

МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ

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

Улаанбаатар
хот

ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ ТУХАЙ

НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

1 дүгээр зүйл.Хуулийн зорилт

1.1.Энэ хуулийн зорилт нь Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрх зүйн байдал, байгуулах, удирдлага, зохион байгуулалт, үйл ажиллагаа, түүнд хяналт тавихтай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

2 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хууль тогтоомж

2.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухай хууль тогтоомж нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, энэ хууль болон эдгээр хуультай 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.Энэ хууль нь Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаанд үйлчилнэ.

3.2.Банкны тухай хуульд заасны дагуу банк байгуулах тусгай зөвшөөрөл авсан банкны үйл ажиллагаанд энэ хууль хамаарахгүй.

3.3.Энэ хуульд тусгайлан зааснаас бусад Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаатай холбогдсон 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 доор дурдсан утгаар ойлгоно:

4.1.1.“Орон сууцны санхүүжилт” гэж Монгол Улсын иргэдийг орон сууцжуулах, орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах зорилгоор зээлийн эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх, удирдах, банканд санхүүжилт олгох үйл ажиллагааг;

4.1.2.“банк” гэж Банкны тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.1-д заасан хуулийн этгээдийг;

4.1.3.“чөлөөт хөрөнгийн үлдэгдэл” гэж Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны нийт мөнгөн хөрөнгө болон түүнтэй адилтгах хөрөнгөөс банкуудад олгохоор хүлээгдэж буй санхүүжилтийн үүрэг, богино хугацаат өр төлбөр, заавал байлгах нөөц болон бусад зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлтийн шаардлагыг хангахад шаардагдах хөрөнгийг хассан дүнгээр тодорхойлогдох хөрөнгийг.

5 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрх зүйн байдал

5.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк байгуулах шийдвэрийг Засгийн газар гаргана. Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкныг Компанийн тухай хуульд заасан хэлбэр, төрлөөр байгуулж болно.

5.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь банканд орон сууцны зээлийн эх үүсвэр олгох замаар орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлж, иргэдийн орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилгоор энэ хуулийн 8.1-д заасан үйл ажиллагааг эрхлэх чиг үүрэг бүхий ашгийн төлөө хуулийн этгээд байна.

5.3.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк байгуулах зөвшөөрлийг Монголбанк олгоно.

6 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны өөрийн хөрөнгө

6.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувь нийлүүлсэн хөрөнгө нь Засгийн газар болон бусад хувьцаа эзэмшигчийн оруулсан хөрөнгөөс бүрдэх бөгөөд түүний хувь хэмжээг хувьцаа эзэмшигчдийн шийдвэрээр тогтооно.

6.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны нийт гаргасан хувьцааны 34 хүртэлх хувийг Засгийн газар эзэмшиж болно.

6.3.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны өөрийн хөрөнгийн болон хөрвөх чадварын хүрэлцээг үнэлэх, хангуулах журмыг Монголбанк батална.

6.4.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь ногдол ашиг хуваарилсны дараа Монголбанкнаас тогтоосон зохистой харьцааны үзүүлэлт хангагдах нөхцөлд Монголбанкны зөвшөөрлийн үндсэн дээр ногдол ашиг хуваарилж болно.

7 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны баримтлах зарчим

7.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн 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.иргэдийн орон сууцны санхүүжилтийн эрэлтийг хангах;
- 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 ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

8 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны эрхлэх үйл ажиллагаа

8.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк энэ хуулийн 5.2-т 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 худалдах, худалдан авах,
- 8.1.6 санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийн хэлцэл хийх;

9 дүгээр зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх

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

- 9.1.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн 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 дугаар зүйл.Банканд санхүүжилт олгох

10.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 5.2-т заасан зорилгын хүрээнд 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 төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 10.1-д заасан санхүүжилтийг олгохдоо орон сууцны нийлүүлэлтийн бодлоготой уялдуулан тогтооно.

10.3.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 10.2-т заасны дагуу олгох санхүүжилт нь зах зээл дээрх орон сууцны үнэд хэрхэн нөлөөлж байгааг жил бүр хөндлөнгийн байгууллагаар үнэлүүлж, үр дүнг үйл ажиллагаандаа харгалзаж үзнэ.

11 дүгээр зүйл.Төлбөр, тооцоо эрхлэх

11.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн 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.

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

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

13 дугаар зүйл.Үнэт цаас худалдах, худалдан авах

13.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь олгосон эх үүсвэрийг төлүүлэх зорилгоор орон сууцны зээлээр баталгаажсан үнэт цаас худалдан авч болно.

13.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь энэ хуулийн 13.1-д зааснаас бусад төрлийн үнэт цаас худалдах, худалдан авахтай холбоотой харилцааг холбогдох хууль тогтоомжоор зохицуулна.

14 дүгээр зүйл.Санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийн хэлцэл хийх

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

14.2.Санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийн хэлцэл хийхтэй холбогдсон харилцааг холбогдох хууль тогтоомжоор зохицуулна.

15 дугаар зүйл.Чөлөөт хөрөнгийн үлдэгдлийн удирдлага

15.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк нь өөрийн үндсэн зорилготой нийцүүлэн энэ хуулийн 15.2-т заасны дагуу чөлөөт хөрөнгийн үлдэгдлийн удирдлагыг хэрэгжүүлж болно.

15.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны чөлөөт хөрөнгийн үлдэгдлийг аюулгүй, хөрвөх чадвартай, ашигтай байх зарчмыг баримтлан дараах санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулж болно:

15.2.1.Засгийн газраас гаргасан болон батлан даасан үнэт цаас;

15.2.2.Монголбанкнаас тогтоосон зохистой харьцааг сүүлийн зургаан сарын туршид хангасан банканд байршуулах хадгаламж.

ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ.ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ УДИРДЛАГА, ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ

16 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны удирдлага

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

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

17 дугаар зүйл.Төлөөлөн удирдах зөвлөл

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

17.2.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.

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

17.4.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдийн 50-аас дээш хувийг тухайн санхүүгийн жилийн хугацаанд өөрчлөхийг хориглоно.

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

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

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

17.5.3.ял шийтгэлгүй, ёс зүй болон ажил хэргийн нэр хүнд нь харшлахгүй байх;

17.5.4.төрийн улс төрийн албан тушаал хашдаггүй байх;

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

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

17.5.7.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;

17.5.8.санхүүгийн зах зээлд мэргэжлийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг байгууллагад эрх бүхий албан тушаалтнаар ажиллаж байх хугацаандаа зөрчлийн хариуцлага хүлээсэн бол үүнээс хойш гурван жил өнгөрсөн байх.

17.6.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүн нь энэ хуулийн 17.5 болон Компанийн тухай хуулийн 79.1-д зааснаас гадна дараах шалгуурыг хангасан байна.

17.6.1.төрийн жинхэнэ албан тушаал эрхэлдэггүй бөгөөд сүүлийн таван жилд төрийн улс төрийн албан тушаал эрхэлж байгаагүй;

17.6.2.банкны эрх бүхий албан тушаалтан болон түүний холбогдох этгээд бус байх;

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

17.7.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дэргэд аудитын хороо, эрсдэлийн хороо, ёс зүй, ашиг сонирхлын хороо, санхүү, хөрөнгө оруулалтын хороо ажиллана.

17.8.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүн нь өөрийн үйл ажиллагааны тайланг хагас жил тутам олон нийтэд мэдээлнэ.

18 дугаар зүйл.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн бүрэн эрх

18.1.Төлөөлөн удирдах зөвлөл нь Компанийн тухай хуульд зааснаас гадна дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

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

18.1.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны тухайн жилийн бизнес төлөвлөгөөг батлах;

18.1.3.үйл ажиллагааны үр дүнгийн шалгуур үзүүлэлтийг батлах;

18.1.4.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны гүйцэтгэх захирлыг сонгон шалгаруулах журам батлах, түүнтэй хөдөлмөрийн гэрээ байгуулах, гүйцэтгэлийг үнэлэх;

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

18.1.6.орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх, банканд санхүүжилт олгох, хөрөнгө, эрсдэл, актив, пассивын удирдлагын бодлого, журмыг батлах;

18.1.7.энэ хуулийн 21.2-т заасан журам, 22.1-д заасан хязгаарлалтыг мөрдүүлэх арга хэмжээ авах;

18.1.8.жил бүр ажлаа хувьцаа эзэмшигчдэд тайлагнах;

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

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

18.1.11.аудитын байгууллагыг сонгох;

18.1.12.энэ хуулийн 20.1.6-д заасан хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх эсэх талаар шийдвэр гаргах, холбогдох үйл ажиллагааны журмыг батлах;

18.1.13.банканд олгох барьцаат зээл, түүнд тавигдах шаардлага, орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны шаардах эрх, түүний үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулахтай холбогдсон журмыг батлах;

18.1.14.Ажилтны ёс зүйн дүрмийг батлах.

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

18.3.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн нийт гишүүдийн гуравны хоёроос доошгүй нь оролцсоноор хурал хүчинтэйд тооцогдох бөгөөд асуудлыг хуралдаанд оролцсон гишүүдийн дийлэнх олонхын саналаар шийдвэрлэнэ.

18.4.Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн нь төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хуралдаанд гаргасан санал, шийдвэртэй холбоотойгоор Компанийн тухай хуулийн 84.8, 84.9 болон 85 дугаар зүйлд заасан хариуцлага хүлээнэ.

18.5.Төлөөлөн удирдах зөвлөл үйл ажиллагааныхаа журмыг тогтооно.

19 дүгээр зүйл. Гүйцэтгэх удирдлага

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

19.2.Гүйцэтгэх удирдлагыг Гүйцэтгэх захирал хэрэгжүүлнэ.

19.3.Гүйцэтгэх захирлыг энэ хуулийн 18.1.4-т заасан журмын дагуу олон улсын нээлттэй сонгон шалгаруулалтын үндсэн дээр сонгож, төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс томилж, чөлөөлнө.

19.4.Гүйцэтгэх захирал нь дараах шалгуурыг хангасан байна:

19.4.1.банк, санхүү, эрх зүй, эдийн засгийн чиглэлээр дээд боловсролтой, санхүүгийн салбарт удирдах албан тушаалд таваас доошгүй жил ажилласан туршлагатай байх;

19.4.2.ял шийтгэлгүй, ёс зүй болон ажил хэргийн нэр хүнд нь банкийг удирдахад харшлахгүй байх;

19.4.3.төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс тогтоосон бусад шалгуур.

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

19.5.1.төлөөлөн удирдах зөвлөлийн бүрэн эрхэд хамаарахаас бусад дотоод дүрэм, журам, заавар, аргачлал болон хүү, шимтгэлийн ерөнхий нөхцөлийг батлах;

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

19.5.3.банкны жилийн төсвийн төслийг боловсруулан батлуулж, батлагдсан төсвийн хүрээнд үйл ажиллагааг зохион байгуулах, гүйцэтгэлийг тайлагнах;

19.5.4.хуульд заасан хүрээнд шинэ бүтээгдэхүүн нэвтрүүлэх;

19.5.5.төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс олгосон эрх хэмжээний хүрээнд банкныг төлөөлөх, гэрээ, хэлцэл байгуулах;

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

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

19.5.8.хуульд заасан бусад.

19.6.Гүйцэтгэх удирдлага дараах үүрэг хүлээнэ:

19.6.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагааны дунд, урт хугацааны стратеги, бизнес төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хангах;

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

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

19.6.4.санхүүгийн шинжилгээ, үнэлгээ хийхэд шаардлагатай мэдээллийн сан бүрдүүлэх;

19.6.5.зээлийн эрсдэлийн удирдлага болон дотоод хяналт, шалгалтын тогтолцоог бүрдүүлэх;

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

19.6.7.банкны үйл ажиллагаатай холбоотой дүрэм, журам, зааврын хэрэгжилтийг хангах;

19.6.8.чөлөөт хөрөнгийн үлдэгдлийн удирдлагыг энэ хуулийн 15.1-д заасны дагуу хэрэгжүүлэх;

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

19.6.10.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн 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 боловсруулж төлөөлөн удирдах зөвлөл болон хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд танилцуулах;

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

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

19.6.13.төлөөлөн удирдах зөвлөлд улирал тутам ажлаа тайлагнах;

19.6.14.хуульд заасан бусад.

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

ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ. ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКНЫ ТАЛААРХ ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН БҮРЭН ЭРХ

20 дугаар зүйл.Засгийн газрын бүрэн эрх

20.1.Засгийн газар дараах бүрэн эрхтэй

20.1.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны дүрмийн санд хөрөнгө оруулах;

20.1.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд хуульд заасан журмын дагуу зээл олгох;

20.1.3.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хүлээх өр төлбөрт хуульд заасан журмын дагуу Засгийн газрын баталгаа гаргах;

20.1.4.Төрөөс хэрэгжүүлэх хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөрийг Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкаар дамжуулан хэрэгжүүлэх;

20.1.5.орон сууцжуулалтын төрийн бодлогыг тодорхойлох;

20.1.6.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкыг өөрчлөн байгуулах, татан буулгах тухай шийдвэр гаргах.

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

21 дүгээр зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд тавих хяналт

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

21.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хязгаарлалт, зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлт, түүнд хяналт тавих журам, активыг ангилах, активын эрсдэлийн сан байгуулах, зарцуулах, журмыг Монголбанк батална.

21.3.Монголбанк шаардлагатай тохиолдолд Санхүүгийн зохицуулах хороотой хамтран Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд нэгдсэн хяналт шалгалт хийж болно.

22 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаанд тавих хязгаарлалт

22.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны үйл ажиллагаанд дараах хязгаарлалт хамаарна:

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

22.1.2.Монголбанк нь Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкнаас банканд олгох зээл, түүнтэй адилтган тооцох актив хөрөнгийн дээд хэмжээг тогтоох, тайлагнах журмыг батална.

22.1.3.Нэг банк болон түүнд холбогдох этгээдэд олгох зээл, түүнтэй адилтган тооцох актив хөрөнгийн нийт хэмжээ нь Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны өөрийн хөрөнгийг 8 дахин нэмэгдүүлсэн хэмжээнээс хэтрэхгүй байна.

22.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн 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.

22.3.Монголбанк энэ зүйлд заасан хязгаарлалтыг тогтоохдоо дараах зарчмыг баримтална:

22.3.1.Энэ хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1.5-д заасны дагуу Засгийн газраас тодорхойлсон газар зүйн байрлалд худалдан авах орон сууцны зээлийн дүн болон орон сууцны талбайн хэмжээнд аливаа хязгаарлалт тавихгүй байх;

22.3.2.ногоон зээлийн шаардлагыг хангасан байдлыг тэргүүн ээлжид харгалзах;

22.3.3.эх үүсвэрийн хэмжээг банкны активын бүтэц, хэмжээ, тухайн банкны салбарын байршлыг харгалзах;

22.3.4.Энэ хуулийн 20 дугаар зүйлийн 20.1.5-д заасны дагуу Засгийн газраас тодорхойлсон газар зүйн бүс болон байршилд санхүүжилтийн дүнг доод хэмжээгээр, хүүгийн хэмжээг энэ хуулийн 19.5.1-т заасан хүү, шимтгэлийн дээд хэмжээгээр тогтоох.

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

22.5.Банк Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувьцааг эзэмших нь дангаараа тэдгээрийг Банкны тухай хуульд заасан холбогдох этгээд, харилцан хамаарал бүхий этгээд гэж үзэх үндэслэл болохгүй.

22.6.Банк Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувьцааны 10 хүртэлх хувийг дангаар болон холбогдох этгээдийн хамт эзэмшиж болно.

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

23 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд хориглох үйл ажиллагаа

23.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк дараах үйл ажиллагаа эрхлэхийг хориглоно:

23.1.1.банкнаас бусад хуулийн этгээд, иргэний мөнгөн хөрөнгийг хуримтлуулан хадгалах, төлбөр тооцооны үйлчилгээ үзүүлэх, зээлийн үйл ажиллагаа эрхлэх;

23.1.2.хуульд өөрөөр заагаагүй бол хуулийн этгээдийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгөд хөрөнгө оруулах;

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

23.1.4.улс төрийн аливаа нам, эвсэл болон сонгуулийн үйл ажиллагаанд аливаа хэлбэрээр дэмжлэг үзүүлэх;

23.1.5.хуульд заасан бусад.

23.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банк энэ хуульд зааснаас бусад үйл ажиллагаа эрхлэхийг хориглох бөгөөд өөрийн олгосон санхүүжилтийн үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах зорилгоор түр эзэмшил болон өмчлөлдөө авсан эд хөрөнгийг хөлслүүлэх, түрээслүүлэх, худалдах үйл ажиллагаа энэ хэсэгт хамаарахгүй.

ЗУРГААДУГААР БҮЛЭГ.ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨРӨЛЖСӨН БАНКАНД АВАХ АЛБАДЛАГЫН АРГА ХЭМЖЭЭ

24 дүгээр зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд авах албадлагын арга хэмжээ

24.1.Монголбанк нь дараах үндэслэлийн аль нэг нь бүрдсэн тохиолдолд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банканд албадлагын арга хэмжээг авах тухай шийдвэр гаргана:

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

24.1.2.банкны хэвийн үйл ажиллагааг цаашид үргэлжлүүлэх боломжгүй болсон тухай Монголбанкны хяналт шалгалтын дүгнэлт гарсан;

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

24.2.1.банкны актив, пассивыг бүхэлд нь эсхүл хэсэгчлэн шилжүүлэх;

24.2.2.хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн бүтэц, хэмжээг өөрчлөх;

24.3.Энэ хуулийн 24.2-т заасан арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд Банкны тухай хуульд заасан журмыг баримтална.

25 дугаар зүйл.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкиг хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын шийдвэрээр өөрчлөн байгуулах, татан буулгах үндсэн нөхцөл

25.1.Монголбанк зөвшөөрөл олгосон тохиолдолд Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкиг хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын шийдвэрээр өөрчлөн байгуулж, татан буулгаж болно.

25.2.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкныг хувьцаа эзэмшигчдийн шийдвэрээр өөрчлөн байгуулах, татан буулгах тохиолдолд Банкны тухай хуулийн 28 дугаар зүйлд заасан журмыг баримтална.

26 дугаар зүйл.Төлбөр барагдуулах дараалал

26.1.Төлбөрийн нэхэмжлэлийн шаардлагыг хангахад дараах дарааллыг баримтална:

26.1.1.банкны эрх хүлээн авагчийн үйл ажиллагааны зардал;

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

26.1.3.тэргүүн ээлжид шаардах эрхтэй үнэт цаас эзэмшигчид;

26.1.4.давуу эрхтэй үнэт цаас эзэмшигчид;

26.1.5.энгийн эрхтэй үнэт цаас эзэмшигчид

26.1.6.бусад өр төлбөр

26.1.7.Монголбанкны шаардах эрх бүхий төлбөрийн шаардлага;

26.1.8.Засгийн газарт төлөх өр төлбөр, албан татвар.

26.2.Банкны эрх хүлээн авагч нь төлбөр барагдуулахдаа гэрээний дагуу тухайн банкны өрийг түүнд ногдох актив хөрөнгийн хамт бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн энэ хуулийн 26.1-д заасан дарааллын дагуу бусдад шилжүүлж болно.

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

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

26.5.Энэ хуулийн 26.1-д заасан төлбөрийг бүрэн барагдуулсны дараа үлдэх хөрөнгийг Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны хувьцаа эзэмшигчдэд тэдгээрийн эрхийн дагуу хуваарилна.

ДОЛООДУГААР БҮЛЭГ. БУСАД

27 дугаар зүйл.Ил тод байдал болон санхүүгийн тайлагнал

27.1.Орон сууцны санхүүжилтийн төрөлжсөн банкны санхүүгийн тайланг Банкны тухай хуульд заасны дагуу тайлагнана.

28 дугаар зүйл.Хууль тогтоомж зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлага

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

29 дүгээр зүйл.Хууль хүчин төгөлдөр болох хугацаа

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

Гарын үсэг