ТАНИЛЦУУЛГА

Засгийн газрын 2026 оны 81 дүгээр тогтоол болон уг тогтоолоор батлагдсан “Төрийн өмчийн орон сууцыг иргэдэд хөлслүүлэх, өмчлүүлэх журам”-д нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай Засгийн газрын тогтоолын төслийн тухай

Улсын Их Хурлын 2024 оны 21 дүгээр тогтоолын 1 дүгээр хавсралтаар батлагдсан “Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ийн 1.1.3.4-т “Хот, суурин газрыг дахин төлөвлөн хөгжүүлэх үйл ажиллагааг эрчимжүүлнэ.”, 1.4.1.5-д “Бүсийн хүний нөөцийн бодлого, нийгмийн баталгааг хангах төсөл, арга хэмжээ, түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлнэ.”, 2.4.1.4-т ““Миний түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг өмчлөх хэлбэрийн орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлнэ.” гэж тус тус заасан.

Дээрх зорилт, арга хэмжээг хэрэгжүүлэх хүрээнд Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамнаас “Төрийн өмчийн орон сууцыг иргэдэд хөлслүүлэх, өмчлүүлэх, журам”-ын төслийг боловсруулж, Засгийн газрын 2026 оны 3 дугаар сарын 11-ний өдрийн 81 дүгээр тогтоолоор батлуулсан.

Уг журмаар орон сууц зайлшгүй хэрэгцээтэй иргэдийн бүртгэл, сонгон шалгаруулалтыг цахимаар зохион байгуулах, төрийн өмчийн орон сууцыг иргэдэд хөлслүүлэх, гэр хорооллын дахин төлөвлөлтөд хамрагдсан иргэн, айл өрхийг төрийн өмчийн орон сууцанд түр суурьшуулах, өмчлөлд шилжүүлэх нөхцөлтэй хөлслүүлэх, түүнчлэн төрийн өмчийн орон сууцыг хүлээлгэн өгөх, хүлээн авахтай холбогдсон харилцааг зохицуулсан.

Тус журмыг хэрэгжүүлэх явцад орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, иргэдийн орлогын түвшин, төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны санхүүжилтийн хэлбэрийг бий болгох, төрийн болон орон нутгийн өмчийн орон сууцыг ашиглах боломжийг өргөжүүлэх, зорилтот бүлгийн иргэдийн төрийн үйлчилгээнд тэгш хамрагдах нөхцөлийг бүрдүүлэх хэрэгцээ шаардлага бий болж байна.

Засгийн газрын 2026 оны 81 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Төрийн өмчийн орон сууцыг иргэдэд хөлслүүлэх, өмчлүүлэх журам”-д дараах хоёр чиглэлээр нэмэлт, өөрчлөлт оруулахаар Засгийн газрын тогтоолын төслийг боловсруулсан. Үүнд:

Нэг. Орон сууцыг түрээслээд өмчлөх болон ипотекийн зээлээр өмчлөх хэлбэрийг хослуулан хэрэгжүүлэх чиглэлээр;

Монгол Улсын Засгийн газрын 2026 оны 7 дугаар сарын 1-ний өдрийн 285 дугаар тогтоолын хавсралтаар батлагдсан “Чөлөөлье” үндэсний санаачилгын хүрээнд авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөний 1.48-д “Орон сууцны 50 хувийг ипотекийн зээлээр авч, 50 хувийг түрээслээд өмчлөх нөхцөлийг бүрдүүлэх” арга хэмжээг Монголбанк, Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамд хариуцуулсан.

Дээрх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх зохицуулалтыг журамд тусган батлуулснаар иргэдийн орлогын түвшин, төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны санхүүжилтийн хэлбэрийг нэмэгдүүлэх, ипотекийн зээлийн хүртээмжийг өргөжүүлэх шаардлагатай байна.

Үүнтэй холбогдох зохицуулалтуудыг дараах байдлаар журамд нэмж тусгахаар боловсруулсан. Үүнд:

- “Төрийн өмчийн орон сууцыг иргэнд хөлслүүлэх, өмчлүүлэх журам”-аар зөвхөн төрийн өмчийн орон сууцтай холбоотой харилцааг зохицуулж байсныг орон нутгийн өөрийн өмчийн орон сууцыг хөлслүүлэх, өмчлүүлэхэд энэ журмыг мөрддөг байхаар зохицуулсан;

- Төрийн болон орон нутгийн өмчийн орон сууцыг иргэдэд ипотекийн зээлээр өмчлүүлэх, түрээслээд өмчлүүлэх, эдгээр хэлбэрийг хослуулан хэрэгжүүлэх зохицуулалтыг тусгасан;

- Иргэн болон төрийн өмчит компанийн хооронд орон сууцыг дундаа хэсгээр өмчлөх хэлбэрээр олгох бөгөөд уг харилцааг төрөөс хэрэгжүүлж байгаа орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн бүтээгдэхүүн, түүний нөхцөл, шаардлагад нийцүүлэн хэрэгжүүлэх;

- Дундаа хэсгээр өмчлөгч талуудын өмчлөлийн хувь хэмжээг улсын бүртгэлд бүртгүүлж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ болон холбогдох гэрээгээр баталгаажуулах;

Дээрх зохицуулалтаар орон сууцны төслийн онцлог, иргэдийн орлогын түвшин, төлбөрийн чадварт нийцүүлэн ипотекийн зээлээр өмчлөх, хөлслөөд өмчлөх болон дундаа хэсгээр өмчлөх хэлбэрийг хослуулан хэрэгжүүлэх нөхцөл бүрдэх юм.

Хоёр. Цахим бүртгэл, сонгон шалгаруулалтын хүртээмжийг нэмэгдүүлэх чиглэлээр;

“Аз жаргалын шийдэл” төрийн бус байгууллагаас Монгол Улсын Хүний эрхийн Үндэсний Комисст хандан төрийн өмчийн орон сууцанд хамрагдах иргэдийн бүртгэл, сонгон шалгаруулалтыг зөвхөн цахимаар зохион байгуулах нь цахим хэрэглээг бүрэн ашиглаж чадахгүй иргэдийн хувьд бүртгэлээс хоцрох, улмаар орон сууцанд хамрагдах боломжоо алдах эрсдэлтэй талаар гомдол гаргасан.

Үүнтэй холбогдуулан Монгол Улсын Хүний эрхийн Үндэсний Комиссын гишүүний 2026 оны 8 дугаар сарын 11-ний өдрийн 03/74 дүгээр зөвлөмжөөр Засгийн газрын 2026 оны 81 дүгээр тогтоолын хэрэгжилтэд хүний эрхэд нөлөөлөх байдлын үнэлгээ хийж, ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй хүн зэрэг зорилтот бүлгийн төрийн үйлчилгээний хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зохицуулалтыг журамд тусгах чиглэл зөвлөмж өгсөн.

Мөн Засгийн газрын 2026 оны 81 дүгээр тогтоолын хавсралтын 4.1-д заасан орон сууц зайлшгүй хэрэгцээтэй 4170 иргэдээс ирүүлсэн өргөдөл, хүсэлтийг аймаг, нийслэлийн хэмжээнд нэгтгэн судалгааг гаргасан. Үүнээс ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй хүн зэрэг зорилтот бүлгийн 2208 иргэн буюу 52.9%-ийг эзэлж байна.

Зөвлөмжийн дагуу Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдын 2018 оны А/147 дугаар тушаалаар баталсан аргачлалыг үндэслэн хүний эрхэд нөлөөлөх байдлын үнэлгээ хийсэн бөгөөд цахим орчны хүртээмж хангалтгүй болон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, ахмад настнуудын цахим системд нэвтрэх, бүртгүүлэх, сонгон шалгаруулалтад оролцох боломжийг нэмэгдүүлэх шаардлагатай гэж үзсэн.

Журамд дараах асуудлыг зохицуулахаар тусгасан:

- Цахим бүртгэл, сонгон шалгуулалтад хамрагдах боломжгүй ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн болон шаардлагатай бусад иргэдийг тухайн түрээсийн орон сууцны бүртгэлийг зохион байгуулж буй төрийн болон орон нутгийн өмчит компанид биечлэн очиж бүртгүүлэх боломжийг бүрдүүлэх;

- Цахим системд бүртгүүлэх, сонгон шалгаруулалтад оролцоход шаардлагатай техникийн туслалцаа, зөвлөгөөг иргэдэд үзүүлэх;
- Зорилтот бүлгийн иргэдийн төрийн үйлчилгээний хүртээмж, орон сууцанд хамрагдах тэгш боломжийг нэмэгдүүлэх чиглэлээр бүртгэлийн зохион байгуулалтын арга хэмжээг хэрэгжүүлэх зэрэг зохицуулалтыг нэмж тусгасан.
- Сонгон шалгаруулалтад шалгарсан иргэн орон сууц хөлслөх эхний сарын төлбөрийг барьцаа төлбөрийн хамт, мөн тухайн нэг сарын төлбөрт тухайн орон сууцны даатгалын төлбөрийг нэмж тооцох бөгөөд уг асуудлыг гэрээнд тусгахаар зохицуулсан.

Түүнчлэн нийслэл Улаанбаатар хотод “Сэлбэ 20 минутын хот”, “Баянголын ам”, “Баянхошуу”, “Шархад” дэд төв зэрэг хэд хэдэн байршилд орлогод нийцсэн орон сууцны төсөл, арга хэмжээ, зарим аймаг, орон нутагт төрийн албан хаагчийн түрээсийн орон сууцны төслүүд хэрэгжиж байгаа тул цаашид төрийн болон орон нутгийн өмчийн орон сууцыг иргэдэд түрээслүүлэх, түрээслээд өмчлүүлэх, өмчлүүлэх хэлбэрээр хэрэгжүүлэх нийтлэг зохицуулалтыг бий болгох шаардлагатай байна.

Иймд “Чөлөөлье” үндэсний санаачилгыг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний тухай Засгийн газрын 2026 оны 285 дугаар тогтоол болон Монгол Улсын Хүний эрхийн Үндэсний Комиссын гишүүний зөвлөмжийг тус тус үндэслэн иргэдийн орлогын түвшин, төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны сонголтыг нэмэгдүүлэх, төрийн болон орон нутгийн өмчийн орон сууцыг үр ашигтай ашиглах, зорилтот бүлгийн иргэдийн төрийн үйлчилгээнд тэгш хамрагдах боломжийг хангах зорилгоор Засгийн газрын 2026 оны 81 дүгээр тогтоолоор батлсан “Төрийн өмчийн орон сууцыг иргэдэд хөлслүүлэх, өмчлүүлэх журам”-д дээрх зохицуулалтыг нэмэлтээр тусгах тухай Засгийн газрын тогтоолын төслийг боловсруулласай.

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА, ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ЯАМ

---o0o---