

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

2026 оны ... дугаар
сарын ... -ны өдөр

Улаанбаатар
хот

ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН БАНКНЫ ТУХАЙ

НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

1 дүгээр зүйл.Зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь орон сууцны санхүүжилтийн банк байгуулах, удирдлага, зохион байгуулалт, эрхлэх үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлох, үйл ажиллагаанд хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

2 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны тухай хууль тогтоомж

2.1.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны тухай хууль тогтоомж нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, энэ хууль болон эдгээртэй 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 санхүүжилтийн банкны үйл ажиллагаанд энэ хууль үйлчилнэ.

3.2.Банкны тухай хуульд заасны дагуу банк байгуулах тусгай зөвшөөрөл авсан банкны үйл ажиллагааг энэ хуулиар зохицуулахгүй.

3.3.Энэ хуульд тусгайлан зааснаас бусад орон сууцны санхүүжилтийн банкны үйл ажиллагаатай холбогдох харилцааг Банкны тухай хууль, Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжоор зохицуулна.

4 дүгээр зүйл.Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт

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

4.1.1.“Орон сууцны санхүүжилтийн банк” гэж Монгол Улсын иргэдийн орон сууцжуулах, орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах зорилгоор зээлийн эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх, удирдах, банканд санхүүжилт олгох, энэ хуулийн 8 дугаар зүйлд заасан үйл ажиллагааг эрхэлдэг ашгийн төлөө хуулийн этгээдийг;

4.1.2.“банк” гэж Банкны тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.1-д заасныг.

5 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны эрх зүйн байдал

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

5.2.Орон сууцны санхүүжилтийн банк байгуулах шийдвэрийг Засгийн газар гаргана. Орон сууцны санхүүжилтийн банкыг Компанийн тухай хуульд заасан хэлбэр, төрлөөр байгуулж болно.

5.3.Орон сууцны санхүүжилтийн банк байгуулах зөвшөөрлийг Монголбанк олгоно.

6 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны өөрийн хөрөнгө

6.1.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны хувь нийлүүлсэн хөрөнгө нь хувьцаа эзэмшигчийн оруулсан хөрөнгөөс бүрдэх бөгөөд түүний хэмжээг хувьцаа эзэмшигч тогтооно.

6.2.Орон сууцны санхүүжилтийн банк нь тухайн жилийн цэвэр ашгаас хувь нийлүүлсэн хөрөнгийг нэмэгдүүлж, үлдэх хэсгээр алдагдлыг нөхөх зорилго бүхий нөөц сан байгуулна.

6.3.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны алдагдлыг нөөц сангийн хөрөнгөөр нөхөх боломжгүй тохиолдолд хувь нийлүүлсэн хөрөнгийг нэмэгдүүлэх эсэхийг хувьцаа эзэмшигч шийдвэрлэнэ.

7 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны баримтлах зарчим

7.1.Орон сууцны санхүүжилтийн банк нь үйл ажиллагаандаа дараах зарчмыг баримтална:

7.1.1.ашигтай ажиллах;

7.1.2.үйл ажиллагаагаа тогтвортой явуулах;

7.1.3.хараат бус байх;

7.1.4.ил тод байх;
7.1.5.хариуцлагатай байх;
7.1.6.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны үйл ажиллагаатай холбоотой шийдвэр нь хамтын удирдлагад үндэслэсэн байх;

7.1.7.хараат бус хөндлөнгийн хяналттай байх.

7.2.Энэ хуулийн 7.1-д заасан зарчмыг энэ хууль, түүнд нийцүүлэн баталсан дүрэм, журамд тусган хэрэгжүүлнэ.

ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ.ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН БАНКНЫ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

8 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны эрхлэх үйл ажиллагаа

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

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

9 дүгээр зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх

9.1.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны татан төвлөрүүлсэн хөрөнгө дараах эх үүсвэрээс бүрдэнэ:

9.1.1.Орон сууцны санхүүжилтийн банкнаас гаргасан үнэт цаасны эх үүсвэр;

9.1.2.орон сууцны зээлийн санхүүжилт олгох зорилгоор бусад этгээдээс авсан зээл;

9.1.3.хөрөнгө оруулалтаас олсон орлого;

9.1.4.хөрөнгө борлуулсны орлого;

9.1.5.бусад эх үүсвэр.

10 дүгээр зүйл.Банканд олгох санхүүжилт

10.1.Орон сууцны санхүүжилтийн банк нь дараах хэлбэрээр банканд орон сууцны зээлийн санхүүжилт олгоно.

10.1.1.зээл олгох;

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

10.2. Орон сууцны санхүүжилтийн банк нь энэ хуулийн 10.1-т заасан санхүүжилтийг олгохдоо уг санхүүжилт нь зах зээл дэх орон сууцны үнэд хэрхэн нөлөөлж буйг жил бүр тооцно.

11 дүгээр зүйл. Төлбөр, тооцоо эрхлэх

11.1. Орон сууцны санхүүжилтийн банкны төлбөр тооцооны үйл ажиллагааг Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, мөнгөн хөрөнгийн шилжүүлэг, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хууль, Үндэсний төлбөрийн системийн тухай хуульд заасны дагуу зохицуулна.

11.2. Төлбөр тооцооны үйлчилгээний хөлсийг банк өөрөө тогтооно.

12 дугаар зүйл. Гадаад валют худалдах, худалдан авах, хадгалуулах

12.1. Орон сууцны санхүүжилтийн банкны гадаад валют худалдах, худалдан авах, хадгалуулахтай холбогдсон харилцааг холбогдох хууль тогтоомжоор зохицуулна.

13 дугаар зүйл. Санхүүгийн үүсмэл хэрэгсэл худалдах, худалдан авах

13.1. Орон сууцны санхүүжилтийн банк нь санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийг зөвхөн эрсдэлийн удирдлагын зорилгоор ашиглах бөгөөд ашиг олох зорилгоор тус хэрэгслийг ашиглахыг хориглоно.

13.2. Санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийг худалдах, худалдан авах, хадгалуулахтай холбогдсон харилцааг холбогдох хууль тогтоомжоор зохицуулна.

14 дүгээр зүйл. Хөрөнгийн удирдлага

14.1. Орон сууцны санхүүжилтийн банкны эх үүсвэрийн чөлөөт үлдэгдлийг аюулгүй, хөрвөх чадвартай, ашигтай байх зарчмыг баримтлан дараах санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулж болно:

- 14.1.1. Засгийн газраас гаргасан болон батлан даасан үнэт цаас;
- 14.1.2. төв банкны үнэт цаас;
- 14.1.3. зохистой харьцааг сүүлийн зургаан сарын туршид хангасан банканд байршуулах хадгаламж;
- 14.1.4. төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс худалдан авахыг зөвшөөрсөн бусад актив.

ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ. ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН

БАНКНЫ УДИРДЛАГА, ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ, ХЯНАЛТ

15 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны удирдлага

15.1.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны эрх барих дээд байгууллага нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурал, түүний чөлөөт цагт төлөөлөн удирдах зөвлөл байна.

15.2.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны хувьцаа эзэмшигч нь Засгийн газар, тус банканд хувь нийлүүлсэн бусад этгээд байна.

16 дугаар зүйл.Төлөөлөн удирдах зөвлөл

16.1.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны төлөөлөн удирдах зөвлөл есөн гишүүнтэй байх бөгөөд тэдгээрийн тав нь хараат бус гишүүн байна.

16.2.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнийг хувьцаа эзэмшигчид нээлттэй сонгон шалгаруулалтаар сонгон гурван жилийн хугацаагаар томилж, Компанийн тухай хуульд заасан үндэслэлээр чөлөөлнө. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнийг нэг удаа улируулан томилж болно.

16.3.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн даргыг төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн дийлэнх олонхын саналаар томилно.

16.4.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн 50-иас дээш хувийг тухайн санхүүгийн жилийн хугацаанд өөрчлөхийг хориглоно.

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

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

16.5.2.банк, санхүү, хууль, эдийн засаг, мэдээллийн технологийн дээд боловсролтой, уг салбарт таваас доошгүй жил удирдах албан тушаалд ажилласан, мэргэжлийн дадлага туршлагатай байх;

16.5.3.ял шийтгэлгүй байх;

16.5.4.төрийн улс төрийн албан тушаал хашдаггүй байх;

16.5.5.эрх бүхий албан тушаалтнаар нь ажиллаж байсан хуулийн этгээд дампуурсан, төлбөрийн чадваргүй болсон нь тухайн этгээдээс аливаа хэлбэрээр шалтгаалаагүй болох нь нотлогдсон байх;

16.5.6.банкны салбарт мэргэжлийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг бусад байгууллагын эрх бүхий албан тушаалтан бус байх;

16.5.7.зөрчлийн улмаас банк, банк бус санхүүгийн байгууллагын тусгай зөвшөөрөл хүчингүй болох үед эрх бүхий албан тушаалтнаар ажиллаж байсан бол тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосноос хойш гурван жил өнгөрсөн байх;

16.5.8.санхүүгийн зах зээлд мэргэжлийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг байгууллагад эрх бүхий албан тушаалтнаар ажиллаж байх үедээ захиргааны хариуцлага хүлээсэн бол үүнээс хойш гурван жил өнгөрсөн байх.

16.6.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүн нь энэ хуулийн 16.5, Компанийн тухай хуулийн 79.1-д зааснаас гадна дараах шалгуурыг хангасан байна.

16.6.1.Төрийн жинхэнэ албан тушаал хашдаггүй байх, сүүлийн таван жилд улс төрийн албан тушаал хашиж байгаагүй;

16.6.2.банкны эрх бүхий албан тушаалтан, түүний холбогдох этгээд бус байх;

16.6.3.банкны хувьцааны тав болон түүнээс дээш хувийг дангаар болон холбогдох этгээдийн хамт эзэмшдэггүй байх.

16.7.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дэргэд аудитын хороо, эрсдэлийн хороо, ёс зүй, ашиг сонирхлын хороо, санхүү, хөрөнгө оруулалтын хороо тус тус үйл ажиллагаа явуулна.

17 дугаар зүйл. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн бүрэн эрх

17.1.Төлөөлөн удирдах зөвлөл нь Компанийн тухай хуульд зааснаас гадна дараах эрх, үүрэгтэй байна:

17.1.1.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны дунд, урт хугацааны стратеги төлөвлөгөөг батлах;

17.1.2.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны тухайн жилийн бизнес төлөвлөгөөг батлах;

17.1.3.үйл ажиллагааны үр дүнгийн үзүүлэлтийг батлах;

17.1.4.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны гүйцэтгэх захирлыг сонгон шалгаруулах журам батлах, түүнтэй гэрээ байгуулах, дүгнэх;

17.1.5.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны зохион байгуулалтын бүтэц, жилийн төсөв, орон тооны дээд хязгаарыг батлах;

17.1.6.орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх, банканд олгох санхүүжилт, хөрөнгийн удирдлагын, эрсдэлийн удирдлагын, актив, пассивын удирдлагын бодлого, журмыг батлах;

17.1.7.энэ хуулийн 21.2-т заасан журам, 22.1-д заасан хязгаарлалтыг мөрдөж ажиллах;

17.1.8.хувьцаа эзэмшигчид жил бүр ажлаа тайлагнах;

17.1.9.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны жилийн үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайлан, түүнд хийсэн аудитын дүгнэлтийг хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд танилцуулж хэлэлцүүлэх;

17.1.10.банкны дотоод аудитын нэгжийг гүйцэтгэх удирдлагаас хараат бусаар зохион байгуулж, түүний төсөв, орон тоог батлах, ажилтныг томилох, цалин, урамшууллын хэмжээг тогтоох;

17.1.12.аудитын байгууллагыг сонгох,

17.1.13.энэ хуулийн 20.1.6-д заасан хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх эсэх шийдвэр гаргах, холбогдох үйл ажиллагааны журам батлах,

17.1.14.энэ хуулийн 6.2-т заасан санг бүрдүүлэх, түүнийг удирдах журам батлах,

17.1.15.банканд олгох барьцаат зээл, түүнд тавихдах шаардлага, орон сууцны санхүүжилтийн банкны шаардах эрх, түүний үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулахтай холбогдсон журам батлах;

17.1.16.Ажилтны ёс зүйн дүрмийг батлах.

17.2.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны төлөөлөн удирдах зөвлөл жилд дөрвөөс доошгүй удаа хуралдана. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дөрвөөс доошгүй гишүүн санал гаргасан бол ээлжит бус хурлыг зарлан хуралдуулна.

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

17.4.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн нь төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хуралдаанд гаргасан саналынхаа төлөө Компанийн тухай хуулийн 84.8, 84.9, 85 дугаар зүйлд заасны дагуу хариуцлага хүлээнэ.

17.5.Төлөөлөн удирдах зөвлөл үйл ажиллагааныхаа журмыг тогтооно.

18 дугаар зүйл. Гүйцэтгэх удирдлага

18.1.Гүйцэтгэх удирдлага нь Орон сууцны санхүүжилтийн банкны өдөр тутмын үйл ажиллагааг удирдан зохион байгуулна.

18.2.Гүйцэтгэх удирдлагыг Гүйцэтгэх захирал хэрэгжүүлнэ.

18.3.Гүйцэтгэх захирал, Тэргүүн дэд захирал, газрын захирлыг энэ хуулийн 17.1.4-т заасан журмын дагуу олон улсын нээлттэй сонгон шалгаруулалтаар сонгож, төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс томилж, чөлөөлнө.

18.4.Гүйцэтгэх захирал нь дараах шалгуурыг хангасан байна:

18.4.1.банк, санхүү, хууль, эдийн засгийн дээд боловсролтой, санхүүгийн салбарт удирдах албан тушаалд таваас доошгүй жил ажилласан, мэргэжлийн дадлага туршлагатай байх;

18.4.2.ял шийтгэлгүй, ёс зүй болон бизнесийн нэр хүнд нь банкиг удирдахад харшлахгүй байх;

18.4.3.төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс тогтоосон бусад шалгуур.

18.5.Гүйцэтгэх удирдлага Компанийн тухай хуульд зааснаас гадна дараах эрхийг хэрэгжүүлнэ:

18.5.1.хуульд төлөөлөн удирдах зөвлөл батлахаар зааснаас бусад Орон сууцны санхүүжилтийн банкны дотоод дүрэм, журам, заавар, аргачлал болон хүү, шимтгэлийн ерөнхий нөхцөлийг батлах;

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

18.5.3.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны жилийн төсвийг боловсруулан батлуулж, батлагдсан төсвийн хүрээнд үйл ажиллагааг зохион байгуулах, гүйцэтгэлийг тайлагнах;

18.5.4.шинэ бүтээгдэхүүн нэвтрүүлэх;

18.5.5.төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс олгосон эрхийн хүрээнд Орон сууцны санхүүжилтийн банкиг төлөөлөх, гэрээ, хэлцэл байгуулах;

18.5.6.хүний нөөцийн бодлого, цалингийн сүлжээ батлах, ажилтантай хөдөлмөрийн гэрээ байгуулах, цуцлах, түүнд олгох урамшуулал, хөнгөлөлт, тусламж, тэтгэмжийн хэмжээг тогтоох, сахилгын шийтгэл ногдуулах;

18.5.7.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны нэрийн өмнөөс холбогдох мэдээ, тайланг харилцагчаас шаардан авах, тэдний тайлан тэнцэлтэй танилцах, шалгах, хууль тогтоомжийн дагуу хөрөнгийг барьцаалах, санхүүжилтийг түр зогсоох.

18.6.Гүйцэтгэх удирдлага дараах үүрэг хүлээнэ:

18.6.1.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны үйл ажиллагааны дунд, урт хугацааны стратеги, бизнес төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх;

18.6.2.энэ хуулийн 21.2-т заасан журам, 22.1-д заасан хязгаарлалтыг мөрдөж ажиллах;

18.6.3.санхүүгийн сахилга батыг сахиулах, Орон сууцны санхүүжилтийн банкны хэвийн үйл ажиллагааг хангуулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх;

18.6.4.санхүүгийн шинжилгээ, үнэлгээ хийх зориулалтаар мэдээллийн сан бүрдүүлэх;

18.6.5.зээлийн болон дотоод хяналт, шалгалтын тогтолцоо бүрдүүлэх;

18.6.6.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны өмнө хүлээсэн бусад этгээдийн үүргийг хангуулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх;

18.6.7.үйл ажиллагаатай холбоотой дүрэм, журам, зааврын хэрэгжилтийг хангах;

18.6.8.хөрөнгийн удирдлагыг энэ хуулийн 14.1-д заасны дагуу хэрэгжүүлэх;

18.6.9.Орон сууцны санхүүжилтийн банкнаас банканд олгосон санхүүжилт, уг эх үүсвэрээр банкнаас олгосон зээлийн талаарх мэдээллийг цаг тухайд нь гаргаж, тэдгээрийн үнэн зөв байдлыг хариуцах;

18.6.10.Орон сууцны санхүүжилтийн банкнаас олгосон санхүүжилт, уг эх үүсвэрээр банкнаас олгосон зээл, гаргасан үнэт цаас, түүний борлуулалтын хэмжээ, эх үүсвэр татан төвлөрүүлэлт, үр ашгийн байдал, цаашдын төлөв хандлагын талаар санал боловсруулан төлөөлөн удирдах зөвлөл болон хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд танилцуулах;

18.6.11.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны санхүү, төлбөрийн чадвар, нэр хүндийг дээшлүүлэхэд чиглэсэн бодлогыг хэрэгжүүлэх;

18.6.12.хувийн ашиг сонирхолтой нь холбогдсон асуудлыг хэлэлцэх, шийдвэрлэхэд оролцохгүй байх;

18.6.13.төлөөлөн удирдах зөвлөлийн өмнө ажлаа улирал бүр тайлагнах;

18.7.Гүйцэтгэх удирдлага нь төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн байхыг хориглоно.

ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ. ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН

БАНКНЫ ТАЛААРХ ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН БҮРЭН ЭРХ

19 дүгээр зүйл.Засгийн газрын эрх, үүрэг

19.1.Засгийн газар дараах эрхтэй

19.1.1.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны дүрмийн санд хөрөнгө оруулах;

19.1.2.Орон сууцны санхүүжилтийн банканд зээл олгох;

19.1.3.Орон сууцны санхүүжилтийн банканд Засгийн газрын өрийн баталгаа гаргах;

19.1.4.төрөөс хэрэгжүүлэх хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөрийг Орон сууцны санхүүжилтийн банкаар дамжуулан хэрэгжүүлж болно.

19.2.Засгийн газар дараах үүрэгтэй

19.2.1.үндэсний орон сууцжуулах бодлого тодорхойлох;

19.2.2.энэ хуулийн 19.1.4-д заасан хөтөлбөрийн зорилтод бүлгийг тодорхойлох, эх үүсвэрийг бүрдүүлэх.

ТАВДУГААР БҮЛЭГ.ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН БАНКНЫ ХЯНАЛТЫН ТОГТОЛЦОО, ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ХЯЗГААРЛАЛТ

20 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн банканд тавих хяналт

20.1.Монголбанк орон сууцны санхүүжилтийн банканд хяналт тавихдаа Төв банк /Монголбанк/-ны тухай хууль, Банкны тухай хууль болон бусад хуульд заасан бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ.

20.2.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны хязгаарлалт, зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлтийг тогтоох, түүнд хяналт тавих журам, активыг ангилах, активын эрсдэлийн сан байгуулах, зарцуулах, журмыг Монголбанк тус тус батална.

20.3.Монголбанк шаардлагатай тохиолдолд орон сууцны санхүүжилтийн банканд Санхүүгийн зохицуулах хороотой хамтран нэгдсэн хяналт шалгалт хийж болно.

21 дүгээр зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны үйл ажиллагаанд тавих хязгаарлалт

21.1.Орон сууцны санхүүжилтийн банкны үйл ажиллагаанд дараах хязгаарлалт тавигдана:

21.1.1.зээл, баталгаа, зээлтэй адилтгах актив хөрөнгийн нийт дүн нь өөрийн хөрөнгийг 30 дахин нэмэгдүүлснээс хэтрэхгүй бөгөөд түүний хэмжээг Монголбанк тогтооно.

21.1.2.Монголбанк нь банканд олгох зээлийн дээд хэмжээ болон нийт хэмжээг тогтоох, тайлагнах журмыг батална. Нэг зээлдэгч болон түүнд холбогдох этгээдэд олгох зээлийн нийт хэмжээ нь Орон сууцны санхүүжилтийн банкны өөрийн хөрөнгийг 8 дахин нэмэгдүүлсэн хэмжээнээс хэтрэхгүй байна.

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

21.2.1.Монголбанкнаас тавих хязгаарлалтад дараах зарчмыг баримтлана:

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

21.1.1.2.ногоон зээлийн шаардлагыг хангасан байдлыг тэргүүн ээлжинд харгалзах;

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

21.1.1.4.төвлөрөл ихтэй газар зүйн бүс болон байршилд санхүүжилтийн дүнг доод хэмжээгээр, хүүгийн хэмжээг энэ хуулийн 18.5.1-т заасан хүү, шимтгэлийн дээд хэмжээгээр тогтоох.

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

21.4.Банк орон сууцны санхүүжилтийн банкны хувьцааг эзэмших нь тэдгээрийг Банкны тухай хуульд заасан холбогдох этгээд, харилцан хамаарал бүхий этгээд гэж үзэх үндэслэл болохгүй.

21.5.Банк Орон сууцны санхүүжилтийн банкны хувьцааны тав хүртэлх хувийг дангаар болон холбогдох этгээдийн хамт эзэмшиж болно.

21.6.Орон сууцны санхүүжилтийн банканд Банкны тухай хуулийн 36 дугаар зүйлийн 36.1 дэх хэсэг болон 36.15 дахь хэсэг хамаарахгүй.

22 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн банканд хориглох үйл ажиллагаа

22.1.Орон сууцны санхүүжилтийн банкнаас дараах үйл ажиллагаа явуулахыг хориглоно:

22.1.1.банкнаас бусад хуулийн этгээд, иргэний мөнгөн хөрөнгийг хуримтлуулан хадгалах, төлбөр тооцоо хийх, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх;

22.1.2.хуулийн этгээдийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгөд хувь оруулах;

22.1.3.тухайлсан банканд давуу байдал бий болгосон тэнцлийн болон тэнцлийн гадуурх аливаа хэлцэл, гүйлгээ хийх;

22.1.4.улс төрийн аливаа нам, эвсэлд хандив өгөх.

22.2.Орон сууцны санхүүжилтийн банк энэ хуульд зааснаас бусад үйл ажиллагаа эрхлэхийг хориглох бөгөөд өөрийн олгосон санхүүжилтийн үүргийн гүйцэтгэл хангуулах зорилгоор түр эзэмших болон өмчилж байгаа эд хөрөнгийг хөлслүүлэх, түрээслүүлэх, худалдах үйл ажиллагаа үүнд хамаарахгүй.

ЗУРГААДУГААР БҮЛЭГ.ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН БАНКАНД АВАХ АЛБАДЛАГЫН АРГА ХЭМЖЭЭ

23 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн банканд авах албадлагын арга хэмжээ

23.1.Монголбанк нь дараах үндэслэлийн аль нэг нь бүрдсэн тохиолдолд Орон сууцны санхүүжилтийн банканд албадлагын арга хэмжээг авахаар шийдвэрлэнэ:

23.1.1.банк төлбөрийн чадваргүй болсон, эсхүл төлбөрийн чадваргүй болох гарцаагүй нөхцөл байдал үүссэн;

23.1.2.банкны хэвийн үйл ажиллагааг цаашид хангах боломжгүй болсон тухай Монголбанкны хяналт шалгалтын дүгнэлт гарсан;

23.2.Орон сууцны санхүүжилтийн банканд Монголбанк албадлагын арга хэмжээг хэрэгжүүлэхдээ дараах хэрэгслийг ашиглана:

23.2.1.банкны актив, пассивыг шилжүүлэх;

23.2.2.хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн бүтэц, хэмжээг өөрчлөх;

23.3.Энэ хуулийн 23.2-т заасан арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд Банкны тухай хуульд заасан журмыг баримтлана.

24 дүгээр зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн банкныг хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын шийдвэрээр өөрчлөн байгуулах, татан буулгах үндсэн нөхцөл

24.1.Монголбанк зөвшөөрөл олгосон тохиолдолд Орон сууцны санхүүжилтийн банкныг хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын шийдвэрээр өөрчлөн байгуулж, татан буулгаж болно.

24.2.Орон сууцны банкныг хувьцаа эзэмшигчдийн шийдвэрээр өөрчлөн байгуулах, татан буулгах тохиолдолд Банкны тухай хуулийн 28 дугаар зүйлд заасан журмыг баримтлана.

25 дугаар зүйл.Төлбөр барагдуулах дараалал

25.1.Төлбөрийн нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангахад дараах дарааллыг баримтална:

25.1.1.банкны эрх хүлээн авагчийн үйл ажиллагааны зардал;

25.1.2.банкны эрх бүхий албан тушаалтнаас бусад ажилтны хуульд заасан хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг тав дахин нэмэгдүүлснээс хэтрэхгүй цалин хөлс;

25.1.3.тэргүүн ээлжинд шаардах эрхтэй үнэт цаас эзэмшигчид;

25.1.4.давуу эрхтэй үнэт цаас эзэмшигчид;

25.1.5.энгийн эрхтэй үнэт цаас эзэмшигчид

25.1.6.бусад өр төлбөр

25.1.7.Монголбанкны шаардах эрх бүхий төлбөрийн шаардлага;

25.1.8.Засгийн газарт төлөх өр төлбөр, албан татвар.

25.2.Банкны эрх хүлээн авагч нь төлбөр барагдуулахдаа гэрээний дагуу тухайн банкны өрийг түүнд ногдох актив хөрөнгийн хамт бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн энэ хуулийн 25.1-д заасан дарааллын дагуу бусдад шилжүүлж болно.

25.3.Банкны хөрөнгийг худалдан борлуулсан орлого нь нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангахад хүрэлцэхгүй бол дарааллын эхний төлбөрийг бүрэн барагдуулсны дараа түүний дараагийн нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангана.

25.4.Нэг дараалалд орсон хэд хэдэн төлбөрийг нэгэн зэрэг барагдуулах боломжгүй бол тухайн төлбөр бүрийн хэмжээнд хувь тэнцүүлэх замаар нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангана.

25.5.Энэ хуулийн 25.1-д заасан төлбөрийг бүрэн барагдуулсны дараа үлдэх хөрөнгийг Орон сууцны санхүүжилтийн банкны хувьцаа эзэмшигчдэд тэдгээрийн эрхийн дагуу хуваарилна.

ДОЛООДУГААР БҮЛЭГ. БУСАД

26 дүгээр зүйл. Ил тод байдал болон санхүүгийн тайлагнал

26.1. Орон сууцны санхүүжилтийн банкны санхүүгийн тайланг Банкны тухай хуульд заасан журмын дагуу тайлагнана.

27 дугаар зүйл. Хууль тогтоомж зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага

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

28 дугаар зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр болох хугацаа

28.1. Энэ хуулийг 20.... оны ... дугаар сарын ...-ны өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

-oOo-