

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ...-ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТУХАЙ

НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ

НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх, орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэдэд зориулж орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх, иргэдийг орон сууцанд хамруулах харилцааг зохицуулахад оршино.

2 дугаар зүйл. Орон сууцжуулалтын тухай хууль тогтоомж

2.1. Орон сууцжуулалтын тухай хууль тогтоомж нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Иргэний хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль, Хот байгуулалтын тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль, Барилгын тухай хууль, Төсвийн тухай хууль, Үндэсний баялгийн сангийн тухай хууль, Нийгмийн халамжийн тухай хууль, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль Нийслэл Улаанбаатар хотын замын түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль, Компанийн тухай хууль, энэ хууль болон эдгээр хуультай нийцүүлэн гаргасан хууль тогтоомжийн бусад актаас бүрдэнэ.

2.2.Монгол Улсын олон улсын гэрээнд энэ хуульд зааснаас өөрөөр заасан бол олон улсын гэрээний заалтыг дагаж мөрдөнө.

3 дугаар зүйл.Хуулийн үйлчлэх хүрээ

3.1.Орон сууцны корпорацийн (цаашид “Корпораци” гэх) үйл ажиллагаатай холбоотой энэ хуулиар зохицуулснаас бусад харилцааг Компанийн тухай хуулиар зохицуулна.

3.2.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуульд өөрөөр заагаагүй бол энэ хуулийг дагаж мөрдөнө.

4 дүгээр зүйл.Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт

4.1. Энэ хуульд хэрэглэсэн дараах нэр томъёог доор дурдсан утгаар ойлгоно:

4.1.1. “**батлан даалт**” гэж Иргэний хуулийн 458 дугаар зүйлд заасныг;

4.1.2. **“Орлогод нийцсэн орон сууц”** гэж энэ хуулийн 10 дугаар зүйлд заасан орон сууцыг;

4.1.4. **“Төрийн орон сууцжуулалт”** гэж төрөөс иргэдийг эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах нөхцөлөөр хангах зорилгоор орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх, үйл ажиллагааг;

4.1.5. **“орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэн”** гэж энэ хуулийн 8 дугаар зүйлд заасан Монгол Улсын иргэнийг;

4.1.6. **“өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй орон сууц хөлслүүлэх”** гэж Иргэний хуулийн 302 дугаар зүйлд заасан орон сууц хөлслөх гэрээг өмчлөлд шилжүүлэх болзол тавьж байгуулахыг;

4.1.7. **“хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр орон сууц хөлслүүлэх”** гэж Иргэний хуулийн 302 дугаар зүйлд заасны дагуу байгуулсан гэрээний үндсэн дээр эрх бүхий байгууллагаас иргэнд орон сууцыг тодорхой хугацаатайгаар шилжүүлэн ашиглуулахыг;

4.1.8. **“хөрөнгө оруулах хэрэгсэл”** гэж Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хуулийн 4.1.6-д заасныг болон энэ хуулиар хориглоогүй бусад хөрөнгө оруулалтын хэлбэрийг.

4.1.9 **“Орон сууцжуулах арга хэмжээ”** гэж Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу газрыг бэлдэх, инженерийн дэд бүтцийн бүтээн байгуулалтад шаардлагатай санхүүжилтийн эх үүсвэрийг шийдвэрлүүлэхийг.

4.1.10 **“Орон сууцжуулах төсөл хөтөлбөр”** гэж орон сууцжуулалтад шаардлагатай инженерийн дэд бүтэц, орон сууцны төсөл хөтөлбөрийг.

ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ

ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

5 дугаар зүйл. Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны зарчим

5.1.Орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд дараах зарчмыг баримтална.

5.1.1.хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан төлөвлөлтийн дагуу-орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх;

5.1.2.төвлөрлийг сааруулах, агаар, хөрс, орчны бохирдлыг бууруулах зорилгоор аймаг, сум, дагуул хот, тосгон, чөлөөт бүсийн нутаг дэвсгэрт тэргүүн ээлжид орон сууцжуулах төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх;

5.1.3. Орлогод нийцсэн орон сууцны хороолол, хотхон, амины орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, гэр хорооллын орон суугчдын амьдрах орчныг сайжруулах, төрийн өмчийн орон сууцыг нэмэгдүүлэх зорилгоор инженерийн дэд бүтэц (дулаан, цахилгаан, цэвэр усны хангамж, бохир ус цэвэршүүлэх байгууламж гэх мэт) барьж байгуулах үйл ажиллагаанд төр, хувийн хэвшлийн түншлэл, улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгө оруулалт, гадаад улсын зээл тусламжийн хөрөнгийг татах;

5.1.4.агаар, хөрс, орчны бохирдолын чанарын үзүүлэлтийг үндэслэн гэр хорооллыг орон сууцжуулах;

5.1.6.иргэдийн өрхийн орлогын түвшнийг нь харгалзан орон сууцжуулах төсөлд хамруулах; (өрхийн орлого нь сайжирсан байвал оруулах эсхүл квот байлгах)5.1.7.орон сууцны бодлогыг хэрэгжүүлэх санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, зарцуулах;

5.1.8.орон сууцны зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэдэд хөлслүүлэх орон сууцыг хөнгөлөлттэй олгох, орон сууцны зардлын татаасыг асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага эсвэл аймаг, нийслэлийн Засаг даргын урсгал зардалд тусгах;

ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ

ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТӨЛӨВЛӨЛТ, ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ТӨРӨЛ

6 дугаар зүйл.Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөө

6.1. Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төлөвлөгөө нь зорилго, зорилтоо хангахад чиглэгдсэн, харилцан уялдаа бүхий дараах төрөлтэй байна:

6.1.1.улсын орон сууцжуулалтын-дунд хугацааны төлөвлөгөө буюу 10 жилийн хугацаанд хэрэгжих хөгжлийн бодлогын баримт бичиг нь зорилго, зорилт, санхүүгийн эх үүсвэрээр баталгаажсан үйл ажиллагаа бүхий, тоон болон чанарын шалгуур үзүүлэлтээр хэмжигдэнэ.

6.1.2.Улсын болон аймаг, нийслэлийн орон сууцжуулалтын тухайн жилийн төлөвлөгөө нь дараах шаардлагыг хангасан байна:

6.1.2.1. Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны дунд хугацааны төлөвлөгөөнд тусгасан зорилт, арга хэмжээг хэрэгжүүлэхээр боловсруулсан байх;

6.1.2.2.санхүүжилтийн эх үүсвэрийг тодорхойлсон, шаардлагатай хөрөнгө оруулалтын хэмжээг урьдчилан тооцсон, хариуцах эзэнтэй, техник, эдийн засгийн үндэслэл, зураг төсөв нь батлагдсан, тухайн жилд хэрэгжүүлэх шаардлагатай төсөл, арга хэмжээг эрэмбэлсэн байх;

6.2.Энэ хуулийн 6.1-т заасан орон сууцжуулах үйл ажиллагааны төлөвлөгөө нь дараах бүтэцтэй байна. Үүнд.

6.2.1. иргэдийн орон сууцны нөхцөл байдлын судалгаа;

6.2.2 иргэдийг орон сууцжуулах зорилго, зорилтыг тодорхойлох

6.2.3 хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, төсөл хөтөлбөр, хөрөнгө оруулалтын тооцоолол

6.3.Улсын орон сууцжуулах үйл ажиллагааны дунд хугацааны болон аймаг, нийслэлийн тухайн жилийн төлөвлөгөөг Засгийн газар батална.

7 дугаар зүйл. Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах төрөл

7.1 Халамжийн орон сууцанд

7.1.1 Нийгмийн халамжийн тухай хуулийн 3.1.2-т заасан иргэнийг халамжийн орон сууцанд хамруулна.

7.1.2 Халамжийн орон сууцны талбайн дээд хэмжээ 30м.кв-аас ихгүй байна.

7.1.3 Тухайн орон сууцны төслийн нийт орон сууцны тооны 5 хувиас ихгүй байна.

7.1.4 халамжийн орон сууцанд хамрагдах иргэдийн квот, тавигдах шаардлага, үйл ажиллагааны зардлыг хүний хөгжлийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн хариуцна.

7.2 Хөлсний орон сууц

7.2.1 Орон сууц худалдан авах боломжгүй, ипотекийн зээлийн үндсэн нөхцөл, шаардлагыг хангахгүй, хөлсний орон сууцны сууцны төлбөрийг төлөх чадамжтай иргэдийг хөлсний орон сууцанд хамруулна.

7.2.2 Хөлсний орон сууцны талбайн дээд хэмжээ **36** м.кв-аас ихгүй байна.

7.2.3 Хөлслөгч нь хөлсний орон сууцанд 5 хүртэлх жилийн хугацаанд амьдарна. Хөлслөгчийн хүсэлтээр жил бүр хөлслүүлэх гэрээг сунгаж болох бөгөөд энэ нөхцөлд хөлсний төлбөрийг зах зээлийн үнээр тогтооно.

7.2.4 Хөлсний орон сууцанд хамрагдсан иргэд хөлсний орон сууцны гэрээний хугацаа дуусаж, хүлээлгэн өгөхдөө орон сууцны бүрэн бүтэн байдлыг хариуцана.

7.2.5 Хөлслөгч нь хөлсний орон сууцны гэрээ байгуулахдаа 6 сарын хөлсний төлбөртэй тэнцэх хэмжээний барьцаа хөрөнгийг байршуулна.

7.2.6 Тухайн орон сууцны төслийн нийт орон сууцны тооны 15 хувиас ихгүй байна.

7.2.7 Орон сууц хөлслөх нийт төлбөрийн хэмжээг анхны оруулсан хөрөнгө оруулалтын хэмжээ, хүүгийн төлбөр, ашиглалтын зардлын нийлбэрээс багагүй байхаар тооцно. (Иргэдийн хадгаламж)

7.2.8 Орон сууц хөлслөх гэрээний төлбөрийн хэмжээг 2 жил тутамд шинэчилж гэрээ байгуулна.

7.3 Хөлслөөд өмчлөх орон сууц

7.3.1 хөлслөгч нь хөлсөлж байгаа орон сууцаа өмчлөх зорилгоор 30 хүртэлх жилийн хугацаанд хөлсний төлбөрөөс гадна нэмэлт төлбөр төлж хуримтлуулан тухайн орон сууцыг өмчилж болно.

7.3.2 талбайн дээд хэмжээ **60** м.кв-аас ихгүй байна.

7.3.3 Борлуулах нөхцөлд буцаан өмчийн эзэнд худалдан авсан үнээр нь борлуулна.

7.3.4.Тухайн орон сууцны төслийн нийт орон сууцны тооны 20 хувиас ихгүй байна.

7.3.5 Хөлслөөд өмчлөх орон сууцанд өрхийн орлогын түвшингээр эрэмбэлж, бага орлоготой өрхөөс нь эхлүүлэх дарааллаар хамруулна.

7.4 Худалдан борлуулах орон сууц

7.4.1. Төр, хувийн хэвшлийн түншлэлээр хөгжүүлсэн орон сууцыг баригдсан өртөгөөр Төрийн албан хаагчдад худалдан борлуулна.

7.4.2. Худалдан борлуулах орон сууцанд хамрагдах төрийн хаагчдыг гүйцэтгэлийн үр дүн, амьдарлын нөхцөл байдал, тогтвор суурьшилтай, анхан шатны байгууллагад ажилладаг зэргийг харгалзан эрэмбэлнэ.

7.4.3 Хөнгөлөлттэй болон өмчлөх нөхцөлтэйгээр орон сууцыг хөлслүүлэх хөтөлбөрт иргэдийг сонгон шалгаруулах журмыг орон сууцны болон нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран боловсруулж, Засгийн газар батална.

7.4.4 Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөлслүүлэх зориулалттай орон сууцыг аливаа этгээдэд өмчлүүлэхийг хориглоно.7.5.Энэ зүйлийн 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 дэх заалтад хамаарах иргэн, өрхийн орлогын хэмжээг хүн амын хөгжлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага энэ хууль, холбогдох бусад хуульд нийцүүлэн тодорхойлж, мэдээллийн сан үүсгэнэ.

7.6. Иргэдийг орон сууцжуулах хөтөлбөрт хамруулахад өөрийн өмчлөлийн орон сууцгүй байх, орлогын түвшингээс хамааруулан зохих орон сууцжуулах хөтөлбөрт хамруулах нийтлэг зарчмыг баримтлах бөгөөд тусгайлсан шаардлагыг холбогдох журмаар нарийвчлан тодорхойлно. **(Засгийн газар батална.)**

7.7.Хөнгөлөлттэй болон өмчлөх нөхцөлтэйгээр орон сууцыг хөлслүүлэх хөтөлбөрт иргэдийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг тухайн орон сууцыг өмчилж буй этгээд нь цахимаар зохион байгуулна.

7.8.Орон сууцанд нэг асран хамгаалагчид ногдох хүүхэд болон байнгын асаргаа шаардлагатай иргэний тоогоор нь эрэмбэлж тухайн өрхийг тэргүүн ээлжид хамруулна.

8 дугаар зүйл. Төрийн болон орон нутгийн өмчийн орон сууцыг бүрдүүлэх

8.1 Хот байгуулалтын тухай хуулийн дагуу барилгажих талбай, барилгын талбайн эзэлхүүн нь бүсчлэлийн дүрэмд тогтоосон хэмжээнээс хэтрэх тохиолдолд аймаг, нийслэлийн Засаг даргатай зөвшилцөн талбайн тодорхой хэсгийг орон нутгийн орон сууцны санд бүртгэнэ.

8.2 Энэ хуульд заасан корпораци төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд хэрэгжүүлсэн төсөл хөтөлбөрөөс энэ хуулийн заасан хувь хэмжээгээр төрийн болон орон нутгийн орон сууцны санд бүртгэнэ.

8.3 Төрийн болон орон нутгийн хөрөнгө оруулалтаар зах зээлээс худалдан авсан орон сууцыг төрийн болон орон нутгийн орон сууцны санд бүрдүүлнэ.

ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ

ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ТАЛААРХ ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН БҮРЭН ЭРХ

9 дүгээр зүйл. Монгол Улсын Их Хурлын бүрэн эрх

9.1.Монгол Улсын Их Хурал Орон сууцны тухай хуульд зааснаас гадна орон сууцжуулалтын талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

9.1.1.орон сууц, түүний дэд бүтцийг хөгжүүлэх, хүн амын эмзэг хэсэг, төрийн албан хаагчийг орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг тодорхойлж, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих;

9.1.2.орон сууцжуулалтад шаардлагатай **дэд бүтцийн** төсвийн хөрөнгийг жил бүрийн улсын төсөв батлах замаар шийдвэрлэх;

9.1.3.төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр хэрэгжүүлэх орон сууцны төсөлд холбогдох татварын хөнгөлөлт, чөлөөлтийг үзүүлэх

10 дугаар зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх

10.1.Хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр орон сууц хөлслүүлэх хөтөлбөрт иргэнийг хамруулах журам, хөлслөх хугацаа, төлбөр тогтоох аргачлал, гэрээний загварыг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, нийгмийн хамгааллын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагатай хамтран боловсруулж, Засгийн газар батална.

10.2.Засгийн газар Корпорацийн талаар Компанийн тухай хуулийн 62.1-д заасан хувьцаа эзэмшигчийн бүрэн эрхээс гадна дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

10.2.1.Корпорацийн буцаан худалдан авах нөхцөлтэй гаргасан урт хугацаат үнэт цаасыг худалдан авах, хөрөнгө оруулалт хийх;

10.2.2.Корпорацийн санхүү, төлбөрийн чадварын хэвийн, тогтвортой байдлыг хангах цогц арга хэмжээ авах;

10.2.3.Корпорацийн дүрмийг батлах;

10.2.4.Корпорацийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн бүтэц, хэмжээг өөрчлөх;

10.2.5.Корпорацийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнийг сонгон шалгаруулах журмыг батлах;

10.3.Засгийн газраас Корпорацид баталгаа гаргаж болох ба уг харилцааг Өрийн удирдлагын тухай хуульд заасны дагуу зохицуулна.

10.4. Энэ хуулийн 8.4-д заасан улсын орон сууцжуулах үйл ажиллагааны дунд хугацааны болон аймаг, нийслэлийн тухайн жилийн төлөвлөгөөг батална.

10.5. салбарын албан хаагчдад зориулсан тухайлсан орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжүүлсэн тохиолдолд шаардагдах зардлыг тухайн оны улсын төсөвт тусгана.

11 дугаар зүйл. Төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх

11.1.Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь Орон сууцны тухай хуульд зааснаас гадна орон сууцжуулалтын талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

11.1.1.орон сууцжуулалтын тухай хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг зохион байгуулах, хяналт тавих;

11.1.2.улсын орон сууцны ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөг боловсруулах, хэрэгжилтэд хяналт тавих;

11.1.3.Орон сууцны үнийн судалгаа хийдэг чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг байгууллагыг сонгон шалгаруулж, улирал болгон орон сууцны м.кв-ийн жишиг үнэ буюу дундаж үнийг бүсчилэн зарлах;

12 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал, Засаг даргын бүрэн эрх

12.1. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал нь орон сууцжуулалтын талаар дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

12.1.1.аймаг, нийслэлийн тухайн жилийн орон сууцны төлөвлөгөөг улсын ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцүүлэн батлах, хэрэгжилтэд хяналт тавих;

12.1.2.хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, орон сууцны ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөг баримтлан орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэх талбайн байршил, хэмжээ, хил зааг, зориулалтыг тогтоож, шийдвэр гаргах;

12.1.3.орон нутгийн төсвөөр хэрэгжих орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр батлах, түүнийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдох хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх;

12.1.4.Орлогод нийцсэн орон сууц захиалан бариулах, худалдан авах, ашиглалтын хэвийн үйл ажиллагааг хангах үүрэг бүхий орон нутгийн өмчит хуулийн этгээдийг Засаг даргын гаргасан саналын дагуу хууль тогтоомжид нийцүүлэх байгуулах, өөрчлөн байгуулах, татан буулгах;

ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ КОРПОРАЦИ, ТҮҮНИЙ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

13 дугаар зүйл.Корпораци

13.1.Корпораци нь Монгол улсын хүн амын эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах нөхцөлийг хангах зорилгоор орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг дэмжих хүрээнд орлогод нийцсэн орон сууц, түүний газар, дэд бүтцийг хөгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэгч хуулийн этгээд байна.

13.2.Корпорацийг үүсгэн байгуулах, өөрчлөн байгуулах, татан буулгах шийдвэрийг Засгийн газар гаргана.

13.3.Корпораци санхүүжилт хийх, хөрөнгө оруулах шийдвэрийг бусад байгууллага, албан тушаалтнаас хараат бусаар, бие даан гаргана.

13.4. Корпорацийн нэр, нэрийн товчлол болон түүнтэй ижил төстэй оноосон нэрийг өөр хуулийн этгээд хэрэглэхийг хориглоно.

13.5.Корпорацийн өөрийн хөрөнгийн доод хэмжээг Засгийн газар тогтооно.

13.6.Корпорацийн дүрмийг энэ хууль болон Компанийн тухай хуульд нийцүүлэн Засгийн газар батална.

14 дүгээр зүйл. Корпорацийн үйл ажиллагаанд баримтлах зарчим

14.1.Корпорацийн үйл ажиллагаанд дараах зарчмыг баримтална:

14.1.1.ил тод, нээлттэй байх;

14.1.2.үр ашигтай байх;

14.1.3.компанийн үйл ажиллагааны бие даасан байдлыг хангах, удирдлагын үйл ажиллагаанд хөндлөнгөөс оролцохгүй байх;

14.2.Корпорацийн удирдлагыг хэрэгжүүлэхэд дараах зарчмыг баримтална:

14.2.1.хараат бус хөндлөнгийн хяналттай байх;

14.2.2.мэргэжлийн байх;

14.2.3.хариуцлага, эрх, үүргийн хувьд бие даасан байх;

15 дугаар зүйл. Корпорацийн үйл ажиллагаа

15.1.Корпораци нь энэ хуулийн зорилтод нийцүүлэн дараах үйл ажиллагааг эрхэлнэ:

15.1.1.төрийн болон нутгийн захиргааны байгууллагын хэрэгжүүлж буй орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг санхүүжүүлэх, зарцуулалтад хяналт тавих;

15.1.2.орон сууцны зориулалттай газар эзэмшиж, орон сууцны газрын дэд бүтцийг хөгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;

15.1.3.гадаад, дотоодын хөрөнгийн зах зээлд санхүүгийн хэрэгсэл гаргах;

15.1.4.урт, дунд хугацаатай санхүүжилтийн эх үүсвэрийг олон улсын банк, санхүүгийн байгууллагаас зээлэх;

15.1.5.үнэт цаас болон санхүүгийн бусад хэрэгсэл худалдан авах;

15.1.6. орон сууцжуулалтыг дэмжих зорилгоор иргэн, аж ахуй нэгж байгууллагад батлан даалт гаргах;

15.1.7.Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлд заасан орон сууцны санхүүжилтийн компани байгуулах;

15.1.8.улсын хэмжээнд орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгааг захиалан гүйцэтгүүлэх;

15.1.9 Орон сууцны барилга угсралтын явцтай уялдуулан, орон сууц худалдан авах болон урьдчилгаа бүрдүүлэх зорилгоор иргэдийн хадгаламжаас бүрдүүлсэн мөнгөн хөрөнгөөр шаталсан санхүүжилт олгох

15.1.10 Аж ахуй нэгж байгууллага барьж буй орон сууцны барилга байгууламжийн угсралтын ажлыгбүрэн дуусгах чадамжгүй болсон нь тогтоогдсон тохиолдолд корпораци нь гарсан хөрөнгийн баталгааг буцаан төлүүлж, өөрийн эх үүсвэрээр хийсэн бүтээн байгуулалтад акт үйлдэн хохиролгүй болгох нөхцөл бүхий гэрээ байгуулан, барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах аж ахуйн нэгж, байгууллагыг-ыг сонгон шалгаруулна.

15.2.Корпораци нь энэ хуульд зааснаас өөр үйл ажиллагаа эрхлэхийг хориглоно.

16 дугаар зүйл. Корпорацийн санхүүжилт

16.1 Корпорацийн үйл ажиллагааг улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр санхүүжүүлж болно.

16.2 Үндэсний баялгийн сан, Хуримтлалын сангийн хөрөнгөөс хууль тогтоомжид заасан журмын дагуу санхүүжилт олгож болно.

16.3 Нийгмийн даатгалын сангийн чөлөөт үлдэгдлийг холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн санхүүжилтийн эх үүсвэр болгон ашиглаж болно.

16.4 Дотоод, гадаадын эх үүсвэрээс хөнгөлөлттэй зээл авах.

17 дугаар зүйл. Корпораци өрийн бичиг гаргах, зээл авах

17.1.Корпораци нь Компанийн тухай хуульд заасны дагуу өрийн бичиг гаргах асуудлыг төлөөлөн удирдах зөвлөл гаргана.

17.2.Корпораци нь төлөөлөн удирдах зөвлөлийн шийдвэрээр зээл авч болно.

18 дугаар зүйл. Корпораци газар эзэмших

18.1. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зорилгоор корпорацитай гэрээ байгуулж газар эзэмшүүлж болно.

18.2.Корпораци нь ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлэхэд иргэн, хуулийн этгээдтэй харилцан тохиролцож, гэрээ байгуулсны үндсэн дээр эзэмших, өмчлөх эрхтэй газрыг Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 25.1.2, 25.1.4-д заасан аргаар шилжүүлэн авч болно.

ТАВДУГААР БҮЛЭГ КОРПОРАЦИЙН УДИРДЛАГА

19 дүгээр зүйл. Корпорацийн удирдлага

19.1.Корпорацийн удирдлага нь Компанийн тухай хуульд заасны дагуу дараах бүтэцтэй байна:

19.1.1.хувьцаа эзэмшигчдийн хурал;

19.1.2.төлөөлөн удирдах зөвлөл;

19.1.3.гүйцэтгэх удирдлага;

19.2.Корпорацийн хувьцаа эзэмшигч нь Засгийн газар байна.

19.3.Засгийн газар хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад шилжүүлж болно.

19.4.Энэ зүйлийн 21.3-т заасан этгээд нь дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

19.4.1.холбогдох хуульд заасны дагуу Корпорацийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнийг томилох, чөлөөлөх;

19.4.2.Корпорацийг татан буулгах, өөрчлөн байгуулах, эзэмшлийн хувьцааг шилжүүлэх асуудлаар Засгийн газарт санал хүргүүлэх;

19.4.3.хуульд заасан бусад.

20 дугаар зүйл.Төлөөлөн удирдах зөвлөл

20.1.Корпорацийн төлөөлөн удирдах зөвлөл есөн гишүүнтэй байх бөгөөд тэдгээрийн гурав нь хараат бус гишүүн, зургаан нь төрийн захиргааны байгууллагын төлөөлөл байна.

20.2.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнд орон сууцны, санхүү, төсвийн, хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын болон эдийн засаг, хөгжлийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн тус бүр нэг төрийн захиргааны албан тушаалтан санал болгоно.

20.3.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүн нь дараах шалгуурыг хангасан байна:

20.3.1.зээл, батлан даалт, баталгааны гэрээгээр хүлээсэн хугацаа хэтэрсэн аливаа өргүй байх;

20.3.2. мэргэжлээрээ 10-аас доошгүй жил ажилласан, түүний таваас доошгүй жилд уг салбартаа удирдах албан тушаалд ажилласан туршлагатай байх;

20.3.3.Эрүүгийн хуульд заасан авлига, албан тушаалын, хувь хүний нууцад халдах, хувь хүний нууцыг задруулах, залилах, хөрөнгө завших болон эдийн засгийн гэмт хэрэг үйлдэж, шүүхээр ял шийтгүүлж байгаагүй;

20.3.4.төрийн улс төрийн албан болон улс төрийн намын удирдах албан тушаал хашдаггүй байх.

20.4.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүн нь энэ хуулийн 20.4, Компанийн тухай хуулийн 79.1.1-79.1.5-д зааснаас гадна дараах шалгуурыг хангасан байна:

20.4.1.сүүлийн таван жил улс төрийн албан тушаал хашиж байгаагүй байх;

20.4.2.өөрөө, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн эрх бүхий албан тушаалтан, түүний холбогдох этгээд бус байх;

20.4.3. өөрөө, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээд нь банк, барилга, орон сууцны санхүүжилтийн компанийн хувьцааны 5 ба түүнээс дээш хувийг эзэмшдэггүй байх.

20.5.Удирдах зөвлөлийн даргыг удирдах зөвлөлийн нийт гишүүдийн олонхын саналаар, гишүүд дотроос хоёр жилийн хугацаагаар сонгоно.

20.6.Корпорацийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүний бүрэн эрхийн хугацаа таван жил байх бөгөөд гишүүдийг сонгон шалгаруулах журмыг Засгийн газраас батална.

21 дүгээр зүйл. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн бүрэн эрх

21.1.Төлөөлөн удирдах зөвлөл нь Компанийн тухай хуульд зааснаас гадна дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

21.1.1.Корпорацийн үйл ажиллагааны стратегийг тодорхойлох;

21.1.2.Корпорацийн зохион байгуулалтын бүтэц, орон тооны дээд хязгаарыг батлах;

21.1.3.Корпорацийн дотоод журам, заавар, аргачлалыг батлах;

21.1.4.Корпорацийн гүйцэтгэх удирдлагыг хэрэгжүүлэх этгээдийг олон улсын нээлттэй сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр сонгож, гэрээ байгуулан ажиллуулах;

21.1.5.Корпорацийн жилийн төсөв, бизнес төлөвлөгөө, үйл ажиллагааны үр дүнгийн үзүүлэлтийг батлах;

21.1.6.гүйцэтгэх удирдлагын үйл ажиллагаанд хяналт тавих, үр дүнг үнэлэх;

21.1.7.Корпорацийн дотоод аудитын нэгжийг гүйцэтгэх удирдлагаас хараат бусаар зохион байгуулж, түүний үйл ажиллагааны журам, төсөв, орон тоог батлах, ажилтныг томилох, цалин, урамшууллын хэмжээг тогтоох;

21.1.8.санхүүгийн алдагдалтай, эрсдэл өндөртэй гэж дүгнэж байгаа нөхцөлд хөндлөнгийн аудитын байгууллагыг сонгох, тайлантай танилцаж, шийдвэр гаргах;

21.1.9.банканд орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжүүлэх эх үүсвэрийг олгох нарийвчилсан журмыг батлах;

21.1.10.Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 27 дугаар зүйлд заасан орон сууцны санхүүжилтийн тусгай зориулалтын компани байгуулах шийдвэр гаргах, эсхүл бусад орон сууцны санхүүжилтийн компаниар хуульд заасан үйл ажиллагааг гүйцэтгүүлэх шийдвэр гаргах;

21.1.11.Корпорацийн ёс зүйн дүрмийг батлах.

21.1.12.хууль болон Корпорацийн дүрэмд заасан бусад.

21.2.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн гуравны хоёроос доошгүй хувийн ирцтэйгээр хуралдааныг хуралдуулж, хуралдаанд оролцсон гишүүдийн дийлэнх олонхын саналаар асуудлыг шийдвэрлэнэ.

22 дугаар зүйл. Гүйцэтгэх удирдлага

22.1.Корпорацийн гүйцэтгэх удирдлагыг /цаашид “гүйцэтгэх удирдлага” гэх/ хувь хүн, эсхүл багаар хэрэгжүүлнэ.

22.2.Гүйцэтгэх удирдлагыг хувь хүн, эсхүл багаар хэрэгжүүлэх шийдвэрийг удирдах зөвлөл гаргана.

22.3.Гүйцэтгэх удирдлага нь Корпорацийн дүрэм болон удирдах зөвлөлтэй байгуулсан гэрээний үндсэн дээр үйл ажиллагаагаа явуулна.

22.4.Гэрээнд гүйцэтгэх удирдлагын эрх, үүрэг, хариуцлагын хэмжээ, хязгаар, хариуцлагаас чөлөөлөх үндэслэл, хөлс, урамшуулал зэрэг асуудлыг тусгасан байна.

22.5.Гүйцэтгэх удирдлага нь удирдах зөвлөлөөс олгосон эрх хэмжээний хүрээнд хэлцэл хийх, гэрээ байгуулах, Корпорацийг төлөөлөх зэргээр Корпорацийн нэрийн өмнөөс итгэмжлэлгүйгээр үйл ажиллагаа явуулна.

22.6.Гүйцэтгэх удирдлагыг багаар хэрэгжүүлэх тохиолдолд Корпорацийн дүрэм болон төлөөлөн удирдах зөвлөлтэй байгуулсан гэрээгээр хүлээсэн үүргээ хэрэгжүүлэхтэй холбоотойгоор багийн гишүүдийн ажиллах дотоод журмыг төлөөлөн удирдах зөвлөлтэй зөвшилцсөний үндсэн дээр баталж мөрдөнө.

22.7.Энэ хуулийн 22.6-д заасан баг удирдах зөвлөлийн өмнө гэрээ болон Корпорацийн дүрэм, холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хамтын хариуцлага хүлээнэ.

22.8.Гүйцэтгэх удирдлагыг хэрэгжүүлэгч баг энэ хуулийн 22.5-д заасны дагуу гэрээ, хэлцэл хийх, төлөөллийг хэрэгжүүлэх тохиолдолд Корпорацийг төлөөлж багийн ахлагч гарын үсэг зурна.

22.9.Энэ хуулийн 22.8-д заасан багийн ахлагчийг төлөөлөн удирдах зөвлөлтэй зөвшилцөн багийн гишүүд сонгох бөгөөд багийн ахлагч Корпорацийн гүйцэтгэх захирлын үүргийг гүйцэтгэнэ.

22.10.Гүйцэтгэх удирдлагыг хэрэгжүүлэгч багийн хурал, гаргасан шийдвэрийн тэмдэглэлийг заавал хөтлөх бөгөөд уг тэмдэглэлийн үнэн зөвийг Гүйцэтгэх захирал биечлэн хариуцна.

22.11.Гүйцэтгэх удирдлагын бүрэн эрхийг зогсоох шийдвэрийг удирдах зөвлөл хэдийд ч гаргах эрхтэй.

22.12.Хувь хүн гүйцэтгэх удирдлагыг хэрэгжүүлж байгаа тохиолдолд уг этгээд Корпорацийн гүйцэтгэх захирал байна.

22.13.Гүйцэтгэх удирдлага хувь хүн байх тохиолдолд гүйцэтгэх захирал нь дараах шаардлагыг хангасан байна:

22.13.1.банк, санхүү, эдийн засаг, хөрөнгө оруулалт, бизнесийн удирдлага, хууль, барилга, хот байгуулалтын салбарын инженерийн мэргэжилтэй, магистр ба түүнээс дээш зэрэгтэй байх;

22.13.2.мэргэжлээрээ 15-аас доошгүй жил ажилласан байх, үүнээс таваас доошгүй жил удирдах албан тушаалд ажилласан байх;

22.13.3.шүүхийн шийдвэрээр тогтоосон зээл, татвар, батлан даалтын болон бусад гэрээгээр хүлээсэн хугацаа хэтэрсэн өргүй байх.

22.13.4 Эрүүгийн хуульд заасан авлига, албан тушаалын, хувь хүний нууцад халдах, хувь хүний нууцыг задруулах, залилах, хөрөнгө завших болон эдийн засгийн гэмт хэрэг үйлдэж, шүүхээр ял шийтгүүлж байгаагүй;

22.13.4.хууль, дүрэмд заасан бусад.

23 дугаар зүйл. Гүйцэтгэх удирдлагын бүрэн эрх

23.1.Гүйцэтгэх удирдлага дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

23.1.1.Корпорацийн үйл ажиллагааны стратегийг хэрэгжүүлэх;

23.1.2.Корпорацийн дүрэм, удирдах зөвлөлтэй байгуулсан гэрээнд заасан эрх хэмжээний хүрээнд Корпорацийг төлөөлөх;

23.1.3.санхүүгийн зах зээлд үйл ажиллагаа эрхлэх, төлбөр тооцоо гүйцэтгэхтэй холбоотой санхүү бүртгэл, мэдээлэл, удирдлага, зохион байгуулалтын асуудлаар холбогдох шийдвэрийг гаргах;

23.1.4.Корпорацийн жилийн төсвийг боловсруулан батлуулж, гүйцэтгэлийг зохион байгуулах;

23.1.5.Корпорацийн захирлуудыг гэрээ байгуулан ажиллуулах, Гүйцэтгэх удирдлагыг багаар хэрэгжүүлж байгаа тохиолдолд багийн бүрэлдэхүүнд ороогүй захиралтай гэрээ байгуулан ажиллуулах;

23.1.6.Корпорацийн ажилтантай хөдөлмөрийн гэрээ байгуулан ажиллуулах;

23.1.7.удирдах зөвлөлөөс олгогдсон эрх хэмжээний хүрээнд, удирдах зөвлөлийн эрх хэмжээнд хамруулснаас бусад журам, заавар, аргачлалыг батлах;

23.1.8.Корпорацийн санхүүжүүлсэн төсөл, хөтөлбөр, гаргасан үнэт цаас, түүний борлуулалтын хэмжээ, эх үүсвэр татан төвлөрүүлэлт, үр ашгийн байдал, цаашдын төлөв хандлагын талаар санал боловсруулан төлөөлөн удирдах зөвлөлд танилцуулах;

23.1.9.төлөөлөн удирдах зөвлөлийн өмнө ажлаа улирал бүр тайлагнах;

23.1.10. Корпорацийн дүрэмд заасан бусад.

23.2.Гүйцэтгэх удирдлага бусад байгууллагад ажил, албан тушаал хавсран эрхлэхийг хориглоно.

23.3.Гүйцэтгэх удирдлага ээлжийн амралт эдлэх, гадаад, дотоодод албан томилолтоор ажиллах, удаан хугацаагаар өвчтэй байх зэрэг тохиолдолд удирдах зөвлөлөөс урьдчилан тогтоосон этгээдэд өөрийн бүрэн эрхийг тушаалаар шилжүүлж болох бөгөөд ийнхүү эрхээ шилжүүлсэн нь түүнийг хариуцлагаас чөлөөлөх үндэслэл болохгүй.

ЗУРГАДУГААР БҮЛЭГ ТАЙЛАГНАЛ, ИЛ ТОД БАЙДАЛ, ХЯНАЛТ

24 дүгээр зүйл. Санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлагнал

24.1.Корпораци санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайланг улирал, бүтэн жилээр гаргана.

24.2.Корпорацийн санхүүгийн тайланг Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу гаргаж, аудит хийлгэнэ.

24.3.Корпорацийн үйл ажиллагааны тайланг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан журмын дагуу тайлагнана.

24.4.Корпораци санхүү болон үйл ажиллагааны тайланд төлөөлөн удирдах зөвлөлийн шийдвэрээр сонгосон олон аудитын байгууллагаар жил бүр аудит хийлгэж, дүгнэлтийг жилийн эцсийн тайлангуудын хамт төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс Засгийн газарт хүргүүлнэ.

24.5.Санхүүгийн болон үйл ажиллагааны тайлангийн үнэн зөвийг Корпорацийн гүйцэтгэх удирдлага хариуцна.

25 дугаар зүйл. Ил тод байдал

25.1.Корпораци жилийн тайлан, тайлан тэнцэл, орлого зарлагын тайлан болон аудитын дүгнэлтийг нийтэд мэдээлнэ.

ДОЛДУГААР БҮЛЭГ БУСАД ЗҮЙЛ

26 дугаар зүйл. Корпорацийг тайлан, мэдээ, мэдээллээр хангах талаарх бусад байгууллагын үүрэг

26.1.Банк, нутгийн захиргааны байгууллага нь Корпорацийн хүсэлтээр, түүний хуульд заасан чиг үүргээ хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай орон сууцны хангамж, зээлийн үнэн зөв мэдээ, мэдээллээр хангана.

27 дугаар зүйл. Хууль зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага

27.1.Энэ хуулийг зөрчсөн албан тушаалтны үйлдэл нь гэмт хэргийн шинжгүй бол Төрийн албаны тухай хуульд заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

27.2.Энэ хуулийг зөрчсөн хүн, хуулийн этгээдэд Эрүүгийн хууль, эсхүл Зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээлгэнэ.

27.3.Энэ хуулийг зөрчигчид торгууль оногдуулсан нь тухайн зөрчлийг арилгах, зөрчлийн улмаас бусдад учруулсан хохирлыг нөхөн төлөх хариуцлагаас чөлөөлөх үндэслэл болохгүй.

28 дугаар зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох

28.1.Энэ хуулийг 2026 оны ... сарын ...-ны өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

Гарын үсэг