



**МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТОГТООЛ**

2018 оны 12 дугаар сарын 5-ны өдөр

Дугаар 369

Улаанбаатар хот

**ОРОН СУУЦНЫ ХӨНГӨЛӨЛТТЭЙ ЗЭЭЛИЙН САНХҮҮЖИЛТИЙН ЖУРАМ БАТЛАХ ТУХАЙ**

Засгийн газрын 2016-2020 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 2.76, Монгол Улсын эдийн засаг, нийгмийг 2019 онд хөгжүүлэх үндсэн чиглэлийн 8.7 дахь заалтыг хэрэгжүүлэх зорилгоор Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 30 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэг, Орон сууцны тухай хуулийн 4.1.3, 4.1.4, Агаарын тухай хуулийн 13.1.5-д заасныг тус тус үндэслэн Монгол Улсын Засгийн газраас ТОГТООХ нь:

1. “Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн журам”-ыг хавсралт ёсоор баталсугай.
2. Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн журмын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Сангийн сайд Ч.Хүрэлбаатар, Барилга, хот байгуулалтын сайд Х.Баделхан нарт даалгасугай.
3. Улсын төсвөөс олгох орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн эх үүсвэрийн хүүг 1 (нэг) хувь хүртэл бууруулж, орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтэд арилжааны банкны эх үүсвэрийг татан оролцуулах талаар холбогдох арга хэмжээ авахыг Сангийн сайд Ч.Хүрэлбаатар, Барилга хот байгуулалтын сайд Х.Баделхан нарт үүрэг болгосугай.
4. “Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн журам” батлагдсантай холбогдуулан Монголбанк, Санхүүгийн зохицуулах хороотой орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн холбогдох гэрээ байгуулахыг Барилга, хот байгуулалтын сайд Х.Баделхан, Сангийн сайд Ч.Хүрэлбаатар нарт зөвшөөрсүгэй.
5. Энэ тогтоол гарсантай холбогдуулан “Ирээдүйн тэтгэврийн нөөц сангийн тухай хууль батлагдсантай холбогдуулан авах зарим арга хэмжээний тухай” Засгийн газрын 2016 оны 3 дугаар сарын 4-ний өдрийн 137 дугаар тогтоолын 1 дэх заалтыг хүчингүй болсонд тооцсугай.
6. Энэ тогтоолын 1 дэх заалтыг 2019 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс эхлэн дагаж мөрдсүгэй.

Монгол Улсын Ерөнхий сайд

У.ХҮРЭЛСҮХ

Барилга, хот байгуулалтын сайд

Х.БАДЕЛХАН

Сангийн сайд

Ч.ХҮРЭЛБААТАР

## **ОРОН СУУЦНЫ ХӨНГӨЛӨЛТТЭЙ ЗЭЭЛИЙН САНХҮҮЖИЛТИЙН ЖУРАМ**

### **Нэг. Нийтлэг үндэслэл**

1.1. Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн журам (цаашид “журам” гэх)-ын зорилго нь агаар, хөрс, орчны бохирдлыг бууруулах зорилтыг хангах хүрээнд иргэдийг хөнгөлөлттэй зээлээр орон сууцжуулахад тавих нөхцөл, шаардлагыг тодорхойлох болон орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийг олгох, зарцуулах, түүнд хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2. Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээл олгохтой холбоотой энэ журмаар зохицуулаагүй асуудлыг Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн баталсан “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-аар зохицуулна.

1.3. Арилжааны банкны олгосон орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийг багцлан худалдах, үнэт цаасжуулах, ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас гаргахтай холбогдсон харилцааг Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль болон Санхүүгийн зохицуулах хорооноос баталсан “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах, бүртгэх, тусгай зөвшөөрөл олгох тухай журам”-аар зохицуулна.

1.4. Орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдах хүсэлтэй иргэнийг мэдээллээр хангах зорилгоор дор дурдсан мэдээллийг агуулсан цахим мэдээллийн нэгдсэн сан бүрдүүлж, нийтэд мэдээлнэ:

1.4.1. нийтийн зориулалттай болон амины орон сууцны мэдээлэл;

1.4.2. амины орон сууцны нэг маягийн зураг төсөл, цомог;

1.4.3. барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, барилгын ажил гүйцэтгэх тусгай зөвшөөрөл бүхий аж ахуйн нэгжүүдийн мэдээлэл.

1.5. Энэ журамд хэрэглэсэн дараахь нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:

1.5.1. “орон сууцны хөнгөлөлттэй зээл” гэж энэ журамд заасан нөхцөл, шаардлагыг хангасан үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан хөнгөлөлттэй зээлийг;

1.5.2. “зээл хүсэгч” гэж орон сууцны хөнгөлөлттэй зээл авахаар хүсэлт гаргасан иргэнийг;

1.5.3. “зээлдэгч” гэж зээлийн гэрээний дагуу үүрэг хүлээж, зээлийн дүнг хүлээж авсан иргэнийг;

1.5.4. “зээл үнэлгээний харьцаа (ЗҮХ)” гэж зээлийн дүн, эсхүл зээлийн үлдэгдлийг барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд харьцуулсан харьцааг хувиар илэрхийлсэн хэмжээг.

### **Хоёр. Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдах орон сууцанд тавих шаардлага**

2.1. Дараахь шаардлагыг хангасан нийтийн зориулалттай орон сууц худалдан авах иргэнд орон сууцны хөнгөлөлттэй зээл олгоно:

2.1.1. Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3.1, 3.3-т заасан тодорхойлолтод нийцсэн;

2.1.2. аймаг, нийслэл, хот тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, орон сууцны хотхон, хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу баригдсан;

2.1.3. Барилгын тухай хуулийн 35.1-д заасан эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр ашиглалтад хүлээн авсан;

2.1.4. нийт талбайн хэмжээ 80 м<sup>2</sup>-аас ихгүй.

2.2. Дараахь шаардлагыг хангасан амины орон сууц худалдан авах иргэнд орон сууцны хөнгөлөлттэй зээл олгоно:

2.2.1. аймаг, нийслэл, хот тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, орон сууцны хотхон, хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу баригдахаар төлөвлөгдсөн;

2.2.2. инженерийн дэд бүтцийн шийдэлтэй байх;

2.2.3. эрчим хүчний хэмнэлттэй, Барилга, хот байгуулалтын сайдын баталсан “Нэг айлын сууц” (БНБД-31-101-05), “Нэг айлын орон сууцны барилгын төлөвлөлт, угсралт” (БНБД-31-09-07) барилгын норм ба дүрмийн шаардлага хангасан;

2.2.4. амины орон сууцны нийт талбайн хэмжээ 120 м<sup>2</sup>-аас ихгүй;

2.2.5. энэ журмын 1.4-т заасан цахим мэдээллийн нэгдсэн сангаас амины орон сууцны нэг маягийн зураг төслийг сонгосон, эсхүл энэ журмын 2.2.1-2.2.4-т заасан шаардлагыг хангасан амины орон сууцны зураг төсөлтэй байх.

2.3. Орон сууцны нийт талбайн хэмжээг “Орон сууцны барилгын доторх сууцны талбай тооцох аргачлал” MNS 6058:2009 стандартын дагуу тооцно.

### **Гурав. Зээлдэгчид тавих шаардлага**

3.1. Зээл хүсэгч нь дараахь шаардлагыг хангасан байна:

3.1.1. 18 насанд хүрсэн, Монгол Улсын иргэн, эрх зүйн бүрэн чадамжтай байх;

3.1.2. банк, санхүүгийн байгууллагад хугацаа хэтэрсэн зээлийн өр, шүүхийн шийдвэрийн дагуу төлөх өр, төлбөрийн үүрэг хүлээгээгүй байх;

3.1.3. өөрийн өмчлөлийн нийтийн зориулалттай орон сууцгүй болохыг тодорхойлсон эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хариуцсан байгууллагын лавлагааг гаргуулсан байх. Энэ шаардлага дараахь этгээдэд хамаарахгүй:

3.1.3.1. ашиглалтын шаардлага хангахгүй нь тогтоогдсон орон сууц өмчлөгч;

3.1.3.2. 18 насанд хүрээгүй байхдаа гэр бүлийн гишүүдийн хамтаар орон сууц өмчилж байсан иргэн.

3.1.4. төрөөс хэрэгжүүлж байгаа орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд өмнө нь хамрагдаж байгаагүй байх. Энэ заалт өмнө нь орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд хамтран зээлдэгчээр оролцож байсан этгээдэд хамаарахгүй;

3.1.5. барьцаалбар үйлдсэн байх;

3.1.6. эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн талаар гуравдагч этгээдэд шаардах эрх үүсээгүй байх;

3.2. Амины орон сууц барих зориулалтаар орон сууцны хөнгөлөлттэй зээл авах зээл хүсэгч нь энэ журмын 3.1-д зааснаас гадна дараахь нэмэлт шаардлагыг хангасан байна:

3.2.1. энэ журмын 2.2.1-д заасан байршилд амины орон сууц барьж байгаа болохыг эрх бүхий байгууллагаар тодорхойлуулсан байх;

3.2.2. амины орон сууц барих газрын өмчлөх, эзэмших эрх улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн байх бөгөөд эзэмших эрхийн хугацаа нь зээлийн хугацаанаас багагүй байна.

Дөрөв. Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн ерөнхий нөхцөл

4.1. Арилжааны банк шаардлага хангасан зээл хүсэгчид энэ журмын 4.2-т заасан нөхцөлөөр орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийг олгоно.

4.2. Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээл дараахь нөхцөлтэй байна:

4.2.1. зээлийн барьцаа хөрөнгө нь энэ журмын 2.1, 2.2-т заасан шаардлагыг хангасан орон сууц байх;

4.2.2. зээлийн хугацаа 360 хүртэл сар;

4.2.3. зээлийн жилийн хүү нь 8 хувь;

4.2.4. бүрэн хорогдох, тогтмол хүүтэй;

4.2.5. орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн урьдчилгаа төлбөрийн доод хэмжээ орон сууцны нийт үнийн дүнгийн 30 хувиас багагүй, зээл үнэлгээний харьцаа 70 хувиас ихгүй байх;

4.2.6. зээлдэгчийн төлөх сар бүрийн төлбөр нь өрхийн татварын өмнөх орлогын 45 хувиас ихгүй байх;

4.2.7. амины орон сууц барих зориулалтаар авах зээлдэгчийн авч болох нийт зээлийн дээд хэмжээ 60.0 (жаран) сая төгрөгөөс ихгүй байх;

4.2.8. орон сууцны зээлийн хугацааг сунгахгүй байх;

4.2.9. зээлийн хугацаа дуустал холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу амь нас, эрүүл мэндийн болон барьцаа хөрөнгийн даатгалд хамрагдах.

4.3. Зээлдэгч зээлийн үндсэн төлбөрийг гэрээгээр тогтоосон хугацаанаас өмнө хэсэгчлэн, эсхүл бүрэн төлөх эрхтэй байх бөгөөд энэ талаар зээлийн гэрээнд тусгана. Энэ тохиолдолд үндсэн төлбөрийг хугацаанаас өмнө төлөхтэй холбоотойгоор зээлдэгчээр аливаа торгууль, шимтгэл, хураамж төлүүлэхийг хориглоно.

4.4. Зээлдэгч зээлийн төлбөрийг урьдчилж төлсөн тохиолдолд зөвхөн зээлийн үндсэн төлбөрийн үлдэгдлээс хорогдуулж тооцох бөгөөд зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарийг тухай бүр тодотгон, шинэчлэн батална.

4.5. Зээлдүүлэгч энэ журмын 4.3, 4.4-т заасныг зөрчин гэрээ байгуулахыг шаардах болон торгууль, шимтгэл, хураамж төлөхийг шаардсан, төлүүлсэн талаарх гомдлыг зээлдэгч Монголбанкинд гаргаж, хохирлоо арилжааны банкнаас гаргуулан авах эрхтэй байна.

#### **Тав. Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилт**

5.1. Засгийн газраас орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийн хэмжээг тухайн жилийн улсын төсөвт тусган батлуулах бөгөөд Сангийн яам, Барилга, хот байгуулалтын яам, Монголбанк болон Санхүүгийн зохицуулах хорооны хооронд орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн гэрээг байгуулан Монголбанкаар дамжуулан арилжааны банкинд олгоно.

5.2. Арилжааны банкинд олгосон зээлийн эх үүсвэрийн зарим хэсгийг холбогдох хууль, журмын дагуу ипотекийн зээлээр баталгаажсан бондоор эргүүлэн төлүүлж болно.

#### **Зургаа. Мэдээ, тайлан**

6.1. Санхүү, төсвийн болон орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь орон сууцны зээл олголтын талаарх мэдээллийг Монголбанк болон арилжааны банкнаас гаргуулан авч болох бөгөөд энэ талаарх дэлгэрэнгүй зохицуулалтыг энэ журмын 5.1-д заасан гэрээнд тусгана.

6.2. Арилжааны банк энэ журмын дагуу олгосон зээлийн мэдээг сар бүрийн эхний 7 хоногт багтаан цахимаар болон бичгээр Монголбанк, санхүү, төсвийн болон орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагад тус тус хүргүүлнэ.

#### **Долоо. Хяналт, хариуцлага**

7.1. Санхүү, төсвийн болон орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, Монголбанк орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийн зориулалт, ашиглалт, эргэн төлөлтөд хамтран хяналт тавих бөгөөд хяналтыг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой нарийвчилсан харилцааг энэ журмын 5.1-д заасан гэрээгээр зохицуулна.

7.2. Арилжааны банкинд олгосон орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг зориулалтын дагуу зарцуулаагүй, шаардлага хангасан иргэний зээлийн өргөдлийг хүлээн авахаас үндэслэлгүйгээр татгалзсан, эсхүл өөрийн олгосон зээлээр баригдсан орон сууцыг худалдан авахыг тулгасан тохиолдолд санхүү, төсвийн болон орон сууцны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын саналыг үндэслэн Монголбанк дараахь арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ:

7.2.1. санхүүжилтийн чөлөөт эх үүсвэрийг буцаан татах;

7.2.2. тухайн арилжааны банкинд орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн эх үүсвэр дахин олгохгүй байх.

7.3. Зээлдэгч нь энэ журмын 7.2-т заасныг зээлдүүлэгч зөрчсөн талаарх гомдлыг Монголбанкинд гаргаж шийдвэрлүүлнэ.

-----oOo-----