for moving forward
11. World Bank Group. 2018. Housing Finance: Investment Opportunities for Pension Funds. Finance, Competitiveness and Innovation Insight
12. World Bank Housing Deep Dive presentation 2020
13. World Bank, 2022, HOUSING FINANCE: HOW DFIs CAN LEVERAGE PRIVATE SECTOR LONG-TERM FUNDING FOR AFFORDABLE HOUSING
14. World Bank, 2009, Housing Finance Policy in Emerging Markets.
15. Lessons from Introducing Contractual Savings for Housing Schemes in Transition Countries, 2019
16. OECD, Policy Actions for Affordable Housing in Latvia, 2020
17. OECD, Social Housing- A Key Part of Past and Future Housing Policy
18. <https://www.hofinet.org/themes/theme.aspx?id=84>
19. UNECE, Country Profiles on the Housing Sector: Kazakhstan (2018) https://unece.org/housing/country-profiles#accordion_7_0
20. UNECE, Country Profiles on Housing and Land Management: Belarus (2019)
21. UNECE, 2015, Social Housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges
22. UNECE Committee on Urban Development, Housing and Land Management
23. The UNECE (2006a) Guidelines on Social Housing: Principles and Examples
24. UNECE, 2024, [Country Profiles on Urban Development, Housing and Land Management: Albania](#)
25. 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>.
26. Hegedüs, 2017, "Affordable Housing in Central and Eastern Europe"

27. #Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region
28. 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>
29. Cournède, B., F. De Pace and V. Ziemann (2020), The Future of Housing: Policy Scenarios
30. 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>.
31. OECD (2021), Brick by Brick: Building Better Housing Policies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
32. 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>
33. 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/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>.
34. 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>.
35. UNECE, Country Profiles on Urban Development, Housing and Land Management <https://unece.org/housing/country-profiles>
36. World bank, Financing homes : comparing regulation in 42 countries, 2008.

Солонгос улс

17. <https://www.lh.or.kr/eng/>
18. <https://www.khug.or.kr/hug/web/en/02/en02000001.jsp>
19. https://www.hf.go.kr/en/sub04/sub04_01.do
20. Kyung-Hwan Kim, Miseon Park, ADB, 2016, Housing Policy in the Republic of Korea
21. KHFC, Social Financing Framework, February 2019

Австрали улс

1. Housing Australia Act, 2018
2. Housing Australia Future Fund Act, 2023
3. Housing Australia Investment Mandate Direction 2018
4. Future Fund Management Agency
5. Public Governance, Performance and Accountability Act 2013 (PGPA Act).
6. National Housing Supply and Affordability Council, State of the Housing System, 2024
7. National Housing Supply And Affordability Council Act 2023 (No. 80, 2023)
8. National Housing Finance And Investment Corporation Act 2018 (No. 65, 2018)
9. Housing Australia Act 2018, No. 65, 2018
10. AHURI, Towards an Australian Housing and Homelessness Strategy: understanding national approaches in contemporary policy (2023)
<https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/401>

11. <https://www.housingaustralia.gov.au/reports-and-publications>
12. <https://www.legislation.gov.au/C2018A00065/latest/text>
13. <https://www.legislation.gov.au/C2023A00079/latest/text>
14. <https://www.finance.gov.au/government/australian-government-investment-funds/housing-australia-future-fund>
15. 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->

Хавсралт 1. БНСУ-ын Орон сууц, хотын сангийн тухай хуулийн бүтэц

I БҮЛЭГ. ЕРӨНХИЙ ҮНДЭСЛЭЛ

1-р зүйл (Хуулийн зорилт)

2-р зүйл (Тодорхойлолт)

II БҮЛЭГ. ОРОН СУУЦ, ХОТЫН САН

3 дугаар зүйл (Сан байгуулах)

4-р зүйл (Сангийн дансыг хуваах)

5 дугаар зүйл (Сангийн санхүүгийн эх үүсвэр)

6 дугаар зүйл (Санд зарим хөрөнгө байршуулах)

7 дугаар зүйл (Үндэсний орон сууцны бонд гаргах)

8 дугаар зүйл (Үндэсний орон сууцны бонд худалдан авах)

9 дүгээр зүйл (Сангийн зарцуулалт)

10 дугаар зүйл (Сангийн засаглал, удирдлага)

11 дүгээр зүйл (Сангийн засаглал, удирдлагыг цахимжуулах)

12 дугаар зүйл (Сангийн санхүүгийн жил)

13 дугаар зүйл (Сангийн нягтлан бодох бүртгэлийн байгууллага)

14 дүгээр зүйл (Ашиг, алдагдлыг захиран зарцуулах)

15 дугаар зүйл (Сангийн зээлийн нэхэмжлэлийг хасах)

III БҮЛЭГ. СОЛОНГОСЫН ОРОН СУУЦ, ХОТЫН БАТАЛГААНЫ КОРПОРАЦ

16 дугаар зүйл (Үүсгэн байгуулах)

17 дугаар зүйл (Хуулийн этгээдийн эрх)

18 дугаар зүйл (Корпорацын байршил)

19 дүгээр зүйл (Хөрөнгө)

20 дугаар зүйл (Улсын бүртгэлд бүртгүүлэх ба үүсгэн байгуулах дүрэм)

21 дүгээр зүйл (Ижил төстэй нэр ашиглахыг хориглох)

22 дугаар зүйл (Гүйцэтгэх удирдлага, ажилчид)

23 дугаар зүйл (Удирдах зөвлөл)

24 дүгээр зүйл (Төлөөлөгчдийг томилох)

25 дугаар зүйл (Нууц задруулахыг хориглох)

26 дугаар зүйл (Үйл ажиллагаа)

27 дугаар зүйл (Баталгааны хязгаарлалт)

28 дугаар зүйл (Нягтлан бодох бүртгэлийг тусад нь хийх)

28-2 дугаар зүйл (Сангийн чөлөөт үлдэгдлийг ашиглах нь)

29 дүгээр зүйл (Ашиг захиран зарцуулах)

30 дугаар зүйл (Бусад хуультай уялдах)

IV БҮЛЭГ. НЭМЭЛТ ЗОХИЦУУЛАЛТ

31 дүгээр зүйл (Хяналт)

32 дугаар зүйл (Тайлагнал, хяналт шалгалт)

33 дугаар зүйл (Мэдээлэл өгөх хүсэлт)

34 дүгээр зүйл (Санхүүгийн мэдээлэл авах хүсэлт гаргахад бичгээр зөвшөөрөл өгөх)

34-2 (Санхүүгийн мэдээлэл өгөх)

34-3 дугаар зүйл (Дата, мэдээлэл цуглуулах)

34-4 дүгээр зүйл (Бүрэн эрхээ шилжүүлэх)

34-5-р зүйл (Түрээслүүлэгчдийн нэрийг нийтлэх нь)

V БҮЛЭГ. ТОРГУУЛИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

35 дугаар зүйл (Торгуулийн заалт)

36 дугаар зүйл (Захиргааны торгууль)

НЭМЭЛТ <Хууль No12989, 2015 оны 1-р сарын 6>

1-р зүйл (хэрэгжүүлэх огноо)

2-р зүйл (Үндэсний орон сууцны сангийн шилжилтийн арга хэмжээ)

3-р зүйл (Үндэсний орон сууцны бондын талаарх шилжилтийн арга хэмжээ)

4-р зүйл (Солонгосын орон сууцны баталгааны компанийн нэрийг өөрчилсний дараах шилжилтийн арга хэмжээ)

Хавсралт 2. БНСУ-ын Орон сууцны тухай хуулийн бүтэц, зохицуулалтын тойм

Орон сууцны тухай хууль нь 11 бүлэг 102 зүйлтэй.³⁵

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

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

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

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

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

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

³⁵ Энэ хэсгийг БХБЯ, Орон сууцны талаарх гадаад улсын эрх зүйн тойм, 2017, судалгаанаас авав.

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

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

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

Дараах байгууламжуудыг тусдаа орон сууцны цогцолбор гэж үзнэ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Эзэмшигч" гэж дор дурдсан этгээдийг хэлнэ:

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

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

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

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

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

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

1. Хүмүүст тохиромжтой байр сууцаар хангах;
2. Орон сууцны зах зээлийн жигд хөгжлийн уян хатан байдлыг хангах, орон сууцны үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэх;
3. Шударга, үр ашигтай нийлүүлэлтийг хангах, орон сууцны менежментийг таатай, аюулгүй байлгах;
4. Орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх замаар бага орлоготой, орон гэргүй хүмүүсийг орон сууцаар хангаж, хэвийн амьдрахад нь дэмжлэг үзүүлэх.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Орон сууц баригч:

- Орон сууцны барилгын төсөл хэрэгжүүлэгчийн бүртгэл;
- Хамтран төсөл хэрэгжүүлэгчид;

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

Орон сууцны барилгын ажил эрхлэн явуулах:

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

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

Бусдын эзэмшилд байгаа газрыг оруулах:

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

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

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

Орон сууцны холбоо:

- Орон сууцны холбоо байгуулах
- Орон сууцны холбооны хяналт

Үйлдвэржсэн орон сууцны магадлан итгэмжлэл:

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

Орон сууцны сан гэсэн 6 дугаар бүлэг нь 5 хэсэгтэй.

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

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

2 дугаар хэсэг нь Үндэсний орон сууцны бонд гэсэн нэртэй.

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

3 дугаар хэсэг нь Орон сууцны барьцаат бонд гэсэн нэртэй.

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

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

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

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

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

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

- Орон сууцны гүйлгээний тайлан
- Тайланг хянан шалгах

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

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

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

- Хороог байгуулах
- Хотын орон сууцны бодлогын маргааны хороог байгуулах

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

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

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