

ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН САНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛ

Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлага

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичгийн 4.3-т “Олон улсын санхүүгийн зах зээлтэй холбогдсон олон тулгуурт, хүртээмжтэй санхүүгийн системийг хөгжүүлнэ.” гэж, уг зорилтыг хэрэгжүүлэх III үе шат (2041-2050)-нд “1.Олон улсад өрсөлдөхүйц хөрөнгийн зах зээлийг хөгжүүлж, зах зээлийн үнэлгээг нэмэгдүүлсэн байна.” гэж заасан.

Түүнчлэн Монгол Улсын Засгийн Газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 2.4.2.7-д “Үл хөдлөх салбарын хамтын хөрөнгө оруулалтын сангийн эрх зүйн орчныг бүрдүүлнэ.” гэж, 3.1.3.1-т “Санхүү, даатгал, хөрөнгийн зах зээлийн хууль, эрх зүйн орчныг олон улсын жишигт нийцүүлэн шинэчилнэ.” гэж, 3.1.3.5-д “Хөрөнгийн зах зээлд мэргэжлийн оролцогчдын хүрээг тэлэх бодлого хэрэгжүүлж, гадаадын хөрөнгө оруулагчдыг татах татварын таатай орчныг бүрдүүлнэ.” гэж тус тус заасан.

Эдгээр баримт бичгийг үндэслэн төрөөс хөрөнгийн зах зээлийг хөгжүүлэх, иргэдэд хөрөнгө оруулалтын олон талт боломжийг бүрдүүлэх, эдийн засгийн урт хугацааны тогтвортой хөгжлийг хангах шаардлага үүсэж байна.

Монгол Улсад хөрөнгийн зах зээл сүүлийн жилүүдэд хурдацтай хөгжиж байгаа хэдий ч нийт ДНБ-ний 15 орчим хувийг л эзэлж байгаа нь бүс нутгийн дунджаас доогуур хэвээр байна. Хөрөнгийн зах зээлд хөрөнгө оруулалтын бүтээгдэхүүний төрөл хязгаарлагдмал, урт хугацааны санхүүжилт сул, үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын санхүүжилт голчлон банкны зээлд тулгуурлаж байна.

Дэлхий нийтийн жишгээр үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалтын сан (Real Estate Investment Trusts –REITs) нь хөрөнгө оруулагчдаас хөрөнгө татан төвлөрүүлж, үл хөдлөх хөрөнгөд хуваарилан байршуулж, түрээсийн орлого болон хөрөнгийн үнэ цэний өсөлтөөс өгөөж хүртээдэг санхүүгийн хэрэгсэл юм.

2025 оны байдлаар дэлхийн REIT-ийн зах зээлийн нийт үнэлгээ 2 их наяд ам.доллараас давсан байгаа бөгөөд дэлхий даяар 1,000 гаруй бүртгэлтэй REIT үйл ажиллагаа явуулж байна. АНУ, Сингапур, Япон, БНСУ зэрэг улс орнуудад REIT нь хөрөнгийн зах зээлийн голлох бүтээгдэхүүний нэг болж, үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт урт хугацааны хөрөнгө татах, хөрвөх чадварыг нэмэгдүүлэх, жижиг хөрөнгө оруулагчдын оролцоог өргөжүүлэхэд чухал үүрэг гүйцэтгэж байна.

Монгол Улсад одоо хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй Хөрөнгө оруулалтын сангийн тухай хууль (2013) нь хамтын болон хувийн хөрөнгө оруулалтын сангийн үйл ажиллагааг зохицуулдаг бөгөөд хувийн хөрөнгө оруулалтын сан нь үл хөдлөх эд хөрөнгөд хөрөнгө оруулах боломжтой байна.

Монгол Улсад үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалтын сан (REIT)-ийн эрх зүйн орчин бүрдсэнээр:

- хөрөнгийн зах зээлд тогтвортой өгөөж бүхий шинэ төрлийн бүтээгдэхүүн бий болно;
- үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын санхүүжилтийн нэмэлт суваг бүрдэнэ;
- хөрөнгийн зах зээлийн өрсөлдөх чадвар, гадаадын хөрөнгө оруулагчдын оролцоо нэмэгдэнэ;
- эдийн засгийн урт хугацааны тогтвортой өсөлтөд хувь нэмэр оруулна.

Иймд дээр дурдсан хууль зүйн үндэслэл болон практик шаардлагыг үндэслэн Хөрөнгө оруулалтын сангийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг боловсруулна.

Хоёр.Хууль тогтоомжийн зорилго, ерөнхий бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.5.1 дэх заалтын дагуу хуулийн төслийг нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн хэлбэрээр боловсруулна.

Тус хуулийн төслөөр үл хөдлөх хөрөнгийн сан нь хамтын хаалттай хөрөнгө оруулалтын сангийн төрөлтэй байх бөгөөд нэгж эрхээ үнэт цаасны арилжаа эрхлэх байгууллагад бүртгүүлэн олон нийтэд арилжаалах зохицуулалтыг тусгана. Мөн үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалтын сангийн тодорхойлолтыг олон улсын жишиг болон дотоодын хууль тогтоомжид нийцүүлэн “үл хөдлөх хөрөнгө болон бусад хөрөнгө оруулалтын хэрэгсэлд хөрөнгө оруулж, түүнийг түрээслүүлэх, хөлслүүлэх, бусад хэлбэрээр ашиглуулах, худалдан борлуулах замаар үйл ажиллагааны орлого олж, ногдол ашиг хуваарилдаг сан” гэж тусгана.

Мөн үл хөдлөх хөрөнгийн санд мөнгөн хөрөнгө, үл хөдлөх эд хөрөнгө болон үл хөдлөх эд хөрөнгийг эзэмших эрхээр хөрөнгө оруулах ба нийт активын 80-аас доошгүй хувийг үл хөдлөх эд хөрөнгөд, үүний 20 хүртэлх хувийг дуусаагүй барилга, түүний газар, үл хөдлөх хөрөнгийн дагалдах зүйлд хөрөнгө оруулахаар зааж, үлдсэн 20 хүртэлх хувийг хуульд заасан санхүүгийн хэрэгслээр бүрдүүлж болохоор зохицуулна.

Мөн нийт хөрөнгийн 20 буюу түүнээс дээш хувийг дуусаагүй барилгад хөрөнгө оруулахыг хориглож, үл хөдлөх хөрөнгийн сангийн хөрөнгө оруулсан үл хөдлөх эд хөрөнгө болон сангийн түрээсийн орлого тасалдлын эрсдэл, гуравдагч этгээдийн өмнө хүлээх хариуцлагыг даатгалд хамруулах зохицуулалтыг тусгана.

Түүнчлэн үл хөдлөх хөрөнгийн сангийн орлогын 75-аас доошгүй хувийг түрээслүүлэх, хөлслүүлэх болон бусад хэлбэрээр ашиглуулснаас олсон орлогоор бүрдүүлж, цэвэр ашгийн 90-ээс доошгүй хувийг санхүүгийн жил дууссанаас хойш дөрвөн сарын дотор ногдол ашиг хэлбэрээр хуваарилах, хуваарилаагүй тохиолдолд тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгохоор зохицуулна.

Мөн үл хөдлөх хөрөнгийн сангийн тав болон түүнээс доош нэгж эрх эзэмшигчийн дангаар, эсхүл нэгдмэл сонирхолтой этгээдтэй хамтран эзэмшиж буй нэгж эрхийн хэмжээ 50 хувиас хэтэрсэн тохиолдолд хэтэрсэн хэсэгт хамаарах нэгж эрх нь уг шаардлагад нийцүүлэх хүртэл саналын эрх болон ногдол ашиг авах эрхгүй байна. Хэрэв хэтэрсэн тохиолдолд тухайн илүү эзэмшсэн хэсгийг буцаан худалдах замаар тус шаардлагад нийцүүлэхээр зохицуулна. Мөн ХОМК, кастодиан нь тус хэмжээ хэтэрсэн тохиолдолд нэгж эрх эзэмшигчид нэн даруй мэдэгдэж, энэ талаарх мэдээллийг Хороонд ирүүлэх зохицуулалтыг тусгана.

Үүнээс гадна үл хөдлөх хөрөнгийн сан нь арилжааны банкнаас зээл авах тохиолдолд зээлийн хэмжээ нь хөрөнгө оруулалтын сангийн нийт активын 50 хувиас хэтрэхгүй байхаар тогтооно. Мөн үл хөдлөх хөрөнгийн сан нь 50 хүртэл жилийн хугацаанд үйл ажиллагаа явуулахаар тусгана.

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

Хөрөнгө оруулалтын сангийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль батлагдсанаар хуулийн хэрэгжилт, үр нөлөө сайжирч, эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн хувьд дараах эерэг үр дүн гарна:

1.Эдийн засгийн хувьд, үл хөдлөх хөрөнгийн сан /REIT/-ийн эрх зүйн орчин бүрдсэнээр үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт урт хугацааны, тогтвортой санхүүжилтийн шинэ эх үүсвэр бий болж, банкны зээлээс хэт хамааралтай санхүүжилтийн бүтцийг төрөлжүүлэх ач холбогдолтой. Ингэснээр үл хөдлөх хөрөнгийн хөрвөх чадвар нэмэгдэж, хөрөнгийн зах зээлийн арилжааны идэвх өсөх, гадаад, дотоодын хөрөнгө оруулалтын урсгал нэмэгдэх, улмаар үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ, эргэлт сайжрах нөхцөл бүрдэнэ. Түүнчлэн эдийн засаг дахь урт хугацааны хөрөнгө оруулалтыг дэмжих, хөрөнгийн зах зээлийн бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний төрөлжилтийг нэмэгдүүлэхэд чухал нөлөө үзүүлнэ.

2.Нийгмийн хувьд, иргэд болон аж ахуйн нэгжүүдэд хөрөнгө оруулалтын шинэ боломж бий болж, хөрөнгийн зах зээлийн хүртээмж өргөжинө. Энэ нь иргэдийн хөрөнгө оруулалтын соёл, санхүүгийн боловсролыг дээшлүүлэх, урт хугацааны хуримтлал үүсгэх хандлагыг нэмэгдүүлэхэд эерэг нөлөө үзүүлнэ. Мөн үл хөдлөх хөрөнгийн сангийн үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үл хөдлөх хөрөнгийн менежмент, үнэлгээ, даатгал, хөрөнгө удирдлагын чиглэлийн мэргэжлийн үйлчилгээ хөгжиж, ажлын байр шинээр бий болох нөхцөл бүрдэнэ.

3.Хууль эрх зүйн хувьд, Хөрөнгө оруулалтын сангийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл нь хөрөнгийн зах зээлийн орчинд үл хөдлөх хөрөнгийн сангийн үйл ажиллагааг тодорхой хуульчилж, холбогдох эрх зүйн харилцааг цогцоор нь зохицуулах суурь баримт бичиг болох ач холбогдолтой. Ингэснээр хөрөнгө оруулагчийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах, зах зээлийн ил тод байдлыг хангах, сангийн менежмент, кастодиан, хөрөнгө удирдлагын байгууллагын үүрэг, хариуцлагыг тодорхой болгоно.

Үл хөдлөх хөрөнгийн сангийн эрх зүйн орчныг бүрдүүлснээр Монгол Улсад урт хугацааны хөрөнгө оруулалт татах шинэ боломж нээгдэж, хөрөнгийн зах зээл өргөжин тэлэхийн зэрэгцээ үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын санхүүжилтийн тогтвортой байдал сайжирна. Улмаар эдийн засгийн өсөлтийг дэмжих, хөрөнгө оруулагчдад тогтвортой өгөөж хүртээх, Монгол Улсын хөрөнгийн зах зээлийн өрсөлдөх чадварыг нэмэгдүүлэхэд чухал ач холбогдолтой юм.

Дөрөв.Хууль тогтоомжийн 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

Хуулийн төслийг Монгол Улсын Үндсэн хууль, олон улсын гэрээ болон бусад хууль тогтоомжид нийцүүлэн боловсруулах бөгөөд хуулийн төслийг дагалдуулан Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай, Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай, Нэмэгдсэн өртгийн албан татварын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг тус тус боловсруулна.

--oOo--