

ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАНИЛЦУУЛГА

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төсөл

Нэг.Хуулийн төсөл боловсруулах болсон үндэслэл, шаардлага

Монгол Улсад иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг бодитоор хангах, орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, хот суурины төлөвлөлт, дэд бүтэц, байгаль орчны бодлогыг уялдуулах асуудал нь нийгэм, эдийн засгийн бодлогын тэргүүлэх чиглэл хэвээр байна. Орон сууцны эрэлт тогтвортой өсөж байгаа боловч урт хугацааны, хямд өртөгтэй, зах зээлийн зарчимд нийцсэн санхүүжилтийн эх үүсвэр хангалтгүй байгаагаас бага, дунд болон дундаас дээш орлоготой өрхийн орон сууц худалдан авах боломж хязгаарлагдаж байна.

Одоогийн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь төрөөс хэрэгжүүлж ирсэн хөнгөлөлттэй хүүтэй ипотекийн зээлийн хөтөлбөр, арилжааны банкны эх үүсвэр, төсвийн дэмжлэг, төв банкны оролцоо болон гадаад эх үүсвэр зэрэг олон сувагт тулгуурлаж ирсэн. Гэвч эдгээр эх үүсвэрийг нэгтгэн, урт хугацаанд тогтвортой, ил тод, санхүүгийн сахилга баттайгаар удирдах тусгай институтийн эрх зүйн орчин бүрэн бүрдээгүй байна. Үүний улмаас санхүүжилтийн хэмжээ, хуваарилалт нь төсөв, мөнгөний бодлогын мөчлөг, банкны салбарын эх үүсвэрийн нөхцөл, зээлийн эргэн төлөлтөөс ихээхэн хамаарч, орон сууцны зээлийн нийлүүлэлт тасралтгүй, урьдчилан тооцоолохуйц байх нөхцөл сул байна.

Орон сууцны санхүүжилт нь зөвхөн иргэдийн хувийн хэрэглээний зээл бус, хот байгуулалт, дэд бүтэц, барилгын салбар, хөдөлмөр эрхлэлт, өрхийн хуримтлал, санхүүгийн зах зээлийн гүнзгийрэл, агаар болон хөрсний бохирдлыг бууруулах, ногоон болон гамшигт тэсвэртэй барилгажилтыг дэмжих зэрэг олон нийтийн ашиг сонирхолтой шууд холбогддог. Ийм шинж чанараас шалтгаалан орон сууцны санхүүжилтийн бодлогыг богино хугацааны төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд бус, эрх зүйн хувьд тогтвортой, санхүүгийн хувьд хариуцлагатай, институтийн хувьд мэргэжлийн тогтолцоогоор хэрэгжүүлэх шаардлага бий болсон.

Энэхүү шаардлагын хүрээнд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай анхдагч хуулийн төсөл боловсруулагдсан бөгөөд хуулийн төсөл нь орон сууцны зээлийн урт хугацааны эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, олон эх үүсвэрээс хөрөнгө татан төвлөрүүлэх, банкны салбараар дамжуулан иргэдэд хүрэх орон сууцны санхүүжилтийг тогтвортой болгох, хөрөнгийн зах зээлийн хэрэгслийг орон сууцны санхүүжилттэй холбох эрх зүйн үндсийг бүрдүүлэхэд чиглэж байна.

Хоёр.Хуулийн төслийн зорилго, зохицуулах харилцаа

Хуулийн төслийн үндсэн зорилго нь Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк байгуулах, түүний эрх зүйн байдал, удирдлага, зохион байгуулалт, эрхлэх үйл ажиллагаа, өөрийн хөрөнгө, эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх хэлбэр, банканд санхүүжилт олгох механизм, хяналт, зохистой харьцааны шаардлага, үйл ажиллагааны хязгаарлалт, албадлагын арга хэмжээ, өөрчлөн байгуулах, татан

буулгах, төлбөр барагдуулахтай холбогдсон харилцааг хуульчлан тогтоох явдал юм.

Төслийн зохицуулалтын гол үзэл санаа нь тус банк нь иргэдэд шууд зээл олгодог ердийн арилжааны банк бус, харин банкнуудад орон сууцны зээлийн зориулалттай эх үүсвэр олгох, үнэт цаас гаргах, зээл татах, хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэр ашиглах, орон сууцны зээлээр баталгаажсан санхүүгийн хэрэгслийг худалдан авах абайгууллага байх явдал юм.

Ийм зохицуулалт нь банкны салбарын эх үүсвэрийн хугацааны зөрүүг багасгах, ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг төсөв, төв банкны эх үүсвэрээс шат дараатайгаар зах зээлийн эх үүсвэртэй уялдуулах, хөрөнгийн зах зээлийн урт хугацааны бүтээгдэхүүнийг нэмэгдүүлэх, санхүүгийн салбарын эрсдэл хуваарилалтыг сайжруулах эдийн засгийн агуулгатай. Өөрөөр хэлбэл, хуулийн төсөл нь зөвхөн байгууллага байгуулах техникийн асуудал бус, орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр, эрсдэл, засаглал, хяналт, зах зээлийн сахилга батыг нэгтгэсэн институтийн шинэчлэл юм.

Хуулийн төсөлд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагааг Банкны тухай хуульд заасан банкны ердийн үйл ажиллагаанаас тодорхой ялгаж, тусгайлсан мандаттай байхаар зохицуулсан. Тухайлбал, банкнаас бусад хуулийн этгээд, иргэний мөнгөн хөрөнгийг хадгалах, банкнаас бусад этгээдэд зээл олгох, аливаа банканд давуу байдал бий болгох хэлцэл хийх, улс төрийн нам, эвсэлд хандив өгөх зэрэг үйл ажиллагааг хориглосон нь байгууллагын зорилгыг гажуудуулах, төрийн бодлогын санхүүжилтийг арилжааны бусад эрсдэлд ашиглах, сонирхлын зөрчил үүсэхээс сэргийлэх эрх зүйн хамгаалалт болно.

Гурав.Хуулийн төслийн бүтэц, гол зохицуулалт

Хуулийн төсөл нь нийт 7 бүлэг, 29 зүйлтэй бөгөөд анхдагч хуулийн төслийн хувьд нийтлэг үндэслэл, эрх зүйн байдал, үйл ажиллагаа, засаглал, төрийн байгууллагын бүрэн эрх, хяналт, хязгаарлалт, албадлагын арга хэмжээ болон бусад зохицуулалтыг цогцоор нь хамарсан бүтэцтэй байна.

Нэгдүгээр бүлэгт (Нийтлэг үндэслэл) хуулийн зорилт, хууль тогтоомжийн бүрдэл, хуулийн үйлчлэх хүрээ, нэр томъёоны тодорхойлолт, Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрх зүйн байдал, өөрийн хөрөнгө, үйл ажиллагаандаа баримтлах зарчмыг тусгасан. Хуулийн төслийн үндсэн зорилго нь орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх чиг үүрэг бүхий тусгай зориулалтын банк байгуулах, түүний үйл ажиллагааны эрх зүйн үндсийг тодорхойлоход оршино. Энэхүү зохицуулалт нь орон сууцны санхүүжилтийн өнөөгийн тогтолцооны сул талыг арилгах, ипотекийн зээлийн урт хугацааны эх үүсвэрийг зах зээлийн зарчимд нийцүүлэн бүрдүүлэх бодлогын ач холбогдолтой. “Орон сууцны санхүүжилт” гэх нэр томъёог иргэдийг орон сууцжуулах, орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах зорилгоор зээлийн эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх, удирдах, банканд санхүүжилт олгох үйл ажиллагаа гэж тодорхойлсон нь хуулийн үйлчлэх хүрээг бодлогын болон санхүүгийн агуулгаар нь тодорхой болгоно.

Мөн тус банк нь иргэдэд шууд зээл олгодог арилжааны банк бус, харин банкуудад орон сууцны зээлийн эх үүсвэр нийлүүлэх, хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх чиг үүрэгтэй тусгай институт байхаар тусгасан. Энэ нь банкны салбарын эх үүсвэрийн хугацааны зөрүүг бууруулах, урт хугацааны тогтвортой санхүүжилтийн тогтолцоо бүрдүүлэх ач холбогдолтой. Түүнчлэн Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн 34 хүртэлх хувийг Засгийн газар эзэмшихээр тусгасан нь төрийн бодлогын оролцоог хадгалах, орон сууцжуулах үндэсний бодлогын залгамж чанарыг хангах зорилготой юм. Үүний зэрэгцээ хувийн хэвшил, олон улсын санхүүгийн байгууллага, мэргэжлийн хөрөнгө оруулагч оролцох боломжийг нээлттэй үлдээж байгаа нь төр болон зах зээлийн оролцоог тэнцвэржүүлэх ач холбогдолтой.

Төсөлд тус банк нь ашигтай ажиллах, тогтвортой байх, хараат бус, ил тод, хариуцлагатай байх, иргэдийн орон сууцны санхүүжилтийн эрэлтийг хангах, хараат бус хөндлөнгийн хяналттай байх зэрэг зарчмыг үйл ажиллагаандаа баримтлахаар тусгасан нь байгууллагын засаглал, санхүүгийн сахилга бат, олон нийтийн итгэлийг хангах суурь нөхцөл болж байна.

Хоёрдугаар бүлэг (Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаа)-т тус банкны эрхлэх үйл ажиллагааг тодорхойлсон. Төслийн дагуу тус банк нь:

- эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх;
- банканд санхүүжилт олгох;
- үнэт цаас гаргах, худалдах, худалдан авах;
- гадаад валютын үйл ажиллагаа эрхлэх;
- төлбөр тооцоо хийх;
- эрсдэлийн удирдлагын зорилгоор санхүүгийн үүсмэл хэрэгсэл ашиглах зэрэг үйл ажиллагаа эрхэлнэ.

Гэхдээ санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийг зөвхөн эрсдэлийн удирдлагын зорилгоор ашиглах бөгөөд ашиг олох зорилгоор ашиглахыг хориглосон нь зах зээлийн эрсдэлийг хэтрүүлэн авах, мандатаас хазайх, санхүүгийн тогтвортой байдалд сөрөг нөлөө үзүүлэх эрсдэлийг бууруулна.

Тус банкны татан төвлөрүүлсэн хөрөнгө нь гаргасан үнэт цаас, бусад этгээдээс авсан зээл, хөрөнгө оруулалтын орлого, хөрөнгө борлуулсны орлого болон бусад эх үүсвэрээс бүрдэхээр зохицуулсан. Ингэснээр орон сууцны санхүүжилтийг зөвхөн төсөв, төв банкны эх үүсвэрээс хамааралтай бус, зах зээлийн олон төрлийн урт хугацааны эх үүсвэрээр санхүүжүүлэх нөхцөл бүрдэнэ.

Банканд олгох санхүүжилтийг:

- зээл олгох;
- баталгаат болон барьцаат үнэт цаас худалдан авах;
- бусад санхүүгийн хэрэгсэл ашиглах хэлбэрээр хэрэгжүүлэхээр тусгасан.

Онцлог зохицуулалтын хувьд тус банкнаас олгох санхүүжилтийг орон сууцны нийлүүлэлтийн бодлоготой уялдуулах, орон сууцны үнэд үзүүлэх нөлөөг жил бүр хөндлөнгийн байгууллагаар үнэлүүлэхээр тусгасан нь зах зээл дээр үнийн хэт өсөлт бий болох эрсдэлийг бууруулах ач холбогдолтой. Мөн санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийг зөвхөн эрсдэлийн удирдлагын зорилгоор ашиглах бөгөөд ашиг олох зорилгоор ашиглахыг хориглосон нь тус банкны үйл ажиллагаа үндсэн мандатаасаа хазайх, зах зээлийн хэт эрсдэл хүлээхээс сэргийлэх хамгаалалт болно.

Гуравдугаар бүлэг (Удирдлага, зохион байгуулалт)-т банкны удирдлага, зохион байгуулалтын тогтолцоог зохицуулсан. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрх барих дээд байгууллага нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурал, түүний чөлөөт цагт төлөөлөн удирдах зөвлөл байхаар, төлөөлөн удирдах зөвлөл нь есөн гишүүнтэй, тэдгээрийн тав нь хараат бус гишүүн байхаар тусгасан нь байгууллагын засаглалыг мэргэжлийн, хараат бус, хяналттай болгох зорилготой. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дэргэд:

- аудитын хороо;
- эрсдэлийн хороо;
- ёс зүй, ашиг сонирхлын хороо;
- санхүү, хөрөнгө оруулалтын хороо ажиллахаар тусгасан.

Энэ нь санхүүгийн эрсдэл, ашиг сонирхлын зөрчил, дотоод хяналт, хөрөнгө оруулалтын бодлогыг мэргэжлийн түвшинд хэрэгжүүлэх боломж бүрдүүлнэ.

Мөн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүнд тавих шалгуурыг тогтоосон бөгөөд:

- банк, санхүү, эдийн засаг, хууль, мэдээллийн технологийн чиглэлээр мэргэжилтэй;
- удирдах албан тушаалд ажилласан туршлагатай;
- ял шийтгэлгүй;
- улс төрийн албан тушаал эрхэлдэггүй байх шаардлага тавьсан.

Түүнчлэн нэг санхүүгийн жилд Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн 50-иас дээш хувийг өөрчлөхийг хориглосон нь байгууллагын институтын тогтвортой байдлыг хамгаалах ач холбогдолтой.

Гүйцэтгэх захирлыг олон улсын нээлттэй сонгон шалгаруулалтаар томилохоор тусгасан нь олон улсын хөрөнгө оруулагчдын итгэлийг нэмэгдүүлэх, мэргэжлийн удирдлагын тогтолцоог бий болгоход чиглэж байна.

Дөрөвдүгээр бүлэгт (Төрийн байгууллагын бүрэн эрх) Энэ бүлэгт Засгийн газрын бүрэн эрхийг тодорхойлсон бөгөөд төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн бодлогыг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой оролцоог хуульчилсан. Засгийн газар тус банкны дүрмийн санд хөрөнгө оруулах, зээл олгох, Засгийн газрын баталгаа гаргах, төрөөс хэрэгжүүлэх хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөрийг тус банкаар дамжуулан хэрэгжүүлэх, үндэсний орон сууцжуулах бодлого тодорхойлох бүрэн эрхтэй байхаар тусгасан. Энэ нь орон сууцны санхүүжилтийг нийтийн

бодлогын хэрэгсэл болгон хэрэгжүүлэх боломжийг нээж байгаа боловч банкны өдөр тутмын үйл ажиллагаа нь мэргэжлийн удирдлага, Монголбанкны хяналт, компанийн засаглалын зарчмаар хэрэгжих шаардлагатай.

Тавдугаар бүлэгт (Хяналтын тогтолцоо, хязгаарлалт, хориглох үйл ажиллагаа) Монголбанкнаас тавих хяналт, үйл ажиллагааны хязгаарлалт, хориглох зүйлийг тусгасан. Монголбанк тус банканд Төв банк /Монголбанк/-ны тухай хууль, Банкны тухай хууль болон холбогдох хуульд заасан бүрэн эрхийн хүрээнд хяналт тавих бөгөөд зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлт, активын ангилал, эрсдэлийн сан байгуулах, зарцуулах журмыг батлах эрхтэй байна. Энэ нь тус банк тусгай мандаттай боловч санхүүгийн байгууллагын эрсдэлийн хувьд хяналт, зохистой харьцааны нийтлэг зарчмын дагуу үйл ажиллагаа явуулах зохицуулалт болно. Түүнчлэн:

- нэг зээлдэгчид төвлөрөх эрсдэлийг хязгаарлах;
- газар зүйн төвлөрлийг хянах;
- ногоон зээлийг дэмжих;
- банкны актив, эх үүсвэрийн хэмжээнд уялдуулан санхүүжилт олгох зохицуулалтыг тусгасан.

Мөн тус банканд:

- иргэдээс хадгаламж татах;
- шууд жижиглэнгийн банкны үйлчилгээ эрхлэх;
- улс төрийн намд хандив өгөх;
- тодорхой банканд давуу байдал олгох зэрэг үйл ажиллагааг хориглосон.

Эдгээр зохицуулалт нь тус банкны үйл ажиллагааг үндсэн зорилгоос нь хазайхаас сэргийлэх, санхүүгийн сахилга бат болон өрсөлдөөний тэгш орчныг хангах ач холбогдолтой.

Зургадугаар бүлэгт (Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд авах албадлагын арга хэмжээ) өөрчлөлт байгуулах, татан буулгах үндсэн нөхцөл, төлбөр барагдуулах дарааллыг тусгасан. Төлбөрийн чадваргүй болох буюу хэвийн үйл ажиллагааг хангах боломжгүй нөхцөл үүссэн тохиолдолд Монголбанк албадлагын арга хэмжээ авах боломжтой байхаар тусгасан нь санхүүгийн тогтвортой байдлын үүднээс зайлшгүй. Энэ хүрээнд Монголбанк актив, пассив шилжүүлэх;

- хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн бүтцийг өөрчлөх;
- албадлагын арга хэмжээ хэрэгжүүлэх эрхтэй байна.
- Мөн:
- өөрчлөн байгуулах;
- татан буулгах;
- төлбөр барагдуулах дарааллыг тодорхойлсон нь хөрөнгө оруулагч, үнэт цаас эзэмшигч болон бусад оролцогчийн эрх ашгийг хамгаалах ач холбогдолтой.

Энэхүү зохицуулалт нь санхүүгийн тогтвортой байдлыг хамгаалах, системийн эрсдэлийг бууруулах, зах зээлийн итгэлийг хадгалах үндсэн нөхцөл болж байна.

Долоодугаар бүлэгт (Бусад) Орон сууцны банкны үйл ажиллагаа, санхүүгийн тайлагналын зохицуулалт, хариуцлага, хууль хүчин төгөлдөр болох хугацааг тусгасан.

Дөрөв.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эдийн засгийн загвар, санхүүгийн бүтэц

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эдийн засгийн загвар нь банкны салбараар дамжуулан иргэдэд хүрэх ипотекийн зээлийн эх үүсвэрийг урт хугацаанд тогтвортой, төрөлжсөн, зах зээлийн эх үүсвэртэй болгоход чиглэнэ. Тус банк нь үнэт цаас гаргах, олон улсын санхүүгийн байгууллага болон бусад хөрөнгө оруулагчаас зээл татах, хөрөнгө оруулалтын орлого, хөрөнгө борлуулсны орлого зэрэг эх үүсвэрийг төвлөрүүлж, түүнийг банкнуудад орон сууцны зээлийн зориулалтаар санхүүжүүлэх үүрэг гүйцэтгэнэ.

Энэ загварын гол эдийн засгийн ач холбогдол нь санхүүжилтийн эх үүсвэрийн хугацааг уртасгах, эх үүсвэрийн өртгийг бууруулах, банкны баланс дахь хугацааны зөрүү болон хөрвөх чадварын эрсдэлийг багасгах, орон сууцны зээлийн нийлүүлэлтийг илүү тогтвортой болгоход оршино. Ипотекийн зээл нь урт хугацаатай актив байдаг бол банкны татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрийн ихэнх нь богино, дунд хугацаатай байдаг. Энэ зөрүү нь зээлийн хүү, зээлийн хэмжээ, банкны хөрвөх чадвар, системийн эрсдэлд шууд нөлөөлдөг. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь уг хугацааны зөрүүг бууруулах институтийн механизм болж чадна.

Тус банкны гаргах үнэт цаас, банканд олгох санхүүжилт, орон сууцны зээлээр баталгаажсан үнэт цаас худалдан авах боломж нь хөрөнгийн зах зээл болон ипотекийн санхүүжилтийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх суурь болно. Хөрөнгийн зах зээлд урт хугацааны, харьцангуй тогтвортой өгөөжтэй бүтээгдэхүүн бий болох нь даатгал, тэтгэвэр, хөрөнгө оруулалтын сан зэрэг мэргэжлийн хөрөнгө оруулагчдын оролцоог нэмэгдүүлэх боломжтой. Энэ нь банк төвтэй санхүүгийн тогтолцооны ачааллыг бууруулж, санхүүгийн зах зээлийг олон тулгууртай болгох бодлогын ач холбогдолтой.

Гэхдээ санхүүжилтийн нийлүүлэлт нэмэгдэх нь орон сууцны бодит нийлүүлэлттэй уялдахгүй тохиолдолд орон сууцны үнийн өсөлтийг өдөөх эрсдэлтэй. Иймээс хуулийн төсөлд тус банкнаас олгох санхүүжилтийг орон сууцны нийлүүлэлтийн бодлоготой уялдуулах, тухайн санхүүжилт нь зах зээл дээрх орон сууцны үнэд хэрхэн нөлөөлж байгааг жил бүр хөндлөнгийн байгууллагаар үнэлүүлэхээр тусгасан нь оновчтой. Энэхүү зохицуулалт нь санхүүжилтийн механизмыг зөвхөн эрэлтийг өдөөх хэрэгсэл бус, нийлүүлэлт, бүс нутгийн тэнцвэр, ногоон шаардлага, хот байгуулалтын бодлоготой уялдуулах боломж олгоно.

Тав.Засгийн газрын хувь эзэмшлийн үндэслэл

Хуулийн төсөлд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувь нийлүүлсэн хөрөнгөнд эзлэх Засгийн газрын хувь хэмжээ 34 хувь хүртэлх байхаар тусгасан. Энэ зохицуулалт нь тус банкны нийтийн бодлогын чиг үүрэг, орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог төрийн бодлоготой уялдуулах шаардлага, компанийн засаглалын хүрээнд стратегийн шийдвэрт бодлогын байр суурийг хадгалах хэрэгцээнээс үүдэлтэй.

Компанийн тухай хуульд компанийн хяналтын багц нь нийт энгийн хувьцааны гуравны нэг буюу 34 хувиас доошгүй хэмжээтэй байхаар зохицуулагддаг. Иймд Засгийн газар хувьцааны хяналтын багцыг эзэмшсэнээр Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны стратегийн шинжтэй асуудалд нийтийн бодлогын зорилгыг хамгаалах боломж бүрдэхийн зэрэгцээ хувийн хэвшил, олон улсын санхүүгийн байгууллага, мэргэжлийн хөрөнгө оруулагч тус банкны хувьцааг эзэмших орон зай хадгалагдана.

Энэхүү шийдэл нь тус банкныг төрийн бүрэн өмчит, төсвөөс шууд хамааралтай байгууллага болгохгүйгээр төрийн бодлогын оролцоо ба зах зээлийн хөрөнгө оруулалтын оролцоог тэнцвэржүүлэх зорилготой. Өөрөөр хэлбэл, Засгийн газрын 34 хувийн оролцоо нь төрийн бодлого, баталгаа, хөнгөлөлттэй хүүтэй хөтөлбөр, орон сууцжуулах үндэсний бодлогын залгамж чанарыг хамгаалах боловч банкны өдөр тутмын шийдвэр, зээл олголт, хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагаанд шууд захиргааны нөлөөлөл үзүүлэх үндэслэл болохгүй.

Иймд энэхүү зохицуулалтыг хэрэгжүүлэхдээ хувьцаа эзэмшигчийн эрх, Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус байдал, гүйцэтгэх удирдлагын мэргэжлийн бие даасан байдал, Монголбанкны хяналт, хөндлөнгийн аудит, олон нийтэд тайлагнах үүрэг зэрэг засаглалын хамгаалалтыг бодитой хэрэгжүүлэх шаардлагатай. Төрийн хувьцаа эзэмшигчийн оролцоо нь санхүүгийн сахилга батыг сулруулах, тусгай хөнгөлөлт, улс төрийн нөлөөлөл, төсвийн далд үүрэг үүсгэх хэлбэрт шилжихээс сэргийлэх нь хуулийн хэрэгжилтийн чухал нөхцөл болно.

Харин 2026 оны байдлаар хуулийн төсөлд заасан агуулгын хүрээнд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкныг хамтран байгуулах хөрөнгө оруулагчид байхгүй байгаагаас шалтгаалан Засгийн газраас тус банкныг үүсгэн байгуулж, үүсгэн байгуулагдсанаас хойш 5 жилийн дотор Засгийн газрын эзэмших хувьцааны хэмжээг 34 хувьд хүргэн бууруулахаар холбогдох хуулийн төслүүдэд тусгалаа.

Зургаа.Засаглал, хяналт, эрсдэлийн удирдлагын зохицуулалт

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь нийтийн бодлогын зорилготой боловч санхүүгийн байгууллагын хувьд өөрийн хөрөнгө, хөрвөх чадвар, зээлийн эрсдэл, хүүгийн эрсдэл, валютын эрсдэл, зах зээлийн эрсдэл, үйл ажиллагааны эрсдэлийг удирдах зайлшгүй шаардлагатай. Иймээс хуулийн төсөлд Монголбанк тус банкны өөрийн хөрөнгө болон хөрвөх чадварын хүрэлцээг үнэлэх, зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлт тогтоох, актив ангилах, эрсдэлийн сан байгуулах, зарцуулах журмыг батлахаар тусгасан нь санхүүгийн тогтвортой байдлын үндсэн шаардлагад нийцэж байна.

Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн таван хараат бус гишүүн, мэргэжлийн шалгуур, улс төрийн албан тушаал хашихтай холбоотой хязгаарлалт, банкны эрх бүхий албан тушаалтан болон түүний холбогдох этгээдтэй холбоотой хориг нь сонирхлын зөрчил, улс төрийн нөлөөлөл, банк хоорондын давуу байдал үүсэхээс сэргийлэх зорилготой. Түүнчлэн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн 50-иас дээш хувийг тухайн санхүүгийн жилд өөрчлөхийг хориглосон зохицуулалт нь байгууллагын институтын санах ой, стратегийн залгамж чанар, удирдлагын тогтвортой байдлыг хамгаална.

Гүйцэтгэх захирлыг олон улсын нээлттэй сонгон шалгаруулалтаар томилохоор тусгасан нь байгууллагын мэргэжлийн удирдлагыг дэмжих чухал зохицуулалт юм. Тус банкны үйл ажиллагаа нь олон улсын хөрөнгө оруулагч, үнэт цаасны зах зээл, урт хугацааны эх үүсвэр, Засгийн газрын баталгаа, Монголбанкны хяналт зэрэг олон талын оролцогчтой холбогдох тул гүйцэтгэх удирдлага нь санхүүгийн зах зээл, хөрөнгө оруулалт, эрсдэлийн удирдлага, компанийн засаглалын өндөр түвшний чадавхтай байх шаардлагатай.

Үйл ажиллагааны хязгаарлалтын хүрээнд зээл, баталгаа, зээлтэй адилтгах активын нийт дүнг өөрийн хөрөнгөтэй уялдуулан тогтоох, нэг зээлдэгч болон түүнд холбогдох этгээдэд олгох санхүүжилтийн дээд хэмжээг хязгаарлах, санхүүжилтийн газар зүйн бүс, байршил, төвлөрлийг харгалзан Монголбанкнаас хязгаарлалт тогтоохоор тусгасан нь макро зохистой бодлогын шинжтэй. Энэ нь эх үүсвэрийн хэт төвлөрөл, банкны салбарын тэгш бус хандалт, хотын тодорхой бүс дэх орон сууцны үнийн хөөргөдөл, зээлийн чанарын доройтол зэрэг эрсдэлийг бууруулахад чиглэнэ.

Долоо.Хууль батлагдсанаар үүсэх эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн үр дагавар

Хуулийн төсөл батлагдсанаар орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, санхүүжилтийн сувгийг төрөлжүүлэх, банкны салбарын эх үүсвэрийн хугацааны болон өртгийн эрсдэлийг бууруулах эрх зүйн орчин бүрдэнэ. Тус банк нь үнэт цаас гаргах, зээл татах, хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэр ашиглах замаар дотоод, гадаадын хөрөнгө оруулагчдын эх үүсвэрийг орон сууцны санхүүжилтийн зах зээлд чиглүүлэх боломжтой болно.

Эдийн засгийн үр дагаврын хувьд зээлийн эх үүсвэрийн урт хугацааны тогтвортой байдал нэмэгдэх, орон сууцны зээлийн нийлүүлэлт тогтворжих, санхүүгийн зах зээлд урт хугацааны үнэт цаасны бүтээгдэхүүн нэмэгдэх, төрийн шууд санхүүжилтийн ачаалал харьцангуй буурах боломжтой. Хөрөнгийн зах зээл хөгжихийн хэрээр мэргэжлийн хөрөнгө оруулагчдын оролцоо нэмэгдэж, санхүүгийн салбарын өрсөлдөх чадвар, бүтээгдэхүүний төрөлжилт сайжирна.

Нийгмийн үр дагаврын хувьд орлогод нийцсэн орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмж нэмэгдэх нь өрхийн амьдрах орчин, эрүүл мэнд, хөдөлмөрийн бүтээмж, хүүхдийн сурч боловсрох орчин, нийгмийн баталгаанд эерэг нөлөө үзүүлнэ. Ялангуяа гэр хорооллын инженерийн дэд бүтцийн хангамжгүй орчинд амьдарч буй өрхүүдийн орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах, агаар болон хөрсний бохирдлыг бууруулах, ногоон, гамшигт тэсвэртэй, орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг дэмжих бодлоготой уялдах боломжтой.

Хууль зүйн үр дагаврын хувьд орон сууцны санхүүжилтийн тусгай зориулалтын банк байгуулах, түүний эрх зүйн статус, зөвшөөрөл, мандат, хяналт, зохистой харьцаа, үйл ажиллагааны хязгаарлалт, албадлагын арга хэмжээ, төлбөр барагдуулах дараалал тодорхой болж, эрх зүйн тодорхойгүй байдал буурна. Үүний зэрэгцээ дагалдах хуулиудаар татвар, үнэт цаас, банкны хяналт шалгалт уялдуулах нь хуулийн хэрэгжилтийг бодитоор хангах нөхцөл болно.

Найм.Хууль тогтоомжийн уялдаа, дагалдах хуулийн төслүүд

Хуулийн төслийн хэрэгжилтийг хангахын тулд Банкны тухай хууль, Төв банк /Монголбанк/-ны тухай хууль, Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль, Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуультай уялдуулах шаардлага үүсэж байна.

Эдгээр дагалдах зохицуулалт нь зөвшөөрөл олгох, хяналт тавих, үнэт цаас гаргах болон худалдах, татварын хөнгөлөлт, Засгийн газрын баталгаа, хариуцлага хүлээлгэх зэрэг асуудлыг нэгдсэн байдлаар зохицуулахад чиглэнэ. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь банк, хөрөнгийн зах зээл, төсөв, татвар, нийтийн бодлогын зааг дээр ажиллах тул дагалдах хуулийн зохицуулалт нь төслийн гол хуулиас дутахгүй ач холбогдолтой.

Татварын зохицуулалтын хувьд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны гаргах үнэт цаас болон эх үүсвэрийн өртгийг бууруулах дэмжлэг нь санхүүжилтийн эдийн засгийн үндсэн нөхцөлийг бүрдүүлэхэд нөлөөлнө. Гэхдээ татварын аливаа хөнгөлөлт, чөлөөлөлт нь төсвийн орлогод үзүүлэх нөлөө, хөрөнгө оруулагчдын бодит оролцоо, зах зээлийн гажуудал үүсгэх эсэх, тодорхой хугацаа болон зорилтот хүрээтэй байх эсэх талаас нарийвчлан үнэлэгдэх шаардлагатай.

Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хуулийн төсөл нь Монгол Улсад орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны, тогтвортой, зах зээлийн зарчимд нийцсэн эх үүсвэрийн тогтолцоог бүрдүүлэх зорилготой анхдагч хуулийн төсөл юм. Төслийн бодлогын ач холбогдол нь орон сууцны санхүүжилтийг төсөл, хөтөлбөрийн шатнаас институтийн тогтолцоонд шилжүүлэх, банкны салбарын эх үүсвэрийн хязгаарлалтыг бууруулах, хөрөнгийн зах зээлийг орон сууцны санхүүжилттэй холбох, иргэдийн орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэхэд оршино.

Хуулийн төсөлд тусгасан засаглал, хяналт, зохистой харьцаа, үйл ажиллагааны хязгаарлалт, хориглох зүйл, албадлагын арга хэмжээний зохицуулалт нь тус банкны нийтийн бодлогын үүрэг болон санхүүгийн байгууллагын эрсдэлийн шинжийг тэнцвэржүүлэхэд чиглэж байна. Тус банкны эдийн засгийн загвар нь урт хугацааны эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх, банканд орон сууцны зээлийн санхүүжилт олгох, үнэт цаас болон бусад санхүүгийн хэрэгслээр хөрөнгийн зах зээлийн оролцоог нэмэгдүүлэхэд суурилж байгаа тул санхүүгийн зах зээлийн хөгжилд эерэг нөлөө үзүүлэх боломжтой.

Иймд хуулийн төслийг батлах нь орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог илүү тогтвортой, ил тод, хяналттай, олон эх үүсвэрт тулгуурласан хэлбэрт шилжүүлэх эрх зүйн суурь нөхцөлийг бүрдүүлнэ. Үүний зэрэгцээ хэрэгжилтийн явцад санхүүгийн тогтвортой байдал, төсвийн эрсдэл, орон сууцны үнийн өсөлт, зах

зээлийн төвлөрөл, засаглалын хараат бус байдал, төрийн оролцооны зохистой хязгаарыг тогтмол үнэлж, Монголбанк, Засгийн газар, Санхүүгийн зохицуулах хороо болон холбогдох байгууллагын уялдаатай хяналт, бодлогын зохицуулалтаар хангах шаардлагатай.

Дээрх нөхцөлийг ханган хэрэгжүүлсэн тохиолдолд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь Монгол Улсын орон сууцжуулах бодлого, санхүүгийн зах зээлийн хөгжил, иргэдийн амьдрах орчны сайжруулалтыг холбосон бодлогын чухал институц болох боломжтой.

-oOo-