

БАТЛАВ.  
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ,  
БАРИЛГА, ОРОН  
СУУЦЖУУЛАЛТЫН  
САЙД

БАТЛАВ.  
ХУУЛЬ ЗҮЙ, ДОТООД  
ХЭРГИЙН САЙД

БАТЛАВ.  
САНГИЙН  
САЙД

БАТЛАВ.  
ГЭР БҮЛ,  
ХӨДӨЛМӨР,  
НИЙГМИЙН  
ХАМГААЛЛЫН  
САЙД

Ж.БАТСУУРЬ

О.АЛТАНГЭРЭЛ

Б.ЖАВХЛАН

Л.ЭНХ-АМГАЛАН

## ҮНДЭСНИЙ ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ

**Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлага**

### **1.1.Хууль зүйн үндэслэл:**

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Арван зургадугаар зүйлийн 1 дэх заалтад Монгол Улсын иргэн “амьд явах эрхтэй” гэж, мөн зүйлийн 2 дахь заалтад “эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй;” гэж, мөн зүйлийн 5 дахь заалтад “өндөр наслах, хөдөлмөрийн чадвар алдах, хүүхэд төрүүлэх, асрах болон хуульд заасан бусад тохиолдолд эд, мөнгөний тусламж авах эрхтэй” гэж, Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна” гэж тус тус заасан.

Хүний эрхийн түгээмэл тунхаглалын 25 дугаар зүйлийн 1-д “Хүн бүр хоол хүнс, хувцас хунар, орон байр, эмчилгээ сувилгаа, нийгэм ахуйн зайлшгүй шаардлагатай үйлчилгээг оролцуулаад өөрийн болон ам бүлийнхээ эрүүл мэнд, аж амьдралыг тэтгэхэд хүрэлцэхүйц амьжиргаатай байх эрхтэй ...” гэж, Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн тухай олон улсын пактын 11 дүгээр зүйлийн 1-д “Энэхүү Пактад оролцогч улсууд хүн бүрийн болон түүний өрх гэрийн хүрэлцээтэй хоол хүнс, хувцас, орон сууцыг оролцуулан, амьдралын хүрэлцээтэй түвшинд аж төрөх, амьдралынхаа нөхцөлөө байнга сайжруулах эрхийг нь хүлээн зөвшөөрнө...” гэж тус тус заажээ.

Монгол Улсын Их Хурлын 2010 оны 48 дугаар тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Үндэсний аюулгүй байдлын үзэл баримтлал”-ын 3.4-т “Хүний аюулгүй байдал, Монгол хүний эрүүл, аюулгүй амьдрах таатай орчин, нөхцөлийг бүрдүүлэх, хүнсний аюулгүй байдлыг хангах, амьдрах орчин, орон байрны аюулгүй нөхцөлийг баталгаажуулах, гэмт хэрэг, халдлагын золиос болохоос хамгаалах нь хүний аюулгүй байдлыг хангах үндэс мөн.” гэж заасан.

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор баталсан “Алсын хараа 2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичгийн Зорилт 3.2-т “Өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн байр сууцаар хангах нөхцөлийг бүрдүүлнэ” гэж; Улсын Их Хурлын 2024 оны 21 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 2.4.1.1-д “Үндэсний баялгийн сангаар дамжуулан иргэдийг орон сууцтай болоход дэмжлэг үзүүлж, төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлж, орон сууцжуулалтыг эрчимжүүлнэ” гэж, 2.4.1.2-д “Өрхийн төлбөрийн чадварт нийцүүлж ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг төрөлжүүлж, хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ” гэж, 2.4.1.3-д “Үндэсний орон сууцны корпорац байгуулж, орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг үе шаттайгаар Засгийн газарт шилжүүлэх ажлыг зохион байгуулна” гэж, 2.4.1.4-т “Миний түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг өмчлөх хэлбэрийн орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлнэ” гэж, 2.4.1.5-д “Хашаандаа сайхан амьдаръя” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, эрчим хүчний хэмнэлттэй, байгаль орчинд ээлтэй амины орон сууц шинээр барих, засварлахад хөнгөлөлттэй зээл болон бусад дэмжлэг үзүүлэх эрх зүйн орчныг бүрдүүлнэ” гэж тус тус заажээ.

Түүнчлэн “Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” Монгол Улсын Засгийн газрын 2023 оны 483 дугаар тогтоолын 2.1-д “Үндэсний орон сууцны санхүүжилтийн корпорацийн хууль, эрх зүйн орчныг бүрдүүлж, 2024 оны II улиралд багтаан байгуулахыг” холбогдох Засгийн газрын гишүүнд даалгасан.

Орон сууцны тухай хуулийг 1999 онд батлагдаж, мөрдөгдөж байна. Тус хуулийн зохицуулалт нь орон сууц хөгжүүлэх асуудлыг нарийвчлан зохицуулахаас илүүтэйгээр орон сууцны ашиглалт, нийтийн аж ахуйн харилцааг зохицуулсан байна. Орон сууцны тухай хуулийн 4 дүгээр бүлэгт орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх тухай зохицуулалт тусгагдсан боловч хэт ерөнхий бөгөөд орон сууц, газар, дэд бүтэц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрхэн зохион байгуулах талаар нарийвчилсан зохицуулалт тусгагдаагүй байна. Иймд орон сууц, түүний дэд бүтэц, газар хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд шаардлагатай санхүүгийн тогтвортой эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, түүнийг хариуцах институцийн бүтэц, эрх зүйн байдал, чиг үүргийг тодорхой болгох шаардлага үүсэж байна.

Уг хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Их Хурлын тухай хуулийн 36 дугаар зүйлд заасан хууль санаачлах эрхийн хүрээ, хязгаарт нийцэж байгаа болно.

## **1.2. Практик хэрэгцээ шаардлага**

- Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх төрийн үүргийн дагуу энэхүү хуулийн төслийг боловсруулах зайлшгүй шаардлагатай байна.

Тухайлбал, хүн амын орон сууцны тооллогын 2022 оны дүнгээс үзэхэд манай улсын 941,547 өрхийн 32.1 хувь буюу 302,237 өрх инженерийн дэд бүтцийн

шаардлага хангасан орон сууцанд, 29.7 хувь буюу 279,639 өрх инженерийн дэд бүтцийн бүрэн шаардлага хангаагүй байшинд, 38.2 хувь буюу 359,671 нь гэр сууцанд тус тус амьдарч байна. Тодруулбал, Улаанбаатар хотын 50.1 хувь буюу 216,989 өрх гэр хорооллын бүсэд инженерийн дэд бүтцийн шаардлага хангаагүй байшин болон гэр сууцанд амьдарч байгаа нь Улаанбаатар хотын агаар, хөрсний бохирдлын 75 орчим хувийг бүрдүүлж байна. Иймд Улаанбаатар хотын иргэдийг эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэхэд нэн тэргүүнд иргэдийг орон сууцжуулах, орон нутагт шилжин суурьших санаачилгыг дэмжих зорилгоор орон сууцны талаар дэмжлэг үзүүлэх шаардлагатай байна.

- Нөгөө талаасаа 1990 оноос хойш чөлөөт зах зээлийн зарчмаар Барилгын салбар хөгжиж, орон сууцны үнэ зах зээлийн зарчмаар тогтож ирсэн. Энэ хүрээнд орлого багатай, зах зээлийн зарчмаар тогтсон үнийг төлж орон сууцтай болох нөөц бололцоогүй хүн амын бүлэгт чиглэсэн зорилтот хөтөлбөрүүд удаа дараа хэрэгжиж байсан ч тавьсан зорилго, зорилтдоо бүрэн хүрч чадсан гэж дүгнэх боломжгүй байна.

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

Засгийн газраас түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх чиглэлд 2012-2015 оны хооронд нийт 182.0 тэрбум төгрөгийн зээлийг Монгол Улсын Хөгжлийн банкаар дамжуулан олгож, орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлж эхэлсэн бөгөөд өнөөдөр хөтөлбөрийн хүрээнд “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК-ийн 1512, “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн 2214, аймгуудын Засаг даргын Тамгын газрын 842, нийт 4566 айлын төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, холбогдох журмын дагуу хариуцан ажиллаж байна.

Гэвч дээрх төслийн хүрээнд бий болсон орон сууцны санг Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас олгосон зээлийн төлбөрийн үүргийг хангах төлөвлөгөөний дагуу ашиглаагүй, Засгийн газрын тогтоолоор тухай бүр гарсан холбогдох зээлийн өр, төлбөрийг хугацаанд нь улсын төсөвт тусган шийдвэрлэх тогтоолын хэрэгжилтийг хангаагүйн улмаас Хөгжлийн банкт байгуулсан гэрээний дагуу дээрх түрээсийн орон сууцууд үүссэн өр, төлбөр, торгуулийн төлбөрийн барьцаанд хураагдах нөхцөл бүрдээд байна. Түүнчлэн тус байгууллагын чиг үүргийг өнгөрсөн хугацаанд хуулиар зохицуулж өгөөгүйгээс засаглалын болон санхүүгийн тогтворгүй байдалд хүргэж, одоогийн байдлаар “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК нь Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд нийт 315.99 тэрбум төгрөгийн өр төлбөртэй, үйл ажиллагааны доголдолд орж дараагийн төсөл хөтөлбөрүүдээ хэрэгжүүлэх санхүүгийн чадамжгүй болсон байдалтай байна.

- Засгийн газраас 2013 онд “Ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох талаар хамтран ажиллах харилцан ойлголцлын санамж бичиг”-ийг Монголбанктай байгуулж, иргэдийг орон сууц худалдаж авахад зориулан олгох орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг Монголбанкны эх үүсвэрээр санхүүжүүлж эхэлсэн. Тус хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлснээс хойш 2023 оны эхний хагас жил хүртэлх хугацаанд Засгийн газар, Монголбанк, арилжааны банкнуудын эх үүсвэрээр 7.2 их наяд төгрөгийн хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийг нийт 115.1 мянган иргэнд олгосон бөгөөд хөтөлбөр хэрэгжих хугацаанд ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн хэмжээтэй шууд хамааралтайгаар ашиглалтад орсон орон сууцны тоо нэмэгдэх эерэг үр дүнтэй байсан хэдий ч эрэлтээс хамаарсан орон сууцны үнийн өсөлт нэмэгдсэн байна.

Монголбанк болон “Монголын ипотекийн корпорац” ОССК-иас гарсан судалгаанд орон сууцны зээлийн дундаж төлөлтийн хэмжээ 725.3 мянган төгрөг бөгөөд энэ нь 1,611.8 мянган төгрөгөөс дээш орлоготой өрх уг зээлийн нөхцөлийг хангаж чадах үзүүлэлт юм. Зээлд хамрагдсан иргэдийн орлогын түвшнийг бүтцээр нь ангилж үзвэл зээлийн гэрээний 60 орчим хувь нь 2.0 сая төгрөгөөс дээш орлоготой буюу дунджаас дээгүүр орлоготой иргэд эзэлж байгаа нь орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөр бага, дунд орлоготой иргэдэд бодит байдал дээр хүрч чадахгүй байгааг харуулж байна.

Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны санхүүжилтийн бодлогыг өрхийн орлогын түвшинд үндэслэн, хөтөлбөрийг төрөлжүүлж, бага, дунд орлоготой иргэдийн орон сууц худалдан авах зорилтот бүлэгт чиглүүлэх шаардлагатай байна.

Иймд 2013 оноос Монголбанкны санхүүжилтээр хэрэгжүүлсэн орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг Засгийн газарт үе шаттайгаар шилжүүлэх, тус хөтөлбөрийг Монгол Улсын урт хугацааны бодлогын баримт бичигт тусгасан зорилт, арга хэмжээнд нийцүүлэн цаашид урт хугацаанд тогтвортойгоор үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлэх зорилгоор Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийг боловсруулна.

### **Хоёр.Хуулийн төслийн зорилго, ерөнхий бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ**

Хуулийн төслийг Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 23 дугаар зүйлд заасан анхдагч хуулийн төслийн хэлбэрээр боловсруулах бөгөөд хуулийн төслийн зорилт нь төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны, тогтвортой эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, орлогод нийцсэн орон сууцны хангамж, зорилтот бүлэгт зориулсан орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх зорилгоор хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг бүрдүүлж, түүний төрөл, хэлбэр, хамрах хүрээ, санхүүжилт, энэ талаарх төрийн байгууллагын бүрэн эрх, Үндэсний орон сууцны корпорац байгуулах, түүний чиг үүрэг, засаглал, үйл ажиллагааг тайлагнах болон хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

Хуулийн төсөлд дараах асуудлыг тусгана:

-Орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг төрөөс дэмжих үйл ажиллагааны зарчим, төрөл, хэлбэр, санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх эрх зүйн үндэс;

-Орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, түүний санхүүжилтийн талаарх Төрийн байгууллагын бүрэн эрх;

-Төрөөс орон сууцны дэмжлэг үзүүлэх зорилтот бүлгийн иргэдийг тодорхойлох зарчим, тэдгээрийг орон сууцаар хангах үйл ажиллагааны арга, журам;

-Үндэсний орон сууцны корпорацыг байгуулах, түүний зорилго, үйл ажиллагааны цар хүрээ, санхүүжилт, хөрөнгийн эх үүсвэр, хөрөнгө удирдахад баримтлах зарчим;

-Үндэсний орон сууцны корпорац нь төрийн өмчит хуулийн этгээд байх, корпорацын хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэгчийг Засгийн газраас тогтоох журам, Төлөөлөн удирдах зөвлөл, гүйцэтгэх удирдлагын бүрэн эрх, тэдгээрт тавигдах шаардлага, сонгон шалгаруулах арга, журам;

-Үндэсний орон сууцны корпорацын санхүү, хөрөнгө;

-Үндэсний орон сууцны корпорацын үйл ажиллагааны тайлагнал, ил тод байдал, хяналт;

-Хууль тогтоомжийг зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага, хууль хүчин төгөлдөр болох хугацаа.

**Гурав.Хууль батлагдсаны дараа үүсэж болох эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн үр дагавар, тэдгээрийг шийдвэрлэх талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний санал**

Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төсөл батлагдсанаар Монгол Улсад орон сууц хөгжүүлэх санхүүжилтийн нэгдсэн, тогтвортой тогтолцоо бүрдэж, дараах эерэг үр дүн гарна. Үүнд:

- Монгол Улсад орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны, тогтвортой эх үүсвэр бүрдүүлэх тогтолцоо бүрдэж, эх үүсвэр нэмэгдэнэ. Мөн орон сууцны салбар дахь олон улсын болон төр, орон нутаг, хувийн хэвшлийн салбарын хөрөнгө оруулалтыг нэмэгдүүлэх, олон улсын санхүүжилтийг татах боломж бүрдэнэ.

- Иргэдийн орон байрны нөхцөлийг сайжруулах үүрэг бүхий төрийн байгууллагуудын чиг үүргийг цогцоор нь зохицуулж, тодорхой болгосноор үйл ажиллагааны бүтээмж, уялдаа холбоо сайжирна.

- Олон улсын жишигт нийцсэн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог бүрдүүлснээр ажлын байр нэмэгдэх, зорилтот бүлгийн болон бага, дунд орлоготой иргэд орон сууцаар тогтвортой хангагдах нөхцөл бүрдэж, иргэдийн орон сууцны орчин нөхцөл сайжирч, эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийн хэрэгжилт хангагдана.

**Дөрөв.Хуулийн төсөл Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, хуулийг хэрэгжүүлэхэд шинээр боловсруулах, шинэчлэн найруулах, нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, хүчингүй болсонд тооцох тухай хууль тогтоомжийн талаарх санал**

Энэхүү хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын олон улсын гэрээ болон бусад хуульд нийцүүлэн боловсруулна.

Тус хуулийн төсөлтэй холбогдуулан Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Газрын төлбөрийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Зөрчлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Үндэсний баялгийн сангийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Төрийн хэмнэлтийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл, хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай хуулийн төсөл, хууль батлагдсантай холбогдуулах авах арга хэмжээний тухай Улсын Их Хурлын тогтоолын төсөл болон холбогдох бусад хууль тогтоомжийн төслийг боловсруулна.

---oo0oo---