

ТӨРИЙН ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТОГТОЛЦОО БА БОДЛОГО, ТҮҮНИЙГ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ АРГА ХЭРЭГСЛҮҮД, ТЭДГЭЭРИЙН ДАВУУ БОЛОН СУЛ ТАЛ, БУСАД ОРНУУДЫН ТУРШЛАГА

(Харьцуулсан судалгаа)

Ц.Норовдондог (Ph.D), Г.Билгээ, Д.Жигваагүнсэл,
Р.Нургүл, Д.Халиун, Ц.Элбэгзаяа

АГУУЛГА

УДИРТГАЛ

СУДАЛГААНЫ ХУРААНГУЙ

СУДАЛГААНЫ ХЭСЭГ

Төрийн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо ба бодлого, түүнийг хэрэгжүүлэх арга хэрэгслүүд, тэдгээрийн давуу болон сул тал, бусад орнуудын туршлага:

- АНУ
 - Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоон дахь төрийн оролцооны талаарх тойм;
 - Зорилтот бүлгийн иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, нөхцөлийг сайжруулахад төрийн болон орон нутгийн байгууллагуудын оролцоо, эрх үүрэг, санхүүжилтийн тогтолцоо:
 - АНУ-ын орон сууцны хөтөлбөрүүд;
 - Орон сууцны хөтөлбөрийн төлөвлөлт;
 - Орон сууцны хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлэхэд төр, орон нутгийн байгууллагуудын оролцоо.
- БНСУ
 - Зорилтот бүлгийн иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, нөхцөлийг сайжруулахад төрийн болон орон нутгийн байгууллагын оролцоо, эрх үүрэг, санхүүжилтийн тогтолцоо;
 - Төрийн орон сууцны корпорацын бүтэц, үйл ажиллагааны чиглэл, эрх үүрэг, санхүүжилтийн тогтолцоо;
 - Төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, уг санг ашиглахтай холбогдсон харилцаа.
- СИНГАПУР
 - Орон сууц ба Хөгжлийн Зөвлөл;
 - Зорилтот бүлгийн иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, сайжруулахад ОСХЗ-ийн оролцоо;
 - Орон сууц ба Хөгжлийн Зөвлөлийн бүтэц;
 - Орон сууц ба Хөгжлийн Зөвлөлийн санхүүжилт;
 - Түрээсийн орон сууц;
 - Хуримтлалын төв сан.

- ОХУ
 - ОХУ-ын орон сууцны хангамжийн асуудал;
 - Зорилтот бүлгийн иргэдийн орон сууцны хангамж:
 - Эрх зүйн орчин;
 - Төрийн байгууллагуудын бүрэн эрх;
 - Зорилтот бүлгийн иргэдэд чиглэсэн төсөл, хөтөлбөр;
 - Нийтийн түрээсийн орон сууц.
 - Орон сууцны хөгжлийн нэгдсэн институт буюу “Орон сууц” ХК:
 - “Орон сууц” ХК-ийн зорилго, үйл ажиллагааны чиглэл;
 - “Орон сууц” ХК-ийн удирдлагын бүтэц, зохион байгуулалт, эрх, үүрэг;
 - “Орон сууц” ХК-ийн санхүүжилтийн эх үүсвэр;
- ЯПОН
 - Япон улсын орон сууцны хангамжийн асуудал;
 - Зорилтот бүлгийн иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, нөхцөлийг сайжруулахад төрийн болон орон нутгийн байгууллагуудын оролцоо, эрх үүрэг, санхүүжилтийн тогтолцоо;
 - Төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, сангийн үйл ажиллагаа, харилцаа.

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

ХАВСРАЛТ

- Ц.Норовдондог, “Ипотекийн үнэт цаасны зах зээлийн хөгжлийн асуудал” Бодлогын дүн шинжилгээ, зах зээлийн харьцуулалт, 2011 он, УБ

СУДАЛГААНЫ ХУРААНГУЙ

Төрийн орон сууцны санхүүжилтийн бодлогыг хэрэгжүүлэх арга хэрэгслүүд, тэдгээрийн давуу болон сул тал, бусад орнуудын туршлага

Орон сууцны санхүүжилтэд төсвийн болон төсвийн гадуурх эх үүсвэрийг үр ашигтай ашиглах нь орон сууцны санхүүжилтийн бодлогыг зөв төлөвлөлттэй, оновчтой явуулах чухал механизм болдог.

Олон улсын туршлагаас үзэхэд, орон сууцны санхүүжилтийн бодлогыг дараах үндсэн 3 хүрээг хамран хэрэгжүүлдэг байна. Үүнд:

- орон сууц худалдан авалтыг санхүүжүүлэх;
- орон сууц үйлдвэрлэлийг санхүүжүүлэх;
- орлого багатай айл өрхийг орон сууцаар хангахад төрөөс дэмжлэг үзүүлэх (зах зээлийн нөхцөлөөр банкнаас ипотекийн зээл авах боломжгүй айл өрхөд дэмжлэг үзүүлэх).

Эдгээр 3 үндсэн чиглэлийн хүрээнд төрийн орон сууцны санхүүжилтийн бодлогыг хэрхэн явуулах, орлогын янз бүрийн түвшинд байгаа айл өрхүүдийг орон сууцтай болгох асуудлыг ямар арга механизмаар, үр ашигтай, оновчтой шийдвэрлэх вэ гэдэг асуудал аль ч орны орон сууцны төрийн бодлогын стратегийн үндсэн зорилт юм.

Орон сууцны талаар төрөөс баримтлах бодлого нь хөгжиж байгаа орнууд төдийгүй хөгжингүй орнуудын төрийн бодлогын чухал бүрэлдэхүүн хэсэг байсан, байсаар ч байна. Дэлхийн ихэнх улс орнуудад төрөөс иргэдийнхээ орон сууцны асуудлыг шийдэхэд идэвхтэй оролцож, дэмжлэг үзүүлдэг бөгөөд төсвийн хөрөнгөнөөс орон сууцны нөхцөл сайжруулах зорилгоор иргэддээ үзүүлж буй дэмжлэг, татаас нь ДНБ-ний тодорхой хувиар хэмжигдэж байна. Тухайлбал, АНУ-д 2005 онд иргэдийнхээ орон сууцны нөхцөлийг сайжруулахад олгосон төсвийн дэмжлэг, татаас ДНБ-ны 0,3%-тай тэнцэж байна.

Төрөөс иргэдэд үзүүлэх орон сууцны санхүүжилтийн дэмжлэг болон төрийн оролцоо, түүнийг хэрэгжүүлэх арга механизм, боломж бололцоо нь дараах хүчин зүйлүүдээс хамааралтай байна. Үүнд:

- Улс орны эдийн засгийн хөгжлийн түвшин;
- Хүн амын амьжиргааны түвшин, орон сууцны нийт эрэлт хэрэгцээ;
- Улсын орон сууцны фондын хэмжээ;
- Орон сууцны ипотекийн зээлийн зах зээл, түүний хөгжил, түүний цар хүрээ;
- Орон сууцны ипотекийн зээлийн шаардлага, олгох нөхцөл;
- Орон сууцны барилга үйлдвэрлэл, түүний хүчин чадал;
- Орон сууцны салбарыг зохицуулж буй эрх зүйн орчин.

Олон улсын туршлагаас үзэхэд, орон сууцны хангамжийн талаар төрөөс баримтлах бодлого боловсруулахад хэд хэдэн зарчмыг баримталж байгаа нь харагдаж байна.

Орон сууцны хангамжийн бодлого, стратегийг боловсруулахад юуны өмнө бодлогын тэргүүлэх чиглэлийг тодорхойлох нь чухал. Өөрөөр хэлбэл, төрөөс зайлшгүй оролцож дэмжлэг үзүүлэх шаардлагатай хүн амын хэсгийг тодорхойлох, суурьшил өндөртэй бүс нутгуудад иргэдийн амьжиргааны хэвийн нөхцөлийг бүрдүүлэх, орон

сууцны хүртээмжийг сайжруулж, худалдан авалтын нөхцөлийг хөнгөрүүлэх, орон сууцны зах зээлээр дамжуулан эдийн засгийн өсөлтийг дэмжих гэх мэт.

Төрөөс иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх асуудалд яагаад санаа тавих ёстой вэ?

- *Иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх нь нийгмийн тогтвортой байдлын хүчин зүйл болно.*

Нийгмийн тогтвортой байдлыг хадгалахын тулд орон сууцны түрээсийн зах зээлийг хөгжүүлэхээс илүүтэйгээр орон сууц өмчлөгч нийгмийн бүлгийг нэмэгдүүлэх нь чухал байдаг. Энэ зорилгыг хэрэгжүүлэх хүрээнд төрөөс орон сууцны татаас олгох хөтөлбөрийн шаардлагыг хангасан, хөтөлбөрт хамрагдах айл өрх, иргэд, тэдгээрт тавигдах шаардлага, сонгон шалгаруулах журмыг тодорхойлохоос гадна уг хөтөлбөрийн хүрээнд баригдах орон сууц, түүнд тавигдах шаардлага, стандартыг тодорхойлох хэрэгтэй болно.

- *Тогтмол суурьшлын бүсэд амьжиргааны хэвийн нөхцөлийг бүрдүүлэх шаардлага*

Ихэнх хөгжиж байгаа орнуудад (тухайлбал, Энэтхэг, Филиппин, Мексик гэх мэт) орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх бодлогын үндсэн арга хэрэгслийн нэг нь улсаас татаас олгох арга юм. Ялангуяа хүн амын ихэнх хэсэг нь амьжиргааны стандарт түвшингээс доогуур амьдралтай бүс нутагт хүн амын амьжиргааны түвшинг дээшлүүлэх зорилтын хүрээнд энэхүү арга хэмжээг түлхүү авч хэрэгжүүлсэн.

Өндөр хөгжилтэй орнуудад (АНУ, Нидерланд, Франц гэх мэт) амьжиргааны түвшин доогуур бүс нутагт татаасын аргыг хэрэглэж иргэдийн амьжиргааны хэвийн нөхцөлийг хангахад анхаарсан бол ОХУ-д хүн амьдрахад тааламжгүй бүс нутаг (Алс дорнод, түүнтэй адилтгах бүс нутаг) буюу байгаль экологи, гамшигт нэрвэгдсэн бүс нутагт энэхүү аргыг түлхүү хэрэглэсэн.

Орон сууцны хүртээмж, орон сууц худалдан авах боломжийг нэмэгдүүлэх хүрээнд орон сууцны зах зээлийн нөхцөл байдалд гүнзгий дүн шинжилгээ хийж, иргэд орон сууцтай болж чадахгүй байгаа шалтгааныг илрүүлэхэд анхаардаг. Энэ хүрээнд зах зээл дээрх орон сууцны нийлүүлэлт яагаад бага байгаа, эдийн засгийн болон эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд ямар арга хэмжээ авах, инженерийн дэд бүтцэд холбогдох боломжтой орон сууцны барилга барих газар дутагдалтай байгаа эсэх, барилга үйлдвэрлэлийн салбар дахь монополь, орон сууцны үйлдвэрлэлийн санхүүжилтийн эх үүсвэр, зээлийн зах зээлийн хөгжил зэрэг олон хүчин зүйлийг судалж дүгнэлт гаргах шаардлагатай болдог. Мөн иргэдийн орон сууц худалдан авах төлбөрийн чадвар муу байгаа шалтгаан: иргэдийн цалин, орлогын түвшин, орон сууцны зээлийн системийн хөгжил, орлогын эх үүсвэр багатай иргэдэд тавигддаг зээлийн хатуу нөхцөл, арилжааны банкууд эдийн засгийн өндөр орлоготой хэсэгтэй харьцаж ажиллах эрмэлзэлтэй байдаг шалтгаан, орон сууцны зах зээлийн хөгжил сул зэрэг олон хүчин зүйлийг дурдаж болно. Эдгээр хүчин зүйл болон шалтаг, шалтгааныг олж тодруулсны үндсэн дээр төрөөс орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх бодлого, хөтөлбөрийг боловсруулдаг.

- *Орон сууцны сектороор дамжуулан эдийн засгийн өсөлтийг идэвхижүүлэх шаардлага*

Эдийн засгийн хямрал, уналтын дараа орон сууцны секторын хөгжилд онцгой анхаарал хандуулах замаар нийт эдийн засгийн хөгжлийг идэвхжүүлж ирсэн туршлага олон оронд бий. Тухайлбал, АНУ-ын орон сууцны институтууд буюу Холбооны орон сууцны удирдах газар (Federal Housing Administration, FHA), 1934 болон Холбооны үндэсний ипотекийн нийгэмлэг (Federal National Mortgage Association, "Фэнни Мэй")-ийг Засгийн газраас их хямралын дараа байгуулсан. Тэгвэл хөгжиж байгаа ихэнх орнуудын хувьд төсвийн хөрөнгө хүрэлцээгүй байдаг учраас орон сууцны зах зээлээр дамжуулан эдийн засгийн өсөлтийг хангах боломж хязгаарлагдмал.

Сүүлийн жилүүдэд гадаадын бусад орнуудын орон сууцны зах зээлд харилцан уялдаа бүхий 2 хандлага ажиглагдах болсон.

- 1) Орон сууцны эрэлтийг дэмжих бодлогын хүрээнд төсвийн татаасыг чухал арга хэрэгсэл болгон ашиглах болсон;
- 2) Орон сууцны зах зээлийг дэмжих, идэвхжүүлэх үйл ажиллагаан дахь төрийн оролцооны арга хэлбэр өөрчлөгдөж байгаа.

Орон сууцны бодлогыг хэрэгжүүлэх чухал арга хэрэгслүүдийн нэг нь орон сууцны санхүүжилтийн системтэй холбоотой төрөл бүрийн татаасууд байдаг.

Гадаадын бусад орнуудын туршлагыг харьцуулан судалсны үндсэн дээр төрөөс орон сууцны санхүүжилтийг дэмжих, иргэд орон сууц худалдан авах болон ипотекийн зээлд хамрагдах нөхцөлийг хөнгөвчлөх үүднээс дараах хэд хэдэн төрлийн татаас болон дэмжлэгүүдийг ашигладаг байна. Үүнд:

- Зах зээлийн нөхцөлөөр олгосон ипотекийн зээлийн хүүний зөрүүд татаас олгох;
- Тусгай сангийн эх үүсвэрээс татаас олгох замаар зах зээлийн хүүнээс доогуур хувиар орон сууцны зээл олгох;
- Ипотекийн зээлийн хүүний төлбөрийг орлогын албан татвараас чөлөөлөх замаар орон сууцны зээлийн хөнгөлөлт үзүүлэх;
- Орон сууцны хадгаламжийг төрөөс дэмжих хөтөлбөрүүд хэрэгжүүлэх;
- Орон сууцны ипотекийн зээлийн эрсдэлийг төрийн даатгалд хамруулах;
- Орон сууцны зээлийг төрийн банкаар дамжуулан санхүүжүүлэх;
- Орон сууцны ипотекийн зээлэнд хамрагдаж буй иргэнд төрөөс 1 удаагийн татаас хэлбэрээр зээлийн урьдчилгаа төлбөр олгох.

Дээрх татаас болон дэмжлэгүүдийн давуу болон сул талуудыг харьцуулан авч үзвэл:

1. Зах зээлийн нөхцөлөөр олгосон ипотекийн зээлийн хүүний зөрүүд татаас олгох

Энэ тохиолдолд төрөөс зээлдэгчийн төлөх орон сууцны ипотекийн зээлийн хүүг зах зээлийн хүүнээс доогуур хувиар тогтоох ба хүүний зөрүүг банк санхүүгийн байгууллагад татаас хэлбэрээр олгоно. Өөрөөр хэлбэл, зээлдүүлэгч байгууллагад зээлийн хүүний хөнгөлсөн/ бууруулсан хэсэгт нь татаас хэлбэрээр нөхөн олговор олгож, зээлдэгч иргэнд хөнгөлөлттэй хүүгээр зээл олгоно.

Зээлийн хүүний хөнгөлөлт нь хэлбэр, хугацааны хувьд өөр байж болно. Тухайлбал, зээлийг бүрэн төлж дуусах хүртэлх хугацаанд, эсхүл зээл олгох үед

тогтоосон хугацаанд, эсхүл зээлдэгчийн орлогоос хамааран аажим буурах, эсхүл зээлийн хугацаа хэтрэлтээс хамааруулан бууруулах гэх мэт.

Тодорхой нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд зээлийн хүүний зөрүүд олгох татаасыг зогсоож болно. Жишээлбэл, АНУ-д хэрэв зээлдэгч хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр худалдан авсан зээлийн байшиндаа тодорхой хугацаанд (5-6 жил) оршин сууж амьдраагүй бол тэрээр зээлийн хүүний зөрүүд олгосон татаасыг эргүүлэн төлөх үүрэгтэй. Ийм төрлийн татаасыг тодорхой төрлийн орон сууцнууд (үнэ өртгийн хувьд тодорхой хязгаар тогтоосон шинэ байшин) болон тодорхой зорилтот бүлэгт хамаарах гэр бүлийн (анх удаа байр худалдан авсан) орон сууцны зээлд олгогдоно.

Энэ төрлийн татаасаас үүдэлтэй гол асуудал нь ирээдүйд санхүүгийн зах зээл дээр үүсч болзошгүй нөхцөл байдал болон инфляцын түвшингийн өөрчлөлтийг урьдчилан тооцож, үүнтэй уялдуулан төсвийн зардлыг төлөвлөхөд хүндрэлтэй байдаг.

Зээлийн хүүний зөрүүд татаас олгох төрийн бодлогын арга хэрэгслийн сул талыг дараах байдлаар тайлбарласан байна. Үүнд:

Зээлийн хүү бол зах зээлийн хэрэгсэл юм. Зээлийн хүүний хэмжээг тухайн банкны зээлийн эх үүсвэр хэлбэрээр татан төвлөрүүлсэн хөрөнгийн өртөг, банкны үйл ажиллагаанд учирч болзошгүй эрсдэл, үүний дотроос ипотекийн зээл олголттой холбоотойгоор үүсч болзошгүй эрсдэлийн үнэлгээ зэрэг зах зээлийн хүчин зүйлсийн нөлөөллөөс хамааруулан тогтоодог. Түүнээс гадна ипотекийн зээлийн хугацаа урт байдаг тул хэрэв эдийн засагт тогтворгүй байдал үүсвэл зээл-санхүүгийн зах зээл дээр ч мөн болзошгүй өөрчлөлт, эрсдэл үүсч болох юм. Үүнээс үүдэн зээлийн хүү өсөх, улмаар зээлийн хүүд олгож байгаа татаасын хэмжээ нэмэгдэх нөхцөл үүсч төсөвт ачаалал үүсгэх талтай. Өөрөөр хэлбэл, төсөвт нэмэлт эрсдэл үүсгэхээс гадна банк санхүүгийн байгууллагад төсвөөс олгох татааст хөрөнгө хүрэлцэхгүйн улмаас тэд ч мөн эрсдэл хүлээх, энэ хэмжээгээр банкны ашигт ажиллагаанд нөлөөлөх байдал үүсч болзошгүй. Зээлийн хүүд төрөөс олгох татаасын хэмжээг тооцоолоход төвөгтэй байдаг бөгөөд учир нь энэхүү хөрөнгийн хэмжээ зээл-санхүүгийн зах зээл дээр үүсч болзошгүй нөхцөл байдал, санхүүгийн зах зээлийн хандлагаас ихээхэн хамааралтай байдаг учраас урьдчилан төлөвлөх, тооцоолоход хүндрэлтэй.

Төрөөс зээлийн хүүд татаас олгох хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж байгаа үед харгалзан үзэх бас нэг чухал хүчин зүйл бол ипотекийн зээлийн зах зээл дэх өрсөлдөөн юм. Хэрэв зах зээл дээр өрсөлдөөн хязгаарлагдмал байгаа бол цөөн тооны банк монополь эрхтэйгээр ипотекийн зээлийн хүүний татаасыг авах болно. Энэ тохиолдолд төрөөс олгож байгаа татаас нь ипотекийн зээлийн эрэлтийг даган нэмэгдэж, улмаар зах зээл дээрх ипотекийн нийт зээлийн хүүний түвшинг нэмэгдүүлэхэд нөлөөлнө.

Зээлийн хүүний зөрүүд татаас олгох хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж эхлэх эхний үед зарцуулах хөрөнгийн хэмжээ харьцангуй бага байж болох ч явцын дунд санхүүгийн зах зээл дээрх нөхцөл байдлаас үүдэн төсвөөс зарцуулагдах хөрөнгийн хэмжээ өөрчлөгдөж ч болох юм. Иймд төсвөөс татааст олгох хөрөнгийн хэмжээг бүх параметраар, хөтөлбөрийн хэрэгжих бүх хугацаагаар тооцох шаардлагатай. Жишээлбэл, Чех улсад 2005 оноос эхлэн шинээр худалдан авч байгаа орон сууцны зээлийн хүүг бууруулах арга хэмжээ авч эхэлсэн бөгөөд явцын дунд зах зээл дээрх зээлийн хүүний түвшин 3-4%-иар буурсан тул татаасын хэмжээ буурсан. Унгар Улсад

ипотекийн бондын хүүний зөрүү болон шинээр орон сууц худалдан авч байгаа иргэдэд зээлийн хүүний зөрүүд улсаас татаас олгодог. Йордан улс жил бүр орон сууцны зээлийн хүүний хөнгөлөлтийн зөрүүд улсын төсвөөс хөрөнгө төсөвлөдөг бөгөөд ирээдүйд гарах энэ төрлийн зардлыг ч мөн төсөвт суулгахаар төлөвлөдөг.

2. Тусгай сангийн эх үүсвэрээр зах зээлийн хүүгээс доогуур хувиар орон сууцны зээл олгох

Төрөөс орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх хөтөлбөр хэрэгжүүлэх хүрээнд тусгай зориулалтын сан байгуулж энэхүү сангаас хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр орон сууц худалдан авах болон орон сууцны барилга үйлдвэрлэлийг санхүүжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлдэг. Жишээ нь, Бразил улсад ажилтнуудын нийгмийн баталгааны сан байгуулах, Индонезид банк санхүүгийн байгууллагад төрөөс хямд өртөгтэй (бага хүүтэй) зээл олгох, Мексикт Орон сууцны тусгай зориулалтын сан байгуулах, Филиппин улсад Тэтгэврийн сангаас орон сууцны зээлийн санхүүжилтэнд зориулан бага хүүтэй зээл олгодог гэх мэтийн туршлагауд гадаадын зарим оронд байна.

Тусгай зориулалтын сангаас хямд өртөгтэй зээлийн эх үүсвэр гаргах замаар орон сууцны санхүүжилтийг дэмжих бодлогын энэхүү арга хэрэгслийн сул тал нь гэвэл магадгүй санхүүгийн зах зээл дээр гажуудал үүсгэж болзошгүй. Учир нь төрийн дэмжлэгтэйгээр орон сууцны зээл олгож байгаа банкууд санхүүгийн зах зээлд давамгайл байдал үүсгэх ба ингэснээр хувийн хөрөнгө оруулалттай банк санхүүгийн байгууллагууд зах зээлээс шахагдаж бага орлоготой айл өрхөд орон сууцны зээл олгох боломжгүй болох, санхүүгийн зах зээлийн хөгжил удаашрах, шинэ төрлийн банк санхүүгийн институт гарч ирэхэд саад учруулах, улмаар өрсөлдөөнийг хумих нөхцөл үүсгэх талтай.

Давуу тал нь орон сууцны зээлийн хүүний зөрүүд төсвөөс татаас олгох шаардлагагүй, банк санхүүгийн байгууллага болон тусгай зориулалтын сангууд зээлийн эргэн төлөлттэй холбоотой эрсдэлийг хүлээх учраас төрөөс үүнд зориулан мөнгө төсөвлөх, алдагдал хүлээх шаардлагагүй болно.

3. Ипотекийн зээлийн хүүний төлбөрийг орлогын албан татвараас чөлөөлөх замаар орон сууцны зээлийн хөнгөлөлт үзүүлэх

Орон сууцны зээлийн хөнгөлөлт үзүүлэх энэхүү арга нь орон сууц худалдан авах болон орон сууцны нөхцөл сайжруулах зорилгоор авсан зээлийн хүүг тухайн этгээдийн татвар ногдох орлогоос хасч тооцоход чиглэгдэнэ. Энэхүү бодлогын арга хэрэгслийг практикт хэрэгжүүлэх хэд хэдэн арга, онцлог нөхцөлүүд байдаг. Үүнд:

- Татвар ногдох орлогоос зөвхөн зээлийн хүү төдийгүй үндсэн зээлийн төлбөр болон үл хөдлөх хөрөнгийн татварыг хасч тооцох (Португали, Норвеги)
- Татвар ногдох орлогоос хасч тооцох зээлийн хүүний хэмжээг тогтоох, эсхүл хөнгөлөлтөнд хамаарах зээлийн нийт хэмжээнд хязгаар тогтоох (Их британи, Финланд, Дани)
- Татварын зээл (зээлийн хүүний тодорхой хувийг татварын дансанд бүртгэж татвар төлсөнд тооцох) (Финланд, Герман)
- АНУ-д орон сууцны зээлийн хүүний зөрүүд олгох татварын хөнгөлөлтөнд хязгаар тогтоодоггүй.

Энэхүү бодлогын арга хэрэгслийн сул тал нь гэвэл, хамгийн их орлого өндөртэй гэр бүлүүд хамгийн их хөнгөлөлт эдлэх, хамгийн бага орлоготой гэр бүлүүд хамгийн бага хөнгөлөлт эдлэх нөхцөл үүсдэг. Учир нь бага орлоготой айл өрхүүд нэг бол орлогын албан татвараас чөлөөлөгддөг, эсхүл орон сууц худалдан авахад хүрэлцэхүйц хангалттай хэмжээний орлогогүй байдаг учраас татварын хөнгөлөлтөнд тэр бүр хамрагдаж чаддаггүй.

4. Орон сууцны хадгаламжийг төрөөс дэмжих хөтөлбөр хэрэгжүүлэх

Орон сууцны хадгаламжийг төрөөс дэмжих хөтөлбөрийн схем нь үндсэндээ ХБНГУ-ын барилгын хадгаламжийн хоршооны загвараар хэрэгжинэ. Өөрөөр хэлбэл, хөтөлбөрт хамрагдсан иргэн жил бүр хуримтлуулсан мөнгөндөө хүү авах ба хүүний хуримтлуулсан орлогыг зөвхөн гэрээгээр тогтсон хугацаа өнгөрсний дараа л данснаас хасч болдог. Энэхүү үйл ажиллагааг тусгай эрх бүхий санхүүгийн байгууллага буюу Барилгын хадгаламжийн касс (Bausparkassen) эрхлэн явуулна.

Үйл ажиллагааны зарчим: Барилгын хадгаламжийн касс (БХК) нь иргэнтэй хадгаламжийн гэрээ байгуулах ба гэрээгээр хадгаламжийн дансанд хөрөнгө хуримтлуулах болон үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалан зээл олгох нөхцөлийг тохирно. Энэ төрлийн хадгаламжид олгож буй хүүний хэмжээ зах зээлийн хүүнээс доогуур байдаг тул зээлийн хүү ч мөн зах зээлийн хүүнээс доогуур хувьтай байна.

Энэ аргыг хэрэглэж буй нэг жишээ нь Франц улс юм. Францад иргэн хүн өөрийн хөрөнгөө санхүүгийн компани болон арилжааны банкуудад ирээдүйд орон сууцны зээл авах зорилгоор хадгаламж хэлбэртэй байршуулна. Барилгын хадгаламжийн энэхүү системийн зарчим нь, банк санхүүгийн байгууллага иргэдийн хадгаламжийг орон сууцны зээлийн зориулалтаар хуримтлуулснаар зээлийн эх үүсвэрт шаардагдах хөрөнгийн хэмжээгээ нэмэгдүүлэх, зээлдэгчийн төлбөрийн чадварыг үнэлэх боломжтой болох, улмаар энэхүү хуримтлуулсан хямд өртөгтэй зээлийн эх үүсвэрийг орон сууцны санхүүжилтэнд нэмэлт эх үүсвэр болгон зах зээлийн хүүгээр олгох боломж бүрдүүлэхэд оршино.

Барилгын хадгаламжийн системийн хүрээнд иргэдийг орлогын түвшингээр нь ялгаварлан ангилдаггүй учраас орлогын янз бүрийн түвшингийн айл өрхүүд энэхүү зээлийн хөтөлбөрт хамрагдах боломжтой. Төрөөс олгож буй татаасын ихэнх хувь нь дундаж орлоготой айл өрхөд ногддог бөгөөд эдгээр айл өрхүүд нь барилгын хадгаламжийн хөтөлбөрт хамрагдахгүйгээр ипотекийн зээл авах, орон сууц худалдан авах хэмжээний хадгаламжийн хуримтлал үүсгэх чадвартай байдаг. Германд орон сууцны зээлийн хүүний зөрүүд олгох татаасын хэмжээнд хязгаарлалт тогтоож өгсөн байх ба ийм төрлийн зээлийг зөвхөн ипотекийн ердийн зээл дээр нэмэлт болгон авч ашиглана. Орон сууцны хадгаламжийн схемийг Герман, Франц, Чех, Унгар, Словак, Чили, Өмнөд Африк зэрэг орнуудад амжилттай ашиглаж байна.

Орон сууцны хадгаламжийн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой шийдвэрлэх хамгийн гол асуудал бол энэ төрлийн хадгаламжийг татан төвлөрүүлэх хөшүүргийг бий болгох явдал юм. Орон сууцны хадгаламжийн хүү нь зах зээлийн хүүнээс доогуур хувьтай байдаг учраас орон сууцны зээлд хамрагдах шаардлагагүй иргэд төдийлөн сонирхдоггүй. Ийм учраас бусад орнуудад төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрт иргэдийн хадгаламжийг татах механизм буюу хадгаламжийн хүүний зөрүүд

татаас олгох аргыг хэрэгжүүлж байна. Энэхүү арга нь төрөөс орон сууцны хадгаламжийн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд үзүүлж буй чухал дэмжлэг юм.

Дээр нэрлэсэн орнуудад орон сууцны хадгаламжийн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхдээ тодорхой болзол, нөхцөл хангасан хадгаламжийн хуримтлалд төрөөс татаас өгөх замаар хэрэгжүүлсэн. Хамгийн гол асуудал нь татааст олгох хөрөнгийг тооцож улсын төсөвт суулгах асуудал юм. Ялангуяа эдийн засгийн байдал тогтворгүй, инфляцыг тодорхой түвшинд барьж чадахгүй үед хэдий хэмжээний хөрөнгийг төсвөөс гаргахыг тооцоолоход хүндрэлтэй байдаг. Жишээ нь, ипотекийн зээлийн хүү 5-6% байгаа үед ипотекийн хадгаламжийн хүүг 3-4% байлгана, энэ тохиолдолд төрөөс орон сууцны санхүүжилтийг дэмжих хөтөлбөрийн хүрээнд хадгаламжийн хүүг инфляцын 10%-ийн түвшинд ойролцоогоор 11-12%-тай байлгах шаардлагатай болдог. Энэ түвшинд барьж байж иргэдийн хадгаламжийг ханшийн уналтаас хамгаалж, тодорхой хэмжээнд ашиг авчрах нөхцөлийг бүрдүүлнэ. Орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг хадгаламж татан төвлөрүүлэх аргаар шийдвэрлэж байгаа үед төрөөс хүүний зөрүүд татаас өгөх хэлбэрээр оролцох бөгөөд хамгийн чухал шаардлага нь төсвийн хөрөнгийг зөв тооцоолох, зориулалтын дагуу зарцуулах, мэдээллийн ил тод байдлыг хангах явдал юм.

5. Ипотекийн зээлийн эрсдэлийг төрөөс даатгах (ипотекийн даатгал)

Бусад орнуудын туршлагаас үзэхэд, төрөөс ипотекийн зээлийг бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн даатгах хариуцлагыг өөр дээрээ авдаг. Өөрөөр хэлбэл банк санхүүгийн байгууллагуудаас зээлдэгчид олгосон ипотекийн зээлийг бүхэлд нь, эсхүл тодорхой хэсгийг эргэн төлөхтэй холбоотой эрсдэл үүссэн тохиолдолд төр хариуцахаар баталгаа гарах (батлан даах) буюу зээлийн төрийн (улсын) даатгалд хамруулдаг.

Ипотекийн зээлийн даатгалд төлбөрийн чадварын стандарт шаардлага хангасан гэр бүлийг хамруулна. Тухайлбал, тодорхой хэмжээний орлоготой боловч орон сууцны зээлийн урьдчилгаа төлбөрийг төлөх хэмжээний хуримтлал үүсгэж чадаагүй айл өрхүүдийг ихэвчлэн хамруулна, ингэснээр орон сууцны зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлж, төрөөс орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэхэд тодорхой хэмжээний дэмжлэг үзүүлэх нөхцөл бүрдэнэ.

Ипотекийн даатгалын системийн зорилго нь иргэд (эсхүл тодорхой зорилтот бүлгийн иргэд) барьцаа хөрөнгийн үнэлгээтэй харьцуулахад илүү хэмжээтэй зээл (LTV) авах боломжийг бүрдүүлэхэд чиглэгдэнэ. Ипотекийн зээлийн энэхүү схем нь ялангуяа тодорхой зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангахад илүү тохиромжтой. Учир нь орон сууцны үнэ болон олгох зээлийн хэмжээнд тодорхой хязгаарлалт тогтоох замаар энэхүү хөтөлбөрийг хэрэгжүүлдэг. Ийм маягаар төрөөс ипотекийн даатгалын системийг хөгжүүлснээр мэргэшсэн үйлчилгээний тогтолцоог хөгжүүлж, зээлдэгчдийн хүрээг өргөтгөх, урт хугацаатай орон сууцны зээлийн зах зээлийг хөгжүүлэх боломж нэмэгдэнэ.

Нөгөө талаас, орон сууцны зээлийн урьдчилгаа төлбөрийн хэмжээг бууруулснаар барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнээс үл хамааран зээлдүүлэгчийн зүгээс өндөр дүнтэй зээл олгох байдал үүсэх бөгөөд магадгүй энэ нь тодорхой хэмжээнд зээлийн нэмэлт эрсдэл үүсгэж, зээлдэгч бүрэн төлбөрийн чадваргүй болсон тохиолдолд санхүүгийн хохирол үүсгэж болзошгүй. Ипотекийн эрсдэлийн даатгалын

гэрээгээр зээлдэгч- банкны энэхүү зээлийн нэмэлт эрсдэлийг бүрэн болон хэсэгчлэн төрөөс хариуцахаар зохицуулдаг.

Энэ тохиолдолд ипотекийн даатгалын гэрээ нь хэрэв зээлдэгч төлбөрийн чадваргүй болсон тохиолдолд, эсхүл зээлийн барьцаа хөрөнгийг худалдан борлуулснаас олсон орлого нь зээл, зээлийн хүүний төлбөрт хүрэлцэхгүй байгаа тохиолдолд хохирлыг барагдуулах нэмэлт баталгаа болж өгдөг. Даатгалын тохиолдол үүссэн үед даатгалын компани нь гэрээнд заасны дагуу даатгалын нөхөн төлбөр олгох хязгаарт багтаан хохирлыг барагдуулах ба нөхөн төлбөрийн хэмжээг гэрээгээр тохирно.

Ипотекийн даатгалын системийг орон сууцны хангамжийг дэмжих бодлогын хэрэгсэл болгон ашиглаж байгаа, энэ төрлийн даатгалын систем өндөр хөгжсөн орнуудыг нэрлэвэл АНУ (хямд өртөг бүхий орон сууцны эргэн төлөлтийн эрсдэлийг төрөөс бүрэн хариуцдаг, мөн ахмад дайчдад зориулсан тусгай хөтөлбөр хэрэгжүүлдэг), Канад, Филиппин, ӨАБНУ-ыг нэрлэж болно.

Тухайлбал, 1934 онд АНУ-ын Засгийн газраас Холбооны Улсын Төрийн Орон сууцны удирдах газар болон түүний харьяанд АНУ-ын орон сууц, хотын хөгжлийн газрыг байгуулсан. Эдгээр байгууллагууд нь зээлийн эрсдэлийн даатгалыг хариуцан хэрэгжүүлдэг бөгөөд зээлдэгчдийн төлбөрийн чадвар муудсанаас үүдэлтэй банк санхүүгийн удаа дараагийн хямралыг амжилттай даван туулах, ипотекийн зээлийн анхдагч болон хоёрдогч зах зээлийг сонгодог утгар нь хөгжүүлэхэд ихээхэн түлхэц болсон юм. Банк санхүүгийн байгууллагууд төрийн орон сууцны удирдах газрын даатгалд хамрагдсан зээлдэгчид барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний 95-97%-д зээл олгож байсан бөгөөд зээлдэгч дампуурсан, төлбөрийн чадваргүй болсон тохиолдолд төрөөс хохирлыг бүрэн хариуцна гэсэн баталгаагаар хангагдаж байсан юм. Ингэснээр ипотекийн зээлд хамрагдах иргэд, тэрэн дундаа орлогын түвшин доогуур иргэдийн ипотекийн зээлд хамрагдах боломж нэмэгдэж, ипотекийн зээлийн хэмжээ эрс өссөн юм.

Хуучин социалист орнуудаас одоогийн байдлаар ОХУ, Казахстан, Литва улсад ипотекийн даатгалын энэхүү системийг төлөвшүүлэн хөгжүүлэхэд ихээхэн анхаарч байна. Тухайлбал, Казахстан улсад “Ипотекийн зээлийн баталгааны сан” байгуулагдсан ба 2002 оноос эхлэн хувийн даатгалын компаниуд энэ төрлийн зээлийн эрсдэлийн даатгалын үйлчилгээг үзүүлж эхэлсэн. Литва улсад 2000 онд ипотекийн зээлийн эрсдэлийн төрийн даатгалын систем үүссэн.

6. Төрөөс ипотекийн зээлийн урьдчилгаа төлбөрт зориулан нэг удаагийн татаас олгох

Дээр дурдсан ипотекийн зээлийн зах зээлийг дэмжих бодлогын арга хэрэгслүүд нь ихэвчлэн шууд бус замаар иргэдийг орон сууцтай болоход нь дэмжлэг үзүүлэх аргууд юм. Тэгвэл төрөөс иргэдэд орон сууны зээлд хамрагдах урьдчилгаа төлбөрийг хэлбэрээр нэг удаагийн татаас хэлбэрээр олгох аргыг шууд дэмжлэгт тооцно. Тухайлбал, ХБНГУ-д орон сууцны ипотекийн зээлд хамрагдаж байгаа бүх иргэдэд зээлийн урьдчилгаа төлбөрийг улсаас нэг удаа олгоно. Тэгвэл Чили, Коста-Рика, Эквадор зэрэг орнуудад урьдчилгаа төлбөрийн дэмжлэгт бага болон дунд орлоготой, анх удаа орон сууц худалдан авч байгаа айл өрхүүдийг хамруулна.

Шууд татаас авах төрийн дэмжлэгийг орон сууцны зээлд хамрагдах хүсэлтэй боловч зээлийн урьдчилгаа төлбөрт шаардагдах хөрөнгийг хуримтлуулж чадахгүй байгаа иргэдийг түлхүү хамруулна. Нэг удаагийн татааст хамрууллаа ч гэсэн үүний үр ашгийг гаргаж чадахгүй иргэдэд банк төдийлөн зээл олгохгүй учраас үр ашиггүй. Татаасыг зээлийн урьдчилгаа төлбөр төлөх, хэлцлийн төлбөр гүйцэтгэх болон шаардагдах зээлийн хэмжээг бууруулах замаар олгоно.

Хэрвээ бага орлоготой айл өрхийг татааст хамруулж байгаа бол худалдан авах орон сууцны байршил, төрөл, үнэ зэргийг төрөөс тусгайлан зааж өгнө. Энэхүү арга нь захиргааны зохицуулалтын шинжтэй тул хөтөлбөрийг боловсруулахдаа хэнд зориулж байгаа, ямар бүлгийн хүмүүс энэхүү дэмжлэгт хамрагдахыг тодорхойлох хэрэгтэй. Ингэснээр олгох татаасын хэмжээ, түүнийг хэрэгжүүлэх механизм ил тод, тодорхой болох бөгөөд дэмжлэгт хамрагдах зорилтот бүлгийн зээлдэгчдийн төлбөрийн чадвар нэмэгдэхийн хэрээр татааст олгох хөрөнгийн хэмжээг бууруулан тооцох боломжтой болно.

Урьдчилгаа төлбөрт татаас олгох аргыг ихэвчлэн хуримтлалын хөтөлбөртэй хамтатган хэрэгжүүлэх буюу хөтөлбөрт хамрагдсан иргэний зүгээс төлбөрийн чадвар, үүсгэсэн хуримтлалын талаарх мэдээллийг өгсөнөөр үүнтэй учлдуулан олгох зээлийн хэмжээг бууруулах, аль болохоор бусад зээлдэгчдэд хүртээмжтэй байлгах бодлого баримтална. Тухайлбал, Чили улсад энэ төрлийн хөтөлбөрт эхний ээлжинд бага орлоготой айл өрхүүдийг хамруулсан. Ингэхдээ хөтөлбөрийн нөхцөлийн дагуу зөвхөн шинэ байшин худалдан авах айл өрхүүдэд нэг удаагийн зээлийн урьдчилгаа төлбөр олгосон бөгөөд эдгээр айл өрхүүд нь хувийн банкны зээлийн шаардлагыг хангаж чадахгүй ч гэсэн төрийн банкнаас нэмэлт санхүүжилт авч чадах хэмжээнд байх ёстой гэсэн шаардлагыг тавьсан. Хамгийн гол нь хөтөлбөрийн хүрээнд эдгээр айл өрхүүд тодорхой хэмжээний хуримтлал үүсгэх шаардлагыг хэрэгжүүлж ажилласан.

7. Төрийн орон сууцны банкаар дамжуулан санхүүжүүлэх

Орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх энэхүү аргыг Африкийн ихэнх орнууд, Бразил, Индонез, Йордан, Тайланд зэрэг орнуудад ихэвчлэн хэрэглэсэн. Одоогоор эдгээр төрийн орон сууцны банкууд хувьчлагдах буюу татан буугдсан байдалтай байна. Тухайлбал, Тайландад Төрийн орон сууцны банк нь орон сууцны зээлийн тогтолцоо үүсэн бий болж төлөвших үндсэн нөхцөлийг бий болгосон бөгөөд одоо ч гэсэн хувийн банк санхүүгийн байгууллагуудыг бага орлоготой иргэдэд орон сууцны зээл олгох ажиллагаанд татан оролцуулахад тодорхой үүрэг гүйцэтгэсээр байна. Йорданий төрийн орон сууцны банк нь арилжааны банкны статустай.

Бусад орнуудын туршлагаас үзэхэд, төрийн орон сууцны банкаар дамжуулан орон сууцны санхүүжилт олгох энэхүү арга нь хувийн хэвшлийн банкууд урт хугацаатай, хүү багатай орон сууцны санхүүжилтийн зээл олгох нөхцөл бүрдээгүйн улмаас төрийн орон сууцны бодлогыг хэрэгжүүлэхэд хүндрэлтэй байгаа, шинэ тутам ипотекийн зээлийн систем үүсэн бий болж байгаа улс орнуудад тохиромжтой бөгөөд орон сууцны санхүүжилтийн зах зээлийн хөгжлийг хурдасгахад чухал үүрэг гүйцэтгэсэн байдаг.

Энэ аргыг хэрэглэж байгаа үед тулгарч болзошгүй асуудал нь төрийн банкны үйл ажиллагааны үр ашгийг нэмэгдүүлэх тухай асуудал юм. Учир нь төрийн статустай

банкны үйл ажиллагааны болон захиргааны зардал өндөр байх, мөн зээлийн эргэн төлөлт, найдваргүй зээлийн улмаас үүсэх алдагдал их байх магадлалтай.

Давуу тал нь гэвэл, төрийн орон сууцны бодлогыг хэрэгжүүлэхэд хялбар, энгийн, шууд зохицуулалтын арга юм.

Дүгнэж хэлэхэд, дээрх орнуудын туршлага, төрийн орон сууцны бодлогыг хэрэгжүүлэх арга механизмууд нь дэлхий нийтэд хэрэглэгдэж байгаа түгээмэл арга хэрэгслүүд бөгөөд улс орон бүр өөр өөрийн үндэсний эдийн засгийн онцлог, төсвийн боломжид нийцүүлэн аль тохиромжтой арга хэрэгслүүдийг ашиглан иргэдээ орон сууцаар хангах бодлого, стратеги боловсруулан ажиллаж байна.

Орон сууцны санхүүжилтийн зах зээлийг төрөөс яагаад дэмжих ёстой вэ гэдэг асуултын хариулт энгийн юм. Учир нь зах зээлийн эдийн засгийн харилцаатай аль ч оронд орон сууц, газар, түүний дээр байгаа барилга байгууламжууд бүхэлдээ үндэсний баялагт тооцогдох ба үл хөдлөх хөрөнгөд оруулсан иргэдийн хөрөнгө оруулалт нь тухайн айл өрхийн материаллаг актив хөрөнгө байдаг. Улс орон бүрийн хэрэгжүүлж байгаа ядуурал болон утааг бууруулах, иргэдийнхээ амьдралын чанарыг сайжруулах, эрүүл, тохь тухтай орчинд иргэдээ амьдруулах стратегийн зорилтууд нь тухайн орны эдийн засгийн хөгжлийн бодлогын хамгийн гол үндсэн чиглэлүүдийн нэг байдаг.

1.АМЕРИКИЙН НЭГДСЭН УЛС

Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоон дахь төрийн оролцооны талаарх тойм⁵²

Холбооны засгийн газар нь 1930-аад оны эдийн засгийн хямралаас үүдэлтэйгээр санхүүгийн тогтолцооны тогтвортой байдлыг хангах, барилгын салбарт ажлын байр бий болгох зорилгоор орон сууцны салбарт төрөөс дэмжлэг, туслалцаа үзүүлж эхэлсэн байна. Ийнхүү санхүүжилтийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор 1932 онд Холбооны орон сууцны ипотекийн банкны тогтолцоо (Federal Home Loan Bank System)-г, бусад зээлдэгчдийн хугацаа хэтэрсэн ипотекийн зээлийг дахин санхүүжүүлж, урт хугацаат, тогтмол хүүтэй зээл олгох үүрэг бүхий Орон сууц эзэмшигчдийн ипотекийн корпорац (Homeowners Mortgage Enterprises, Inc)-ыг 1933 онд, ипотекийн даатгалын үйл ажиллагаа

эрхлэх Холбооны орон сууцны удирдах газар (Federal Housing Administration)-ыг 1934 онд тус тус байгуулсан байдаг. Тухайн үед Холбооны орон сууцны ипотекийн банк болон Холбооны орон сууцны удирдах газар нь бага орлоготой иргэдэд дэмжлэг үзүүлэхээс илүүтэйгээр зээлийн байгууллагуудад дэмжлэг үзүүлж, АНУ-ын эдийг засгийг хямралаас гаргахад голлон анхаарч байсан.

1937 онд батлагдсан АНУ-ын орон сууцны тухай хуулиар бага орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууц барьж байгуулахыг урт хугацаат бондоор санхүүжүүлэх эрхийг орон нутгийн орон сууцны асуудал эрхэлсэн удирдлагуудад олгож, Төрийн орон сууцны хөтөлбөрийг эхлүүлсэн байдаг. 1938 онд анхны засгийн газрын санхүүжилттэй байгууллага (government sponsored enterprise) болох орон сууцны ипотекийн зээлүүдийг банкууд болон бусад анхдагч зээлдэгч нараас худалдан авч, үнэт цаасжуулж, хөрөнгө оруулагчдад худалдан борлуулах үүрэг бүхий АНУ-ын Холбооны үндэсний ипотекийн нийгэмлэг (Federal National Mortgage Association, “Фэнни Мэй”)-ийг байгуулан, ипотекийн хоёрдогч зах зээлийн хөгжлийн эхлэлийг тавьсан байна.

Дэлхийн II дайны дараагаар цэргүүд эх орондоо эргэн ирж орон сууцны зах зээл дээр хомсдол үүссэнийг Ахмад дайчдын орон сууцны ипотекийн баталгааны удирдах газар байгуулах замаар шийдвэрлэж, Холбооны орон сууцны удирдах газрын орон

1930

- 1934 оны Үндэсний орон сууцны тухай хууль
- 1937 оны АНУ-ын орон сууцны тухай хууль

1940

- 1949 оны АНУ-ын орон сууцны тухай хууль

1950

- 1954 оны АНУ-ын орон сууцны тухай хууль
- 1956 оны Орон сууцны тухай хууль

1960

- 1961 оны Орон сууцны тухай хууль
- 1965 оны Орон сууц, хотын хөгжлийн яамны тухай хууль
- 1968 оны ОСХХЯ-ны тухай хууль

1970

- 1974 оны ОСХХЯ-ны тухай хууль

1980

- 1983 оны Орон сууц ба хотыг сэргээн босгох тухай хууль

1990

- 1990 оны Үндсэнхий хүртээмжтэй орон сууцны тухай хууль
- 1992 оны орон сууцны орон нутгийн хөгжлийн тухай хууль

2000

- 2008 оны Орон сууц ба эдийн засгийг сэргээх тухай хууль

⁵² The Federal Role in Housing,
<https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:RIIB1-MDrDAJ:https://govinfo.library.unt.edu/mhc/FRH.doc+&cd=3&hl=en&ct=clnk&gl=mn&client=safari>

сууцны ипотекийн даатгалын үйл ажиллагааг өргөжүүлсэн байна. 1949 оны Орон сууцны тухай хуульд “Америк гэр бүл бүрийг тохиромжтой орон сууц, амьдралын таатай орчноор хангах” зорилгыг дэвшүүлсэн байна. Мөн хуулийн хүрээнд ядуусын хорооллыг арилгах, газар худалдан авах өртгийг бууруулахад орон нутагт буцалтгүй зээл олгон Хотын шинэчлэл ((Urban Renewal (хуучнаар Urban Redevelopment))-ийн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлсэн байна. Мөн хуулиар төрийн 810,000 орон сууцны санхүүжилтийг шийдвэрлэж, алслагдмал бүсэд амьдарч буй Америк иргэдийн орон сууцны асуудлыг шийдвэрлэхэд Хөдөө аж ахуйн яаманд бага орлоготой фермерүүдэд зээл олгож, холбогдох дэмжлэг үзүүлэх чиг үүргийг харьяалуулсан байна.

1950-иад онд орон нутгууд Хотын шинэчлэл хөтөлбөрөөр дахин төлөвлөлтийг санхүүжүүлж, 1954 оны Орон сууцны тухай хуулиар “хэрэгжихүйц төлөвлөгөө”-ний дагуу орон нутгуудад дахин төлөвлөлтийн төлөвлөгөө боловсруулах шаардлага тавьсан ба энэ нь холбооны санхүүжилт авахад дэлгэрэнгүй төлөвлөгөө боловсруулах жишгийг тогтоож, өнөөг хүртэл хэрэгжиж байна. Түүнчлэн 1950-иад онд ашгийн бус өмчлөгчид ахмад настан болон хөгжлийн бэрхшээлтэй түрээслэгчдийг орон сууцаар хангахад чиглэсэн тусгай хөтөлбөрийг хэрэгжүүлснээс гадна Холбооны орон сууцны удирдах газар нийтийн зориулалттай орон сууцны ипотекийн зээлийг даатгалд хамруулахыг эрчимжүүлж, орон сууцны санхүүжилтэд холбооны засгийн газрын оролцоо нэмэгдсэн байна.

1960-аад онд Холбооны орон сууцны удирдах газар нь бага, дунд орлоготой гэр бүлүүдэд зориулсан нийтийн зориулалт бүхий орон сууцны үйлдвэрлэлийг дэмжих татаас, дэмжлэг олгох орон сууцны санхүүжилтийн шинэ хөтөлбөрүүдийг боловсруулан хэрэгжүүлж, хувийн секторын оролцоог дэмжих зорилгоор зах зээлийн хүүнээс доогуур хүүтэй ипотекийн зээл, олон янзын шууд татаас, татварын чөлөөлөлт, хөнгөлөлт зэргийг нэвтрүүлж эхэлсэн байна. Хөтөлбөр хэрэгжих хугацаанд өмчлөгчдийн өгөөжийг хязгаарлаж, 20 жилийн дараа зах зээлийн ханшаар түрээслэх боломжоор хангасан байна. Тус хөтөлбөрийн үр дүнд засгийн газар нь хамгийн ашигтай, байрлал сайтай хөрөнгөө алдаж, байрлал муу, хөрөнгө хадгалах зардлыг нөхөх хангалттай өндөр түрээс бүрдүүлэх чадваргүй хөрөнгөтэй үлдсэн байна.

1965 онд холбооны хэмжээнд орон сууц болон орон нутгийн хөгжлийн хөтөлбөрүүдийг хянах, зохицуулах үүрэг бүхий АНУ-ын Орон сууц, хотын хөгжлийн яам (цаашид “ОСХХЯ” гэх)-ыг байгуулсан. 1960-аад онд төрийн орон сууцны байгууллагууд зорилтот бүлгийн түрээслэгчдэд хувийн өмчит орон сууцыг түрээслүүлэх шинэ чиг хандлага дэлгэрсэн байна. Энэ нь улмаар орон сууцны сертификат, ваучерийн (housing certificates and vouchers) эхийг тавьж, бага орлоготой иргэдэд хувийн өмчит орон сууц түрээслэх боломжоор хангасан байна.

1969 он гэхэд төрийн орон сууцны хамгийн ядуу түрээслэгчид түрээсийн зардалд орлогынхоо $\frac{3}{4}$ -тэй тэнцэх төлбөр төлж байсан ба нийт орлогын талаас дээш хувийн түрээс зардалд төлөх нь түгээмэл байжээ. Хэд хэдэн нэмэлт, өөрчлөлтөөр Төрийн орон сууцны агентлаг (цаашид “ТОСА” гэх)-ийн түрээсийн дээд хэмжээг тогтоох эрхийг хасаж, оронд нь түрээсийн төлбөрийн дээд хэмжээг түрээслэгчийн орлогын 25 хувьтай тэнцүүлэн тогтоосон байна. 1970 онд Конгрессоос ТОСА-ийн үйл ажиллагааны орлогын алдагдлыг нөхөхөд түрээсийн орлого болон үйл ажиллагааны зардлын зөрүүнд татаас олгож эхэлсэн байна. Хожим нь 1981 онд батлагдсан “Omnibus Budget

Reconciliation Act” хуулиар Конгресс ТОСА-ийн орлогыг нэмэгдүүлэхийг оролдон, түрээсийн доод хэмжээг 25 хувиас 30 хувь болгож нэмэгдүүлсэн байна. Түүнчлэн Орон сууц, хотын хөгжлийн яам нь өмнө баталсан хуулиудын хүрээнд орон сууц нэн шаардлагатай өрхүүдэд давуу эрх олгох журмыг боловсруулсан байна.

1974 оны Орон сууц, орон нутгийн хөгжлийн тухай хуулиар орон сууцны хөтөлбөрт 2 том өөрчлөлт оруулсан нь орон нутагт олгох 7 ангилал бүхий буцалтгүй зээлийн хөтөлбөрийг нэгтгэн Орон нутгийн хөгжлийн буцалтгүй зээлийн багц (Community Development Block Grant) хөтөлбөр болгож, орон нутгийн хөгжлийн санаачилгуудыг үргэлжлүүлэн санхүүжүүлсэн боловч Орон сууц, хотын хөгжлийн яамаа албан ёсны төлөвлөлтийн хэрэгсэл болох “Орон сууцны дэмжлэгийн төлөвлөгөө”-г боловсруулж, батлуулах шаардлагыг тусгасан бол нөгөө нь 1974 оны хуулиар 1937 оны Орон сууцны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулан “8-р зүйл” (Section 8 program) хөтөлбөрийг бий болгосон явдал юм. “8-р зүйл” хөтөлбөрөөр түрээслэгчийн орлоготой уясан түрээсийн тогтмол зардал болон Орон сууц, хотын хөгжлийн яамнаас тогтоосон “зах зээлийн бодит үнэ” хоёрын хоорондын зөрүүнд татаас олгох юм. “8-р зүйл”-ийг орон нутгуудад хөрөнгө, санг шинэ барилга барих, сэргээх, түрээслэгчид суурилсан, түрээсийн орон сууц түрээслэхэд дэмжлэг үзүүлэх зэрэгт уян хатан зарцуулах боломжоор хангасан байна. “8-р зүйл”-ийн хүрээнд баригдах шинэ орон сууцны урт хугацаат (20-40 жил) татаасын гэрээ, дунд зэргийн нөхөн сэргээлт зэрэг нь тухайн хөтөлбөрийн хувийн секторын санхүүжилтийг нэмэгдүүлсэн байна.

1980-аад оны татварын нэмэлт хөшүүргүүд нь хүртээмжтэй түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрүүдийг улам ашигтай болгосон байна. 1986 оны Татварын шинэчлэлийн тухай хуулиар хурдавчилсан хорогдуулалтыг болиулж, бусад энгийн орлогыг элэгдэл хорогдлыг шимтгэлээр нөхөж байсан нь нийтийн зориулалттай орон сууцны үйлдвэрлэл буурахад нөлөөлсөн байна. Мөн хуулиар муж улсууд нийтийн зориулалттай орон сууцыг санхүүжүүлэхэд татвараас чөлөөлөгдөх бонд гаргахад хязгаар тогтоож эхэлсэн ба хөтөлбөрт хамрагдах айл өрхийн орлогод тавигдах хязгаарыг тогтоосон байна. Мөн хуулийн хүрээнд Бага орлоготой өрхийн орон сууцны татварын зээл (Low Income Housing Tax Credit)-ийн хөтөлбөрийг боловсруулж, бага орлоготой өрхөд зориулсан түрээсийн орон сууцны үйлдвэрлэлд хувийн секторыг дэмжих хөшүүргийг нэмэгдүүлсэн байна. 1987 онд батлагдсан МакКинни-Вентогийн орон гэргүй иргэдэд дэмжлэг үзүүлэх тухай хууль (McKinney-Vento Homeless Assistance Act) нь орон гэргүй иргэдийг орон байраар хангахад санхүүжилт олгоход чиглэсэн анхны холбооны хэмжээний хууль тогтоомж юм.

1990-ээд оноос HOME хөрөнгө оруулалтын түншлэлийн (HOME Investment Partnerships) хөтөлбөрийг нэвтрүүлж, муж, орон нутгийн засгийн газраас хүртээмжтэй орон сууцны эрэлт, хэрэгцээг хангахад буцалтгүй зээлийн багцийг олгож эхэлсэн байна. Хэд хэдэн зорилтот стандарт, орон сууцны хэрэгцээний талаарх тоо мэдээ, Хүртээмжтэй орон сууцны хангах цогц стратеги (Нэгдсэн төлөвлөгөө болон өөрчлөгдсөн)-д тодорхойлсон үйл ажиллагааг үндэслэн дэмжлэг хүлээн авагч орон нутгууд нь өөрсдийн түрээсийн орон сууц, эсхүл орон сууц худалдаж авах хэрэгцээг хангах хөтөлбөр, арга хэмжээг боловсруулах эрхтэй болсон байна. 1990-ээд онд ахмад настан болон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд тусгай дэмжлэг, туслалцаа олгож,

хуучирч, муудсан төрийн орон сууцыг сэргээн засварлахад санхүүжилт (HOPE VI), Уугуул америк иргэдийн орон сууцжуулалтад буцалтгүй зээлийн багцыг тус тус олгож эхэлсэн байна.

АНУ-ын хувьд орон сууцны талаар бодлого нь төвлөрсөн бус загвартай, холбооны, муж улсын, орон нутгуудын хэрэгжүүлж буй хөтөлбөрүүдээс багтана. АНУ-ын орон сууцны бодлого, хууль эрх зүйн орчин нь маш их шүүмжлэл дагуулдаг.

1.1.3.ЗОРИЛТОТ БҮЛГИЙН ИРГЭДИЙН ОРОН СУУЦНЫ ХАНГАМЖИЙГ НЭМЭГДҮҮЛЭХ, НӨХЦӨЛИЙГ САЙЖРУУЛАХАД ТӨРИЙН БОЛОН ОРОН НУТГИЙН БАЙГУУЛЛАГУУДЫН ОРОЛЦОО, ЭРХ ҮҮРЭГ, САНХҮҮЖИЛТИЙН ТОГТОЛЦОО^{53, 54}

АНУ-ын орон сууцны хөтөлбөрүүд⁵⁵

АНУ-д хэрэгжиж буй орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, нөхцөлийн сайжруулах хөтөлбөрүүд нь бага, дунд орлоготой иргэд, орон гэргүй иргэд, уугуул америк иргэд, ахмад дайчид, ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, хөгжлийн бэрхшээлтэй ахмад дайчид, алслагдмал бүсэд амьдарч буй иргэд зэрэг олон бүлэг, өргөн хүрээг хамарсан байх ба орон нутгууд нь холбооны хөтөлбөрүүдийг өөрсдийн хэрэгцээ, шаардлагад тааруулан, тохиромжтой хувилбаруудыг боловсруулж хэрэгжүүлдэг.

АНУ-ын хэрэгжиж буй хөтөлбөрүүдийг зориулалтаар нь дараах байдлаар багцалж болох юм. Үүнд:

- түрээсийн орон сууцны дэмжлэг;
- орон сууц худалдан авахад үзүүлэх дэмжлэг;
- газар ашиглалт болон зохицуулалтын хөшүүргүүд.

Түрээсийн орон сууцны дэмжлэг олгодог төсөл, хөтөлбөрүүдийн тоонд **Бага орлоготой өрхийн орон сууцны татварын зээлийн хөтөлбөр** (Low Income Housing Tax Credit) болон **Холбооны орон сууцны ваучерийн хөтөлбөр** (Federal Housing Choice Voucher Program)-ийг дурдаж болох юм.

Нэгдүгээрт, Түрээсийн орон сууцны дэмжлэгийн хөтөлбөрүүд нь бага, дунд орлоготой өрхүүдэд зориулсан хямд түрээсийн орон сууцны үйлдвэрлэл, үйлчилгээнд дэмжлэг олгох юм. Түрээсийн орон сууцны дэмжлэгийн бусад хөтөлбөрүүд нь бага орлоготой түрээслэгчдийг чанартай түрээсийн орон сууц түрээслэхэд нь дэмжлэг үзүүлэхэд чиглэж байна.

Хоёрдугаарт, орон сууц худалдан авахад дэмжлэг үзүүлэх хөтөлбөрүүд орох ба орон сууц худалдан авах боломжийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн байна. Энэ төрлийн хөтөлбөрүүд нь борлуулахад зориулсан орон сууцны үйлдвэрлэл, сэргээн засварлалтад татаас олгох юм. Эдгээр хөтөлбөрүүд нь орон сууц худалдан авахад бага хүүтэй зээл олгох, орон сууц худалдаж авах, өмчлөхтэй холбоотой зөвлөх

⁵³ Зарубежный опыт применения инструментов градостроительного регулирования для увеличения предложения доступного жилья, Институт экономики города, 2015

<http://www.urbanomics.ru/research/analytics/zarubezhnyy-opyt-novye-napravleniya-v-gradostroitelnom-regulirovanii-v-celyah>

⁵⁴ Зарубежный опыт предоставления субсидий на приобретение жилья гражданам с невысоким уровнем доходов http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/3518_import.pdf

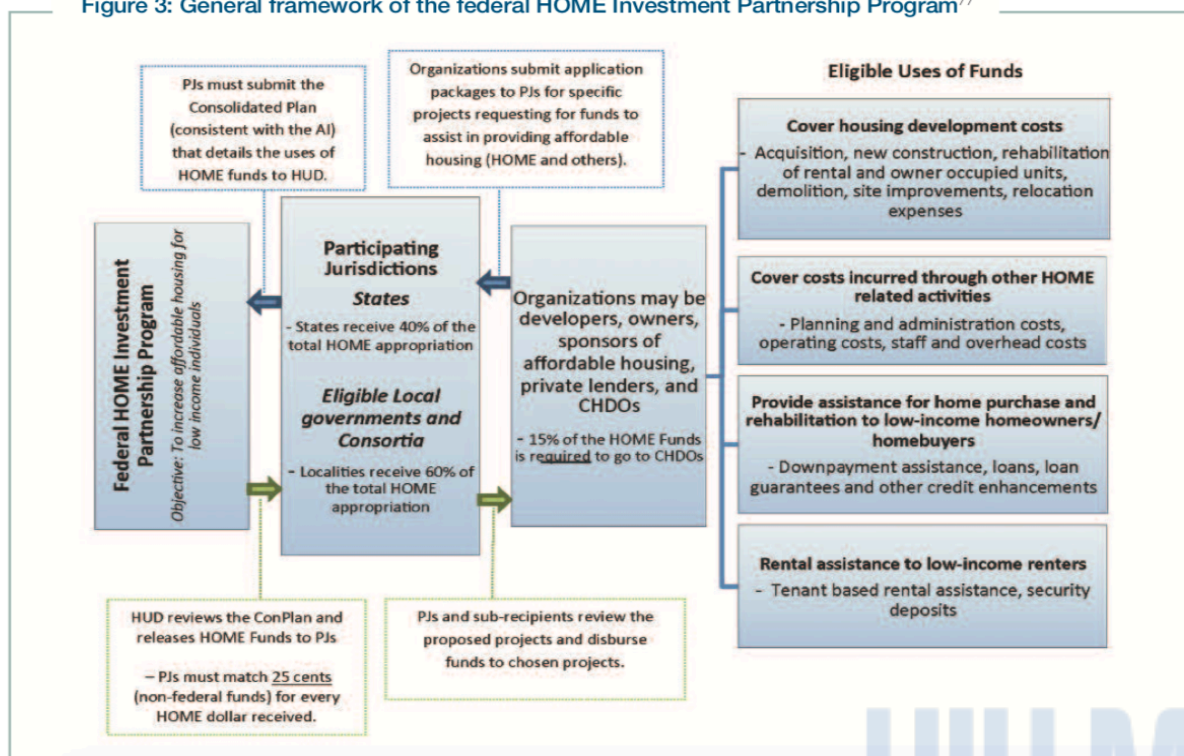
⁵⁵ Anastasia Kalugina, Affordable Housing Policies: An Overview, 6-2016, Cornell University

үйлчилгээ үзүүлэх болон урьдчилгаа төлбөр төлөхөд дэмжлэг үзүүлэх зэрэгт чиглэгддэг байна.

Гуравдугаарт, газар ашиглалт болон зохицуулалтын хөшүүрэг, санаачилгуудаар хувийн хэвшлийг үйлдвэрлэгч нарт хүртээмжтэй орон сууцны үйлдвэрлэхэд байршил, шинж чанар болон зардалтай холбоотой удирдамжаар хангана. Үүний зарим жишээ орон нутгийн газар ашиглалтын журам, барилгын хууль тогтоомж, бүсчилсэн зохицуулалтын журам, ухаалаг өсөлтийн санаачилгууд багтана.

HOME:⁵⁶ 2018 оны federal omnibus package багц нь HOME хөтөлбөрт 1.36 тэрбум ам.доллар, 2017 оныхоос 412 сая ам.доллараар санхүүжилтийг нэмэгдүүлжээ. 1990-ээд оны эхээр хэрэгжиж эхэлсэн тус хөтөлбөр нь муж улс болон орон засаг захиргаанд бага орлоготой өрхүүдийг хүртээмжтэй орон сууцаар хангахад дэмжлэг үзүүлдэг.

Figure 3: General framework of the federal HOME Investment Partnership Program⁷⁷



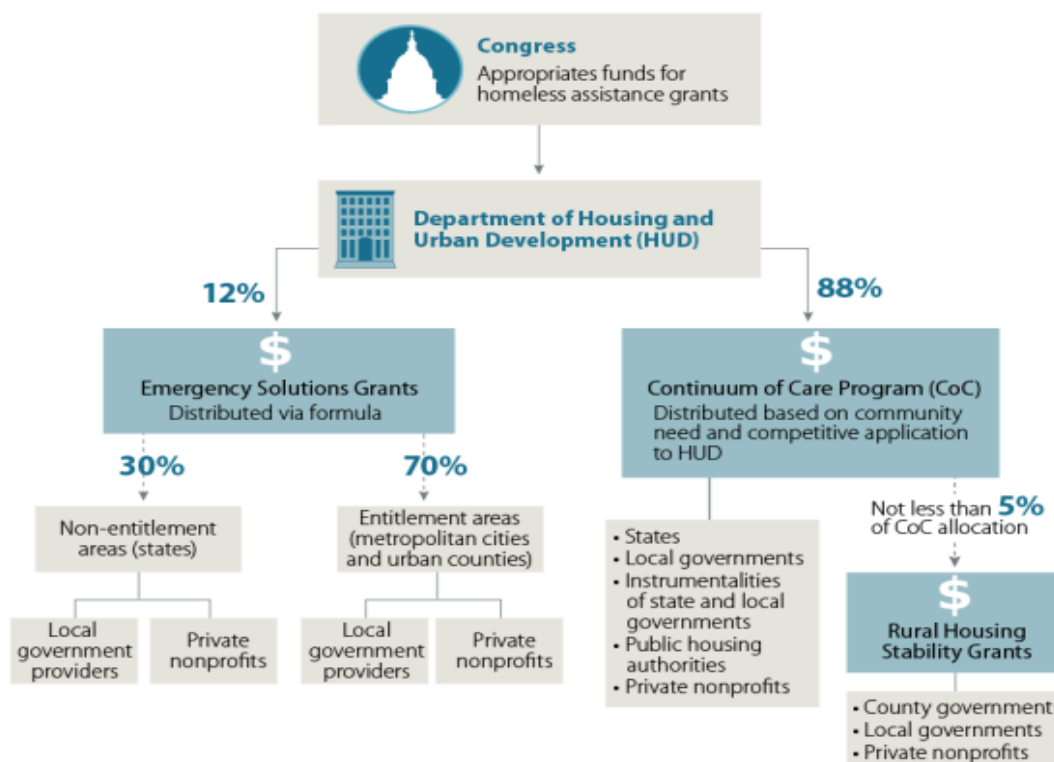
<https://prrac.org/pdf/HOME-AFFH.pdf>

CDBG: Community Development Block Grant буюу Орон нутгийн хөгжлийн буцалтгүй зээлийн багц 2018 онд 3.3 тэрбум ам.долларын санхүүжилтийг хүлээн авсан ба энэ 2017 онтой харьцуулахад 300 сая ам.доллараар нэмэгдсэн байна. Орон нутгийн хамгийн түгээмэл нэгж болон гүнлэг/тойргууд нь уян хатан нөхцөлтэй тус хөтөлбөрийг орон сууц, усан хангамж, дэд бүтэц болон нийтийн үйлчилгээ зэрэг орон нутгийн болон эдийн засгийн хөгжлийн тэргүүлэх чиглэлд багтах төслүүдийг дэмжихэд ашигладаг.

Орон гэргүйчүүдэд олгох тэтгэлэг: Homelessness Assistance Grants нь өрхийг хүртээмжтэй орон сууцны хэрэгцээг хангах зорилго бүхий тус хөтөлбөрийг Орон сууц, хотын хөгжлийн яамнаас хэрэгжүүлдэг. 2018 онд тус хөтөлбөрт 2.5 тэрбум ам.доллар

⁵⁶ <https://www.naco.org/articles/affordable-housing-federal-programs-and-legislation>

төсөвлөсөн байна. Omnibus-аас дээрх 2.5 тэрбум долларын 80 сая долларыг орон гэргүй залуучуудад зориулж олгодог.



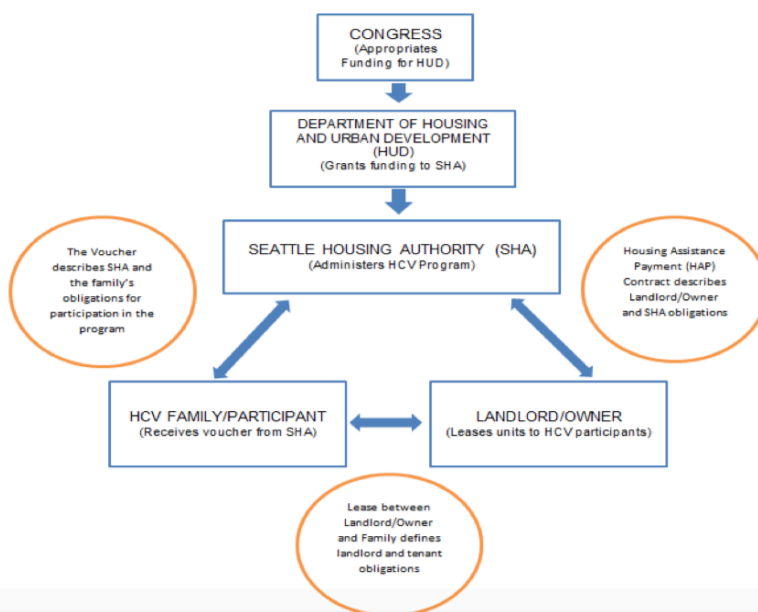
Эх сурвалж: <https://www.everycrsreport.com/reports/RL33764.html>

Орон сууцны ваучер: (Housing Choice Vouchers) Omnibus-аас 2018 онд Орон сууцны ваучерын “8-р зүйл” (Section 8 program) хөтөлбөрт 22 тэрбум ам.доллар төсөвлөсөн байна. Тус хөтөлбөр нь бага орлоготой өрхүүдийг хувийн өмчийн түрээсийн орон сууц түрээслэхэд түрээслэгчийн орлоготой уясан түрээсийн тогтмол зардал болон Орон сууц, хотын хөгжлийн яамнаас тогтоосон “зах зээлийн бодит үнэ” хоёрын хоорондын зөрүүнд татаас олгох юм.

UIH.MN
СУДАЛГААНЫ САН

HCV Administration and Relationships

The administration of the HCV program involves participation of different parties, that is, The Department of Housing and Urban Development (HUD), Seattle Housing, the landlord/owner and HCV participant, as illustrated below.



https://www.seattlehousing.org/sites/default/files/SHA_AP_V2_2018.pdf

Төрийн орон сууц: 2018 онд Omnibus-аас Төрийн орон сууцны үйлдвэрлэлийн санд 2.7 тэрбум доллар ба Үйл ажиллагааны санд 4.55 тэрбум ам.доллар тус тус олгосон байна. Төрийн орон сууцны хөтөлбөр нь бага орлоготой өрх, ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан хөнгөлөлттэй, найдвартай түрээсийн байраар хангахад чиглэсэн. Төрийн орон сууц нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин болон амины орон сууц байж болно.

Түрээсийн Тусламж (RAD): Rental Assistance Demonstration хөтөлбөр нь төрийн орон сууцны удирдах байгууллага (ТОСУБ) төрийн орон сууцыг нөхөн сэргээх, засвар үйлчилгээгээр хангахад санхүүжилт олгодог. Энэ нь ТОСУБ-ыг төрийн орон сууцанд хөрөнгө оруулалтад улсын болон хувийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх боломжийг олгодог. Энэ нь өртгийн хувьд ОСХХЯ-ны төсвийг нэмэгдүүлдэггүй, төрийн орон сууцны хөтөлбөрөөс “8-р зүйл” ваучерын хөтөлбөрт шилжүүлэх замаар үйлчилгээ үзүүлэгчид хувийн хөрөнгө оруулалтыг татах боломж олгодог. RAD хөтөлбөр нь 2017-2018 онд Холбооны санхүүжилтийг хүлээн аваагүй болно.

Үндэсний Орон сууцны Сан - National Housing Trust Fund (HTF): 2008 онд Орон сууц, эдийн засгийг сэргээх тухай хуулиар байгуулагдсан HTF нь нэн бага болон бага орлоготой өрхүүдэд зориулсан хүртээмжтэй орон сууцны үйлдвэрлэлийг нэмэгдүүлэхэд муж улсуудаас буцалтгүй зээл олгох хөтөлбөрийг хэрэгжүүлдэг. Тус хөтөлбөрийг Засгийн газрын санхүүжилттэй байгууллага болох Фэнни Мэй, Фредди Мак-ийн үнэлгээгээр санхүүждэг ба 2017 онд 222 сая ам.доллар олгосон байна.

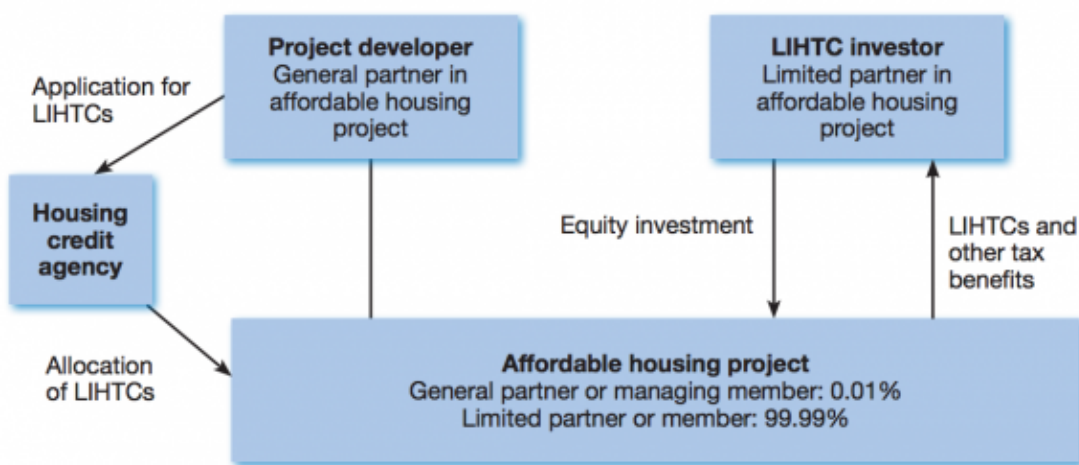
Орон нутаг буюу засаг захиргааны нэгж болох Тойргуудын Үндэсний нийгэмлэг (NACo) нь ОСХХЯ-наас хэрэгжүүлж буй бага дунд орлоготой өрхийн орон сууцаар хангахад чиглэсэн HOME, CDBG, 8-р зүйл “орон сууцны ваучер” хөтөлбөр, төрийн орон сууцны хөтөлбөрүүдийг дэмжиж ажилладаг.

Хүртээмжтэй орон сууцны өөр нэг гол хөтөлбөр бол Орлого багатай орон сууцны

татварын хөнгөлөлт юм.

Орлого багатай орон сууцны татварын хөнгөлөлт (LIHTC): NACo нь 1986 онд байгуулагдсан Бага орлоготой орон сууцны татварын хөнгөлөлтийг (LIHTC) дэмждэг бөгөөд АНУ-д хямд түрээсийн шинэ орон сууцны холбооны хамгийн том эх үүсвэр нь юм. Орон нутгийн орлогын алба (IRS). Хөтөлбөр нь хөгжүүлэгчдэд боломжийн орон байр бий болгоход татварын хөшүүргийг олгодог. Татварын кредитийг хүн амд суурилан төрд олгож, улсын татварын кредит хуваарилах агентлагт хуваарилдаг. Дараа нь муж улсын томилогдсон агентлаг нь төрийн байгууллагуудын хүсэлтийг үндэслэн орон сууцны зориулалттай байршлуудыг үндэслэн хөгжүүлэгчдэд тараана. Хөгжүүлэгчдэд олгосон татварын хөнгөлөлтийг 10 жилийн хугацаанд олгодог.

Figure 1: Typical Legal Structure for Direct Investment in LIHTC-Financed Project



Source: OCC

Орон сууцны хөтөлбөрийн төлөвлөлт

АНУ-д хүртээмжтэй орон сууцны төлөвлөлтийг дараах 2 үндсэн чиг хандлага дээр суурилан гүйцэтгэдэг байна.

Нэгдүгээрт, хүртээмжтэй орон сууц барьж байгуулахад тавигдах захиргааны хязгаарлалтуудыг багасгахад чиглэсэн арга хэмжээнүүд багтах ба гол төлөв ОСХХЯ хэрэгжүүлдэг байна. Ихэнх хотууд хүртээмжтэй орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлж, орон сууцны үнийг бууруулахад хотын төсвийн дийлэнхийг бүрдүүлдэг үл хөдлөх эд хөрөнгийн татварын бааз суурь даган өөрчлөгдөж, сургууль, цэцэрлэг болон хотоос үзүүлэх бусад үйлчилгээний санхүүжилт буурдаг учир таатай бус хүлээн авч, эсэргүйцэх нь түгээмэл байдаг байна. Иймд хотын удирдлагууд нягтрал ихтэй, эсхүл хямд өртөг бүхий орон сууц барьж байгуулах, нэмэгдүүлэхэд нэмэлт хязгаарлалтууд тогтоодог байна. Харин холбооны засгийн газар нь эдгээр хязгаарлалтуудыг бууруулах, арилгахад анхаарч ажилладаг байна.

Хоёрдугаарт, шинэ барилгажуулалтад хүртээмжтэй орон сууц барих шаардлага тавих явдал юм. Энэ төрлийн шаардлагыг хот төлөвлөлтийн процесст суулгаж өгсөн байдаг ба “inclusive zoning” гэж нэрлэж байна. Дээрхээс гадна хот төлөвлөлттэй холбоогүй зохицуулалтын арга хэрэгслийг ашиглах ба үүнд орон сууцны түрээсийн

зохицуулалт (rent control) орж байна.

АНУ-д муж улсын хууль тогтоох байгууллагууд нь газар ашиглалт болон барилгажуулалтын үндсэн зарчмуудаа тогтоож, гол зохицуулалтууд хотын түвшинд хийгддэг ч муж улсаас хамааран хот төлөвлөлтийн асуудалд оролцох оролцоо нь ялгаатай байна. Муж улсуудын талаас доошгүй хувь нь хотуудад хот төлөвлөлтийн төлөвлөгөө нь орон сууцны бодлоготой хэрхэн уялдаж байгааг тодорхойлсон Comprehensive Plans буюу дэлгэрэнгүй төлөвлөгөө боловсруулахыг шаардлага болгодог байна.

Орон сууцны хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлэхэд төр, орон нутгийн байгууллагуудын оролцоо

Холбооны хэмжээнд Орон сууц, хотын хөгжлийн яам нь буцалтгүй тусламж, орон сууцны хямд ипотекийн зээлээр дамжуулан бага, дунд орлоготой иргэд, орон нутгийн түншлэлийн байгууллагуудад орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх бодлогыг хэрэгжүүлдэг. 2018 онд ОСХХЯ нь HOME хөтөлбөрийн хүрээнд муж улсуудын төрийн болон хувийн хэвшлийн секторт хүртээмжтэй орон сууцны санхүүжилтэд 1,36 тэрбум ам.доллар хуваарилсан нь сүүлийн 7 жилийн хугацаанд төсөвлөсөн хамгийн өндөр дүнтэй төсөв юм. Энэ төрлийн татаасыг буцалтгүй зээлийн багц (block grant) гэж нэрлэх ба хот суурин газрын шинэчлэл, хөдөө орон нутагт орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, барилгажсан газрыг хөгжүүлэхэд олгох ба санхүүжилтийг муж улсын засгийн газар, эсхүл орон нутгийн удирдлагаас хэрэгжүүлж буй тодорхой хөтөлбөрүүд болон хувийн хэвшлийн секторт олгодог байна. Муж улс, эсхүл хот татаас авахад хот байгуулалт, орон сууцны бодлогын зорилтыг хэрэгжүүлэх Нэгдсэн төлөвлөгөөг (Consolidated Plan) боловсруулж, батлуулсан байх урьдчилсан нөхцөл тавигддаг байна.

Холбооны засгийн газар нь хүртээмжтэй орон сууцны санхүүжилтийг шууд бусаар дэмжих хоёр хөтөлбөрийг хэрэгжүүлдэг. Үүний нэг нь бага орлоготой иргэдэд хувийн хэвшлийн орон сууц түрээслэх боломжийг олгодог **Холбооны орон сууцны ваучерийн хөтөлбөр** (Federal Housing Choice Voucher Program) юм. Тус хөтөлбөрийн хүрээнд төрөөс хөтөлбөрийн зорилтод нийцэж буй өрхөд орон сууц түрээслүүлж буй түрээслүүлэгчдэд түрээсийн төлбөрийн хэсэгт татаасыг тогтмол олгодог байна. Хөтөлбөрийг орон нутгийн захиргаа ОСХХЯ-ны нэрийн өмнөөс удирддаг байна.

Хоёр дахь хөтөлбөр нь Бага орлоготой өрхийн орон сууцны татварын зээл (Low Income Housing Tax Credit)-ийн хөтөлбөр байна. Тус хөтөлбөр нь хүртээмжтэй орон сууцны үйлдвэрлэлд хөрөнгө оруулж буй хувийн секторт татварын хөнгөлөлт үзүүлдэг байна.

2. БҮГД НАЙРАМДАХ СОЛОНГОС УЛС

2.1.Зорилтот бүлгийн иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, нөхцөлийг сайжруулахад төрийн болон орон нутгийн байгууллагын оролцоо, эрх үүрэг, санхүүжилтийн тогтолцоог бүрдүүлэх талаар.

БНСУ нь Орон байрны суурь хууль (Framework act on residence⁵⁷)-ийг баталсан бөгөөд тус хуулийн зорилго нь орон байрны тогтвортой байдал, орон сууцны стандарт

⁵⁷ https://elaw.klri.re.kr/kor_service/lawView.do?hseq=46253&lang=ENG

нөхцөлийг сайжруулах, иргэдийн орон байранд амьдрах боломжтой байх эрхийг хангах, баталгаажуулах үүднээс орон сууцаар хангах бодлого боловсруулах, хэрэгжүүлэхэд хамаарал бүхий асуудлуудыг тодорхойлж өгөхөд оршино гэж заажээ. Хуульд зааснаар төр болон орон нутгийн засаг захиргаа нь орон сууцны бодлого боловсруулж, хэрэгжүүлэх дараах үндсэн зарчмыг тусгасан байна.

- Орон сууцны зардал нь хүний орлогын түвшин, амьдралын мөчлөг, орон сууцны хангамж, дэд бүтэцтэй уялдан тохиромжтой түвшинд байх;
- Доогуур орлоготой болон шаардлага хангаагүй орон сууцны нөхцөлд амьдарч байгаа өрхийг түрээсийн орон сууцанд хамруулах, орон сууцны зардлыг бууруулах замаар орон сууцны стандартыг сайжруулах;
- Сайн чанарын орон сууц ашиглалтад оруулахыг дэмжих, түрээсийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх;
- Орон сууцны хангамжийг системтэй үр өгөөжтэйгээр нэмэгдүүлэх;
- Тахир дутуу, өндөр настан болон орон сууцны тааламжгүй нөхцөлд амьдардаг иргэдийг аюулгүй, тааламжтай орчин нөхцөлд амьдрах боломжоор хангах.

Газар, дэд бүтэц, тээврийн яам (Ministry of Land, Infrastructure and Transport)-наас иргэдийн тогтвортой оршин суух орчин, нөхцөлийг сайжруулах үүднээс орон сууцны цогц хөтөлбөрийг батлан хэрэгжүүлнэ.

Орон сууцны цогц хөтөлбөрт орон сууцны бодлогын үндсэн чиглэл, зорилт, орон сууцны хэрэгцээ шаардлага, хангамж, түрээс зэрэг нийтийн орон сууцны хангамжийн асуудал, орон сууцны бодлого дэмжих сангууд, тэдгээрийн үйл ажиллагааг тодорхойлох, орон байрны орчин нөхцөлийг сайжруулах, доогуур орлоготой, тахир дутуу, өндөр настай зэрэг бүлгийн орон сууцны хэрэгцээ шаардлагыг тодорхойлж, тохирсон орон сууцны дэд бүтэц, зардал, түрээсийн орон сууцны хангамж зэрэг асуудлуудыг зайлшгүй тусгасан байхыг шаарддаг.

Дээр дурдсан хөтөлбөр нь 10 жилийн болон жил тутмын гэсэн төрөлтэй бөгөөд хөтөлбөрийг улсын ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулан батална. Төр, орон нутгийн засаг захиргаа, Газар, орон сууцны корпорац нь тус хөтөлбөрийн дагуу орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлнэ.

Дээрх зохицуулалттай холбоотойгоор *Нийтийн орон сууцны тухай тусгай хууль* (Special act on public housing)-д зааснаар Газар, дэд бүтэц тээврийн яам болон нийслэлийн захирагч нь тус хөтөлбөрт нийцүүлэн нийтийн орон сууцтай холбогдох төлөвлөгөөг 5 жил тутам боловсруулж хэрэгжүүлнэ. Хуулийн 3 дугаар зүйлд Төр болон орон нутгийн засаг захиргаа нь жил бүр төсөвтөө нийтийн орон сууцны түрээслэх, худалдан авах болон барихтай холбогдох асуудлыг тусгахыг эрмэлзэх шаардлагатай бөгөөд доогуур орлого бүхий өрхийн орон сууцны хангамжийн асуудлыг сайжруулах үүднээс орон сууц барих, худалдан авах, ашиглалттай холбоотой татварын хууль тогтоомжид заасан улсын болон орон нутгийн татвараас чөлөөлөх, хувь хэмжээг бууруулах зэрэг арга хэмжээг авч болно гэж заасан байна.

Мөн *Удаан хугацаагаар түрээсийн байранд оршин суугчдын амьжиргааны түвшинг дэмжих тухай хууль* (Act on the support for improving the quality of lives of tenants in long-term public rental housing)-д зааснаар төр болон орон нутгаас орон сууцны болон хотын оршин суугчдын сангийн санхүүжилтийн тусламжтайгаар

баригдсан 30 буюу түүнээс дээш жилийн хугацаагаар түрээслүүлэх зорилго бүхий орон сууцыг удаан хугацааны түрээсийн орон сууц гэж ойлгох ба төрөөс 5 жил тутам тус оршин суугчдад зориулсан хөтөлбөр батлан холбогдох санхүүжилтийг шийдвэрлэж байх үүрэгтэй. Тус хуульд зааснаар түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн амьдралын түвшинг харгалзан түрээсийн хэмжээг өөрөөр тогтоосон бол төрийн зүгээс холбогдох татаас өгч болохоор заасан байна. Мөн тухайн төрлийн оршин суугчдын амралт, хэрэгцээнд зориулсан нийтийн байгууламжийг төр, орон нутгаас барьж байгуулах, эсхүл холбогдох үйл ажиллагааны зардлыг санхүүжүүлж болохоор тусгасан байна.

1989 онд батлагдсан *Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн халамжийн тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлд* Засгийн газар болон нутгийн өөрөө удирдах ёсны байгууллага нь хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн өдөр тутмын амьдралд тохиромжтой орон сууцны болон холбогдох хэрэгслээр хангах талаар бодлого боловсруулж, түүнийг хөгжүүлэх үүрэгтэй гэж заасан байна. Тус хуулийн 16 дугаар зүйлд мөн засгийн газар нутгийн өөрөө удирдах ёсны байгууллага нь хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн эдийн засгийн бие даасан байдлыг дэмжих, эдийн засгийн дарамтыг багасгах үүднээс холбогдох татварын хөнгөлөлт, олон нийтийн үйлчилгээний газруудад хөнгөлөлт үзүүлэх зэрэг бодлогын арга хэмжээг хэрэгжүүлнэ. Мөн 17 дугаар зүйлд дээрх байгууллагууд нь тус хуулийн зорилтыг хангах үүднээс хууль зүйн болон санхүүгийн арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ. Тус байгууллагууд нь Ерөнхийлөгчөөс баталсан тусгай нөхцөлийн дагуу хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн боловсрол, ажил эрхлэлт, бизнес эрхлэх, сургалтанд хамрагдах зэрэг үйл ажиллагааг дэмжих чиглэлээр зээлийн сан байгуулж болохоор заажээ.

2.2.Төрийн орон сууцны корпорацын бүтэц, үйл ажиллагааны чиглэл, эрх үүрэг, санхүүжилтийн тогтолцоог бүрдүүлэх талаар.

БНСУ-ын 2003 онд батлагдсан *Орон сууцны санхүүжилтийн корпорацын тухай хууль* (Korea housing finance corporation act №7030 Dec.31, 2003)-ийн зорилго нь урт хугацаанд тогтвортойгоор орон сууцны санхүүжилтийн хангамжийг дээшлүүлэх үүднээс ипотекаар баталгаажсан нэхэмжлэл хангах, зээлийн баталгаа гаргах чиг үүрэгтэй корпорацыг байгуулах замаар үндэсний эдийн засаг, нийгмийн халамжийг сайжруулахад дэмжлэг үзүүлэхэд оршино гэжээ.

Корпорац нь тус хууль болон нийтийн захиргааны байгууллагуудын удирдлагын тухай хуульд зааснаар корпорацын хэлбэрээр үйл ажиллагаагаа явуулна. Корпорац нь үйл ажиллагаагаа явуулахад шаардлагатай бол салбар, төлөөлөгчийн газраа байгуулж болно.

Корпорацын өөрийн хөрөнгө нь 5 их наяд вон байх бөгөөд үүнийг Засгийн газар болон Солонгосын банк бүрдүүлнэ.

Корпорацад түүний үйл ажиллагаа, бизнес төлөвлөгөө зэрэг үндсэн чиглэлийг тодорхойлох, хянан шалгах Орон сууцны санхүүжилтийн удирдлагын хороо ажиллана. Хороо нь дараах асуудлуудаар хянан шалгах, шийдвэр гаргах эрхтэй.

- 1) Корпорацын үндсэн үйл ажиллагааны бодлого, бизнес төлөвлөгөөг боловсруулах, түүнд нэмэлт өөрчлөлт оруулах;
- 2) Төсвийн нэмэлт, өөрчлөлт;
- 3) Төсөвт хийх нэмэлт өөрчлөлт, дансны тооцоо;

- 4) Ипотекийн нэхэмжлэлийг буцаах шалгуурын асуудал;
- 5) Ипотекийн баталгаа гаргах шалгуурын асуудлууд;
- 6) Сангийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг боловсруулах, түүнд өөрчлөлт оруулах;
- 7) Нөхөн төлбөрийн нэхэмжлэлийг хорогдуулах асуудлууд;
- 8) Дүрэмд заасан Корпорац, Сан, Бүртгэлийн үйл ажиллагаатай холбоотой бусад асуудлууд.

4-р асуудалд зээлээр худалдан авах орон сууцны үнэ, зээлийн хэмжээ, зээлдэгчийн орлогын түвшинтэй харьцуулсан сар тутмын төлөх зээлийн буцаан төлөлт, зээлээр худалдан авч болох орон сууцны тоо, урьдчилгаа төлбөр зэрэг багтана.

Хороо нь хорооны даргыг оролцуулан 6 гишүүний бүрэлдэхүүнтэй байна. Хорооны гишүүнд дараах этгээд хамаарна.

- 1) Корпорацийн Ерөнхийлөгч;
- 2) Газар, дэд бүтэц, тээврийн яамнаас өөрийн албан хаагчдын дундаас томилсон 1 гишүүн;
- 3) Санхүүгийн үйлчилгээний комиссоос өөрийн албан хаагчдаас томилсон 1 гишүүн;
- 4) Санхүүгийн үйлчилгээний комиссоос санхүүгийн байгууллагуудын дундаас сонгосон, орон сууцны санхүүжилтийн талаар туршлага бүхий 1 этгээд;
- 5) Дээр дурдсан яам болон Солонгосын банкны захирлаас санал болгосны дагуу санхүүгийн үйлчилгээ үзүүлэгч байгууллагууд дундаас сонгосон 2 этгээд.

Дээрх 4 болон 5 дугаарт заасан гишүүдийн бүрэн эрхийн хугацаа 2 жил байх ба гишүүний орон гарсан нөхцөлд шинээр томилогдсон гишүүний бүрэн эрхийн хугацаа өмнөх гишүүний үлдсэн бүрэн эрхийн хугацаатай адил байна.

Корпорацийн ерөнхийлөгч нь хорооны даргаар ажиллана. Ерөнхийлөгч нь хороог төлөөлөх ба бүх л асуудлаар хяналт шалгалт явуулах бүрэн эрхтэй. Хорооны дарга бүрэн эрхээ хэрэгжүүлэх боломжгүй нөхцөлд хорооноос томилсон гишүүн орлон гүйцэтгэнэ. Хорооны хуралдаан гишүүдийн олонх оролцсоноор хүчинтэй байх ба оролцсон гишүүдийн олонхын саналаар шийдвэр гаргана.

Хорооны гүйцэтгэх удирдлага нь дарга, дэд дарга, орон тооны 4 хүртэлх захирал, орон тооны бус 1 ба түүнээс дээш захирал, 1 аудитор байна. Гүйцэтгэх удирдлагад Солонгос үндэстэн бус этгээдийг томилохыг хориглоно. Гүйцэтгэх удирдлагыг сэтгэцийн өвчний улмаас албан үүргээ гүйцэтгэх боломжгүй болсон, энэ хууль болон корпорацийн дүрмийг зөрчсөнөөс бусад тохиолдолд албан үүргээс нь чөлөөлөхийг хориглодог байна.

Хорооны дарга корпорацийн хууль зүйн асуудал хариуцсан төлөөлөгчийг гүйцэтгэх удирдлага болон албан хаагчдын дундаас томилж болно. Корпорацийн бусад албан хаагчдыг Ерөнхийлөгч томилж, чөлөөлнө.

Корпорац дараах үйлчилгээг хариуцан үзүүлнэ.

- 1) Ипотекийн зээлийн барьцаа хөрөнгө;
- 2) Ипотекийн зээл;

- 3) Дараах зүйлс тус бүрээр төлбөрийн баталгааны үйлчилгээ;
 - а. Ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас;
 - б. Оюутны зээлээр баталгаажсан үнэт цаас;
 - с. Тусгай зориулалтын компаниас гаргасан хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас.
- 4) Санхүүгийн байгууллагуудын зээлийн өргөжилт;
- 5) Ипотекийн болон оюутны зээлийн нэхэмжлэлийг үнэлэх, бодит судалгаа хийх;
- 6) Сан болон бүртгэлийн удирдлага, үйл ажиллагаа;
- 7) Зээлийн батлан даалт;
- 8) 7 дугаар зүйлд хамаарах зээлийн баталгааны үүргийг биелүүлэх, нөхөн төлбөр шаардах эрхийг хэрэгжүүлэх;
- 9) Зээлийн судалгаа, зээлийн мэдээллийн нэгдсэн менежмент;
- 10) Моргейжийн зээлийн баталгааны үүргийг биелүүлэх, нөхөн олговор олгохыг шаардах;
- 11) Орон сууцны санхүүжилтийн судалгаа, статистикийн мэдээлэл цуглуулах, бэлтгэх, дотоод, гадаадын холбогдох байгууллагуудтай солилцоо, хамтран ажиллах;
- 12) Санхүүгийн үйлчилгээний хорооноос баталсан дээрх үйлчилгээнүүдтэй холбоотой нэмэлт үйлчилгээ.

Корпорацын санхүүгийн жил төрийн албатай адил байх ба санхүүгийн тайлангаа Санхүүгийн үйлчилгээний комисст санхүүгийн жил дууссанаас хойш 3 сарын дотор хүргүүлнэ. Корпорац нь үйл ажиллагаанаас олсон ашгийн 1/5 (тавны нэгийг) хуульд заасан өөрийн хөрөнгийн хэмжээг бүрдүүлэх хүртэл нөөц болгон хадгална. Сангийн яамнаас зөвшөөрөл авсан нөхцөлд үйл ажиллагааны ашгийг хөрөнгө оруулагчдад хуваарилна. Корпорац нь Засгийн газар, санхүүгийн байгууллагууд болон олон улсын санхүүгийн байгууллагаас зээлэх замаар өөрийн үйл ажиллагаа явуулахад шаардлагатай санг үүсгэж болно.

Корпорацын дор орон сууцны санхүүжилтийн зээлийн баталгааны санг байгуулна.

Сан нь дараах санхүүгийн эх үүсвэрээс бүрдэнэ.

1. Засгийн газраас оруулсан хандив;
2. Санхүүгийн байгууллагуудын оруулсан хандив;
3. Засгийн газар, санхүүгийн байгууллагаас бусад хүмүүсээс оруулсан хандив;
4. Баталгааны шимтгэлийн орлого;
5. Нөхөн төлбөр шаардах эрхийн дагуу олсон орлого;
6. Сангийн үйл ажиллагаанаас олсон орлого;
7. Санхүүгийн байгууллага буюу Засгийн газрын удирдан ажиллуулж буй сангийн зээл;
8. Ерөнхийлөгчийн зарлигаар тогтоосон бусад санхүүгийн эх үүсвэр.

Засгийн газар төсвийн жилд төсвийн хязгаарт багтаан санд тодорхой хэмжээний хөрөнгө өгч болно. Сан нь дараах зорилгоор ашиглагдана.

1. Зээлийн баталгааны үүргээ гүйцэтгэх;
2. Зээл болон хүүний төлбөрийг эргэн төлөх;
3. Сангийн бүтэц, зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны зардал;

4. Сан хөгжүүлэх судалгаа, хөгжил;
5. Сан байгуулах зорилгод хүрэхэд шаардлагатай бусад үйл ажиллагаа.

2.3.Төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, уг санг ашиглахтай холбогдсон харилцааг зохицуулах талаар.

БНСУ-ын орон сууцны сангийн асуудлыг **“Орон сууц болон хотын оршин суугчдын сан”⁵⁸**-гийн тухай 5 бүлэг, 36 зүйл бүхий хуулиар зохицуулж байна.

Энэхүү хуулийн зорилго нь Орон сууц, хот байгуулалтын сан байгуулах, орон сууц, хот байгуулалтын корпорацыг бий болгох, иргэдийн амьдралын түвшинг дээшлүүлэхэд хувь нэмрээ оруулах замаар орон сууцны хангамжийг дээшлүүлэх, хот байгуулалтын нөхөн сэргээлтийг сайжруулахад оршино. Нөгөөтэйгүүр Орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, хотжуулах, хотын нөхөн сэргээлтийг дэмжих зорилгоор Орон сууцны болон хотын оршин суугчдын сан гэсэн нэртэй компанийн эрх зүйн үндсийг тус хуулиар тогтоосон. Тус компанийг төрөөс үүсгэн байгуулах ба орон сууцны болон хотын гэсэн 2 сантай байна. Сангийн эх үүсвэрийг үндэсний орон сууцны бонд, орон сууцны зориулалттай хэрэглэхээр гадаад улсаас авсан зээл, тус сангаас санхүүжүүлсэн байгууллагуудын хүүний орлого, ногдол ашгийн орлого, бусад холбогдох сангуудаас оруулбал зохих хөрөнгө, хандив, тусламж зэргээр зааж өгсөн байна.

Сангийн зориулалтыг дараах байдлаар тодорхойлжээ:

- Үндэсний орон сууцны бүтээн байгуулалт, үндэсний орон сууцнаас томгүй хэмжээний орон сууцны худалдаа, түрээс, орон сууцны бус оршин суугчдын хэрэгцээнд зориулан баригдаж буй барилга, түүний худалдаа, түрээс, үндэсний орон сууцнаас томгүй хэмжээний орон сууцны дахин төлөвлөлт, орон сууцны газар чөлөөлөх, бэлтгэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх, дээрх үйл ажиллагаанд зээл олгох;
- Орон сууц болон хотын сангийн корпорац, Солонгосын газар ба орон сууцны корпорац зэрэг хуульд нэрлэн заасан байгууллагуудын үйл ажиллагааг, санхүүжүүлэх, тусламж үзүүлэх, зээл олгох;
- Түрээсийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх үүднээс үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалтын компаниас гаргасан үнэт цаасыг худалдан авах;
- Үндэсний орон сууцны бондын төлбөр, хүү, тус сангийн үйл ажиллагааны зардлыг төлөх;
- Орон сууцны асуудалтай холбогдох гадаад улсад хийгдэх судалгаа шинжилгээ, боловсон хүчин бэлтгэх зардлыг хариуцах;
- Засгийн газрын бодлогоор хэрэгжүүлж буй орон сууцны хөтөлбөрийг санхүүжүүлэх.

Сангийн үйл ажиллагааг Газар, дэд бүтэц, тээврийн асуудал эрхэлсэн сайд удирдах ба сантай холбогдох бүх болон зарим асуудлыг Орон сууц хотын оршин суугчдын баталгааны корпорацад хариуцуулан шилжүүлж болно. Корпорац зарим асуудлыг сайдын зөвшөөрлөөр зохих санхүүгийн байгууллагад шилжүүлэн гүйцэтгүүлж

⁵⁸ Housing and urban fund act-https://elaw.klri.re.kr/kor_service/lawView.do?lang=ENG&hseq=44538

болно. Корпорац сайдын өмнө үйл ажиллагаагаа хариуцан тайлагнана. Сайдын зүгээс сангийн үйл ажиллагаатай холбогдох үйл ажиллагааны хөтөлбөр, төлөвлөгөө боловсруулахдаа Санхүү, стратегийн асуудал эрхэлсэн сайдтай зөвшилцөнө.

Орон сууц ба хотын оршин суугчдын баталгааны корпорац нь тус сангийн үйл ажиллагааг эрхлэн явуулах болон тус хуулийн зорилгыг хангах бодлогын төслүүд, олон тооны бизнесийн баталгааны үйл ажиллагааг эрхлэхэд хамтран ажиллана. Корпорац нь хуулийн этгээдийн хэлбэрээр үйл ажиллагаагаа явуулна. Корпорацийн өөрийн хөрөнгийн хэмжээ 5 их наяд вон байх ба 50-иас доошгүй хувийг Засгийн газраас бүрдүүлж, төрийн эзэмших хувьцааг Газар, дэд бүтэц тээврийн асуудал эрхэлсэн сайд төлөөлөн эзэмшинэ. Корпорац нь Ерөнхийлөгч, Гүйцэтгэх захирал, 4-өөс илүүгүй төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүн мөн аудитортой байна. Корпорацийн албан хаагчдыг Ерөнхийлөгч томилж, чөлөөлнө.

Корпорац дор дурдсан асуудлыг эрхлэн гүйцэтгэнэ.

- Сангийн удирдлага, үйл ажиллагаатай холбогдох асуудлууд;
- Орон сууц худалдах, түрээсийн барьцаа, доголдол засахтай холбоотой баталгаа гаргах;
- Орон сууц барих, баталгаат засвар гаргах зэрэг хуульд баталгаа гаргахаар заасан асуудал болон нөхөн төлбөртэй холбогдох асуудлууд;
- Тусгай хэрэгцээний компаниас гаргасан үнэт цаасанд баталгаа гаргах;
- Үл хөдлөх хөрөнгийг борлуулах, өмчлөх, шинэчлэн засварлах хүсэлт хүлээн авах;
- Төр болон орон нутгаас шилжүүлэн өгсөн асуудлууд;
- Дээр дурдсан асуудлуудтай холбогдох судалгаа шинжилгээний ажил.

Сан болон корпорацийн санхүү бүртгэл тусдаа байхаар уг хуулиар зохицуулсан байна.

3.БҮГД НАЙРАМДАХ СИНГАПУР УЛС

Сингапурын орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжүүлсэн туршлага нь алсын хараатай, холч бодлоготой, дэлхийд гайхагдсан өвөрмөц тогтолцоо юм.

Ихэнх улс орны хувьд хямд төсөр орон сууцны зориулалтаар ашиглах газрын хүртээмж хязгаарлагдмал байдаг. Сингапур Улс 1967 онд Газар чөлөөлөх тухай хууль баталсан нь нийтийн хэрэгцээнд зориулан газрыг бага өртөг зардлаар чөлөөлж авах боломжийг олгосон юм. 1965 онд нийт газрын 49 хувийг төр эзэмшиж байсан бол одоо 90 хувийг эзэмшиж байна.

Хот суурин газрын нийтийн орон сууцны загварыг муу боловсруулснаар нийгмийн тэгш бус байдлыг нэмэгдүүлэх, улмаар тогтворгүй байдалд хүргэж ядуусын хорооллыг бий болгодог. Сингапур энэхүү суурь зарчмыг эртнээс ойлгосноор орон сууцны хорооллыг янз бүрийн түвшний орлоготой иргэдэд зориулан холимог байдлаар шийдэх, орон сууцны хорооллын иргэдэд боловсрол ба нийтийн тээврийн чанартай үйлчилгээг хүртээмжтэй хүргэх, алдартай худалдааны төвүүдийг барих загварыг няхуур бодож боловсруулжээ.

3.1. Орон сууц ба Хөгжлийн Зөвлөл (Housing & Development Board - HDB)

Орон сууц ба Хөгжлийн Зөвлөл (ОСХЗ) нь Сингапур улсыг орон сууцаар хангах гол тулгуур багана юм. Зөвлөл нь Орон сууц ба Хөгжлийн тухай хуулиар (*HOUSING AND DEVELOPMENT ACT*) байгуулагдсан төрийн агентлаг бөгөөд Үндэсний хөгжлийн яамд харьяалагдана.

ОСХЗ нь 1960 онд орон сууцны хямралын үеэр байгуулагдсан ба Сингапурт иргэдийг орон байраар хангах асуудал хурцаар тавигдаж хямралд орсон үед амжилттай ажиллан, хурдан хугацаанд асуудлыг оновчтой шийдэж чадсан байна.

Сингапурын орон сууцны бодлого цаг хугацааны явцад өөрчлөгдсөөр ирсэн. 1960-аад оны үед Малайзтай нэгдсэн, Английн колончлолоос чөлөөлөгдөж, тусгаар тогтносон зэрэг тус улсын хувьд түүхэн өөрчлөлтүүд болсон. Тухайн үед таатай орчин бүрдээгүйн улмаас орон сууцны салбарт урт хугацааны хөрөнгө оруулалт татах боломжгүй байлаа. Английн колончлолоос чөлөөлөгдсөний дараа шинэ Засгийн газар нь иргэдийг орон сууцаар хангахад цагаачлал болон хүн амын их хэмжээний өсөлт, урт хугацаанд үргэлжилсэн орон сууцны хомсдол зэрэг бэрхшээлтэй тулгарсан. 1959 онд Сингапур тусгаар тогтносон улс болоход нийт хүн амын дөнгөж 9 хувь орон байраар хангагдсан бөгөөд байранд голдуу хэт олуулаа, орчин үеийнх шиг усны болон ариун цэврийн байгууламжгүй, шаардлага хангаагүй нөхцөлд амьдарч байсан. Бусад төрлийн орон байр нь бүр хүнд нөхцөлд байв. Засгийн газар энэхүү асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд дараах 3 алхмыг оновчтой хийж, амжилтад хүрчээ⁵⁹. Үүнд:

- 1960 онд ОСХЗ-ийг байгуулсан.
- 1966 онд Газар эзэмших тухай хуулийг баталсан.
- 1968 онд Хуримтлалын төв сан (Central Provident Fund – CPF) хэмээх нийгмийн даатгалын сангийн үүргийг өргөтгөн, ОСХЗ-ийн орон сууцжуулах хөтөлбөрийг дэмжих болсон.

1960 онд батлагдсан Орон сууцны хөгжлийн тухай хуулиар ОСХЗ-д тус улсын орон сууцны асуудлыг цогцоор нь шийдэх эрх олгожээ.

Мөн 1966 онд баталсан Газар эзэмших тухай хуулиар нийтийн хэрэгцээнд зориулж газар чөлөөлөх боломж бүрдсэнээр ОСХЗ нь энэ хууль болон иргэдийг дахин байршуулах бодлогынхоо хүрээнд хуучин хорооллын газрыг хүндрэлгүй чөлөөлсөн бөгөөд иргэд нь хуучин орон байрнаасаа орчин үеийн орон сууцны хороололд шилжин амьдрах болсон байна.

ОСХЗ 1964 онд иргэдээ орон сууцжуулах ажлыг дэмжих үүднээс Орон сууц эзэмших схемийг баталсан нь орон сууцжуулах хөтөлбөрийн үйл ажиллагааг шинэ шатанд гаргажээ. Эхэн үед схемийн хэрэгжилт удаан байсан бол 1968 онд ОСХЗ нь Хуримтлалын төв сантай хамтран ажиллах болсноор орон сууцжуулах ажил эрчимжсэн байна. Иргэд Хуримтлалын төв сан дахь хуримтлалаараа орон сууцны урьдчилгаа төлбөр, сар тутмын зээлээ төлөх бололцоотой болсон.

Ийнхүү оновчтой бодлого явуулж ОСХЗ-ийг Хуримтлалын төв сантай (HDB-CPF) холбосон тогтолцоог бий болгосноор сайн үр дүнд хүрсэн. Уг сангаас санхүүгийн

⁵⁹ Housing Policies in Singapore. Sock-Yong Phang and Matthias Helble. No. 559 March 2016 Asian Development Bank Institute. P5 https://ink.library.smu.edu.sg/cgi/viewcontent.cgi?article=2801&context=soe_research

дэмжлэг үзүүлэх болсноор 1980-аад онд орон сууцны хомсдолыг шийдвэрлэсэн байна.

1990-ээд онд хуучирсан барилга байгууламжийг сэргээх, ОСХЗ-ийн мэдлийн орон сууцны зах зээлийг бий болгох, хуучны байруудыг орчин үеийн саруулхан орон сууц болон амины орон сууц болгон сайжруулахыг зорьсон. Мөн орон сууцны тэтгэлэг олгох хэлбэрээр иргэдэд санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх хөтөлбөрүүдийг нэвтрүүлсэн.

2000 оноос хойш орон сууцны бодлого боловсруулахад орон сууцны эрэлт хэрэгцээ, орлогын түвшний ялгаа, хүн амын насны ялгаа зэрэг асуудлыг тусгах болсон. Энэ хүрээнд бага, дунд орлоготой иргэдийг дэмжих зорилготой орон сууцны тэтгэлэг болон ахмад настай хүмүүст зориулсан хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлж эхэлсэн.

Дэлхийн банкны тайланд 1970, 1980-аад оны турш Сингапурын эдийн засаг жил бүр дунджаар 8 хувиар өссөн нь дэд бүтэц, хямд төсөр орон сууц, нийгмийн үйлчилгээг нийтэд үр дүнтэй хүргэх хот төлөвлөлтийн стратеги хэрэгжүүлсний үр дүн юм гэж дүгнэжээ⁶⁰.

1959 онд орон сууцны хүртээмж дөнгөж 9% байсан бол өнөөдөр Сингапурын нийт хүн амын 80 гаруй хувь нь төрөөс бариулсан орон сууцанд амьдарч байна. ОСХЗ-өөс Сингапурын далайн эргийн эргэн тойронд байрлах 23 хот, 3 орон сууцны хороололд 1 сая орчим байрыг барьж байгуулжээ.

3.2.Зорилтот бүлгийн иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, сайжруулахад ОСХЗ-ийн оролцоо

ОСХЗ нь нийтийн орон сууцны бодлого, орон сууцаар хангах төлөвлөгөөг хүн амын байнгын хэрэгцээ, хүсэл эрмэлзэлд сайтар уялдуулан боловсруулдаг. Энэ хүрээнд үндэстэн угсаатны эв нэгдлийг хангах, гэр бүлийн хэлхээ холбоог бэхжүүлэх, өндөр настан, бага орлоготой өрхийн хэрэгцээг анхаарч үзэх зэрэг үндэсний зорилтуудыг дэмжин ажиллаж байна.

ОСХЗ нь зорилтот бүлгийнхэнд зориулж тэдгээрийн онцлогт тохирсон орон сууцны хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлдэг. Энд дараах төрлийн зорилтот бүлгүүд хамрагдана⁶¹. Үүнд:

- анх удаа байр авч буй өрх;
- хоёр дахь удаа байр авч буй өрх;
- ам бүл олуулаа өрх (эцэг, эхээс өрх тусгаарлаагүй гэр бүл);
- ганц бие хүмүүс;
- ахмад настан зэрэг болно.

Түүнээс гадна эхнэр, нөхрөөс салсан, эсхүл бэлэвсэн гэр бүлд зориулсан тусгай хөтөлбөрүүд ч бий. Эдгээр зорилтот бүлгүүд байраа сонгохдоо ОСХЗ-ийн бариулсан шинэ болон хуучин орон сууцнаас сонголт хийх боломжтой.

ОСХЗ нь иргэдийг орон сууцаар хангахдаа тухайн цаг хугацаа болон нөхцөл байдалд маш сайн уялдуулж шударга, оновчтой хуваарилалтыг боловсруулан хэрэгжүүлдэг.

Ийнхүү хуваарилалт хийхэд нийтийн орон сууцанд зэрэгцэн амьдрах төрөл бүрийн үндэстэн угсаатны нийгмийн уялдаа холбоо, хоорондоо эв найртай, тав тухтай

⁶⁰ <http://www.worldbank.org/mn/news/press-release/2017/10/03/better-infrastructure-jobs-services-in-cities-urgently-needed-in-east-asia-pacific-world-bank-report>

⁶¹ <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/about-us/our-role/public-housing--a-singapore-icon>

амьдрах нөхцөл бүрдүүлэхийг чухалчлан авч үздэг. Үүнтэй холбоотой 1989 оноос Үндэстний интеграцийн бодлого хэрэгжиж эхэлсэн байна.

ОСХЗ байрны үнийг тогтоохдоо хүмүүс худалдан авсан байрандаа үргэлжлүүлэн амьдрах бололцоотой байхыг (төлбөрийн чадварыг) бодолцож тогтоодог. Тиймээс иргэдийн орлогын түвшин, насны ялгаа, хэрэгцээ шаардлага, хүсэл сонирхол, гэр бүлийн байдал болон бусад хүчин зүйлтэй уялдуулан олон тооны хөтөлбөр хэрэгжүүлдэг. Тухайлбал, *Additional CPF Housing Grant Scheme* хөтөлбөрийг нэвтрүүлснээр бага орлоготой өрхүүд анхны байраа авахад томоохон дэмжлэг болсон байна. Хөнгөлөлт бүхий бусад төрлийн хөтөлбөрүүд ч байр худалдаж авахад төлбөрийн таатай нөхцөл бүрдүүлдэг. Ингэснээр анх удаа байр авч байгаа иргэдийн хувьд өрхийн сарын нийт орлогын $\frac{3}{4}$ -ийг л байрны зээлийн төлбөрт зарцуулах болсон.

Одоо Сингапурын хүн амд эзлэх ахмадуудын хувь хурдацтай өсч байгаа бөгөөд сүүлийн жилүүдэд ахмадуудыг ая тухтай орон сууцаар хангах асуудлыг чухалчилж байна.

Ахмадууд үр хүүхэддээ ойр мөртлөө өөрийн эрх дураар тусдаа амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх, орон сууцны хийц, тавилга, шат, хонгил, гэрэлтүүлэг, чөлөөт цагаа өнгөрүүлэх орчин зэргийг тэдний онцлог, хэрэгцээ, шаардлагад тулгуурлан барьж байгуулдаг. Мөн ахмадуудад зориулсан төрөл бүрийн үйлчилгээг нэвтрүүлж байна.

ОСХЗ-ийн орчин үеийн орон сууцжуулах бодлого нь технологийн дэвшлийг ашиглан ухаалаг (smart) орон сууц барихад чиглэх болсон.

3.3.Орон сууц ба Хөгжлийн Зөвлөлийн бүтэц

Зөвлөл нь Тэргүүн, дэд тэргүүн, 3-аас багагүй 10-аас ихгүй тооны гишүүдтэй байх ба тэдгээрийг Сайд томилно. Мөн Гүйцэтгэх захирлыг томилно⁶².

ОСХЗ нь барилга, үл хөдлөх хөрөнгө, корпорацийн асуудал хариуцсан 3 газартай бөгөөд газар тус бүр нь дотроо хэлтсүүдэд хуваагддаг. Хэлтсүүд нь тодорхой асуудал эрхэлсэн албадаас бүрдэнэ⁶³. Зураг 1, Зураг⁶⁴ 2, Зураг⁶⁵ 3, Зураг⁶⁶ 4-т ОСХЗ-ийн бүтцийг харуулав.



⁶² HOUSING AND DEVELOPMENT ACT.PART II.6 (1) <https://sso.agc.gov.sg/Act/HDA1959#pr6->

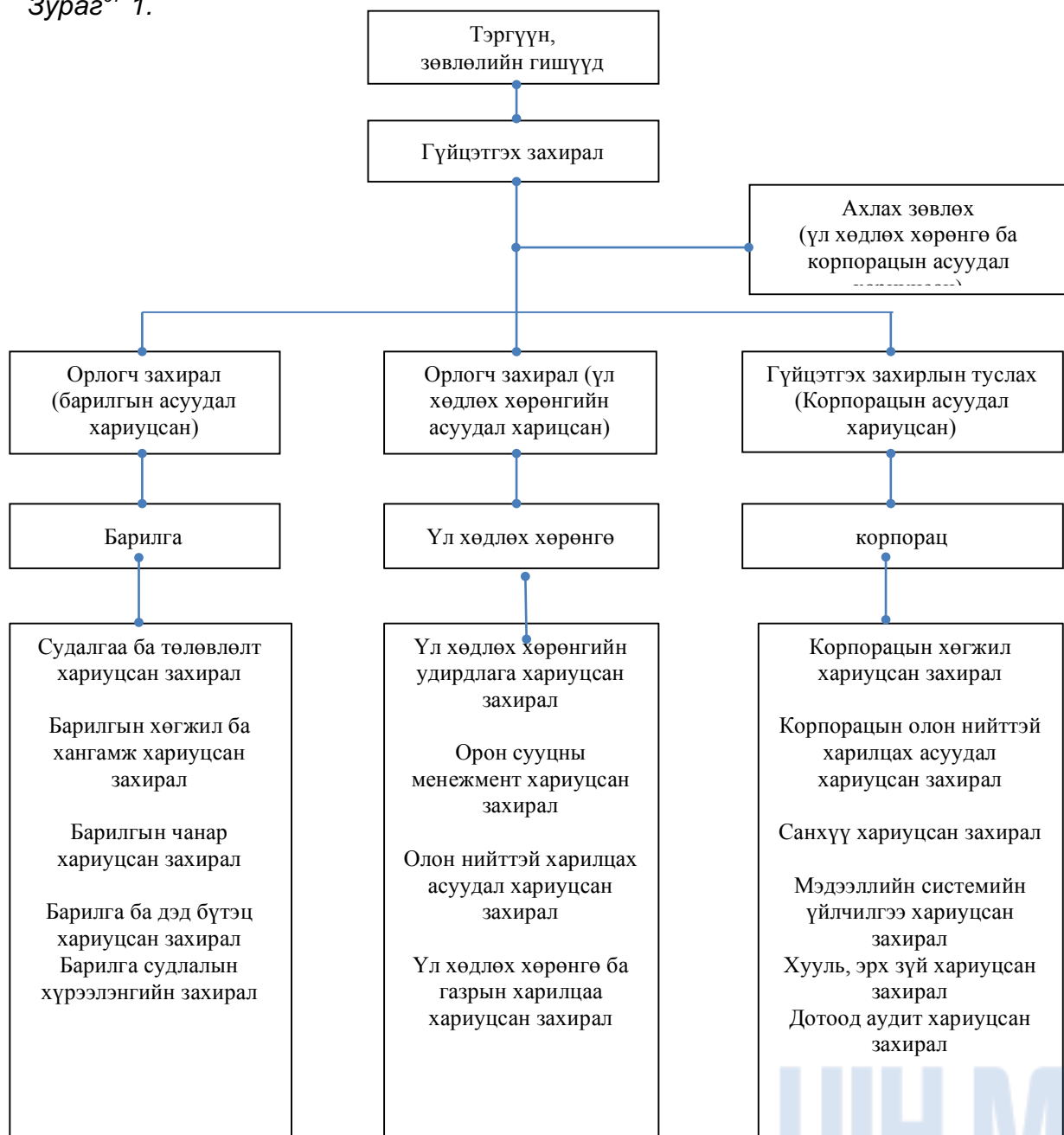
⁶³ <https://www.gov.sg/sgdi/ministries/mnd/statutory-boards/hdb>

⁶⁴ <https://www.gov.sg/sgdi/ministries/mnd/statutory-boards/hdb/departments/building>

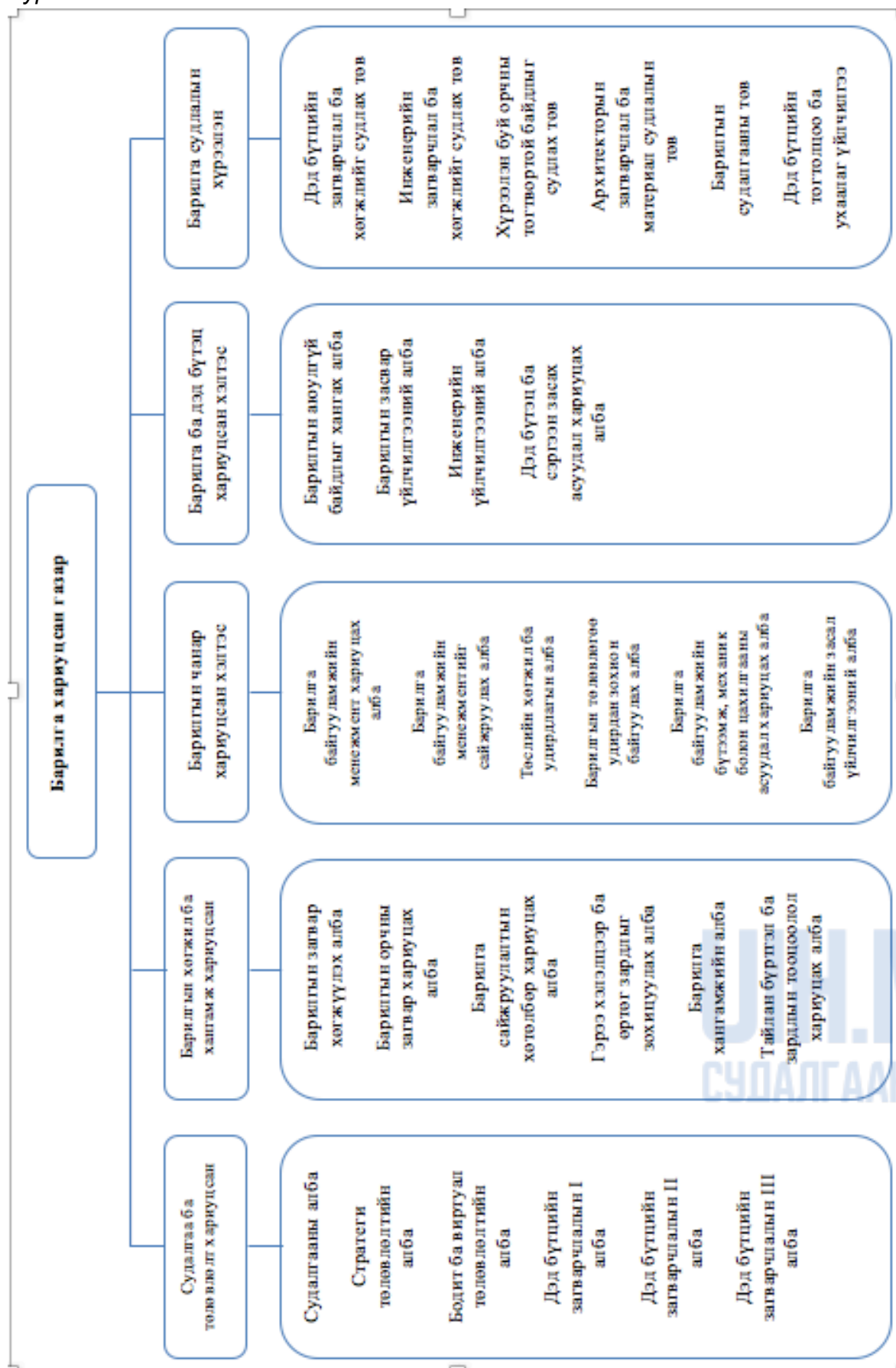
⁶⁵ <https://www.gov.sg/sgdi/ministries/mnd/statutory-boards/hdb/departments/estate>

⁶⁶ <https://www.gov.sg/sgdi/ministries/mnd/statutory-boards/hdb/departments/corporate>

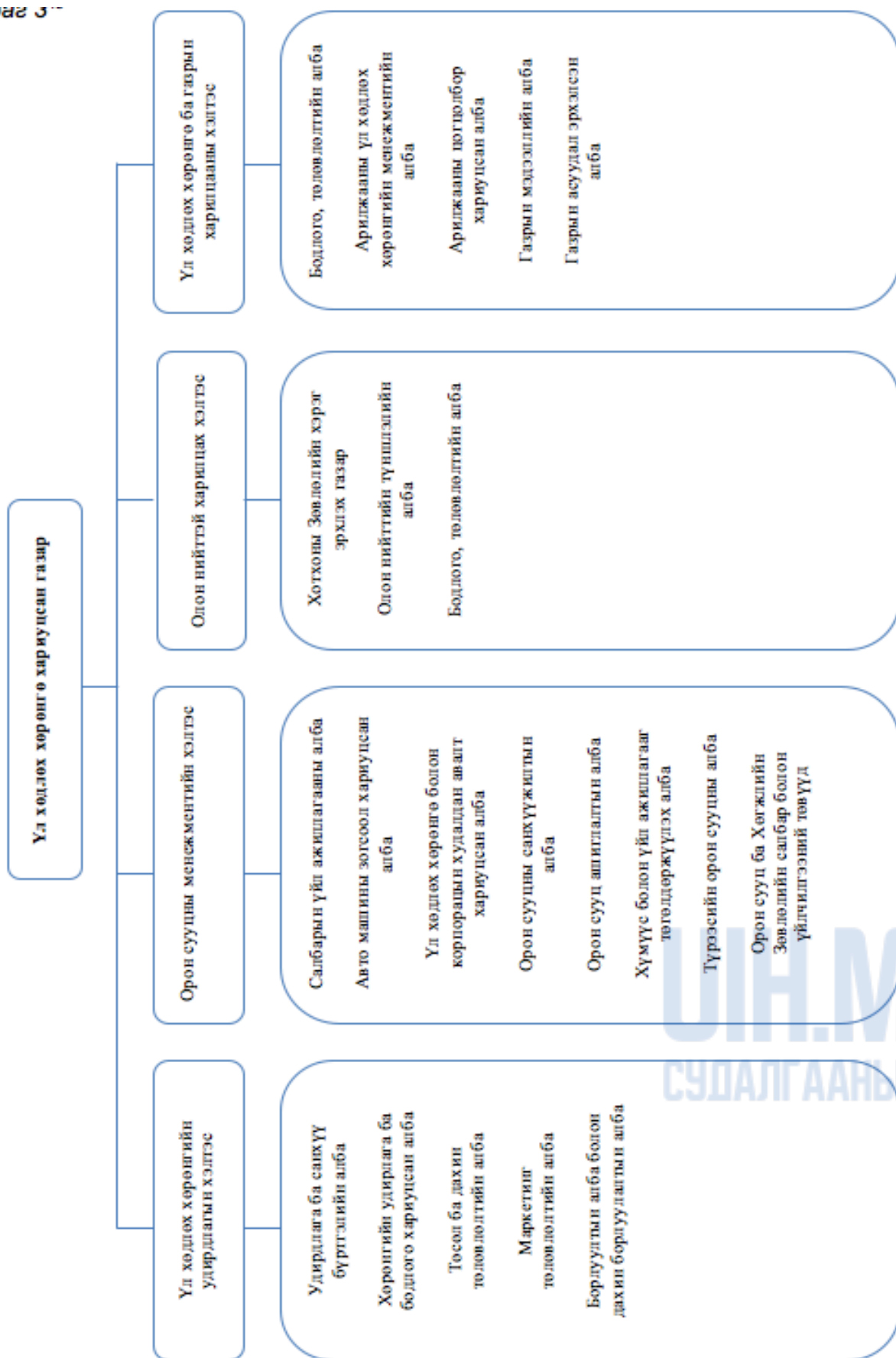
Зураг⁶⁷ 1.



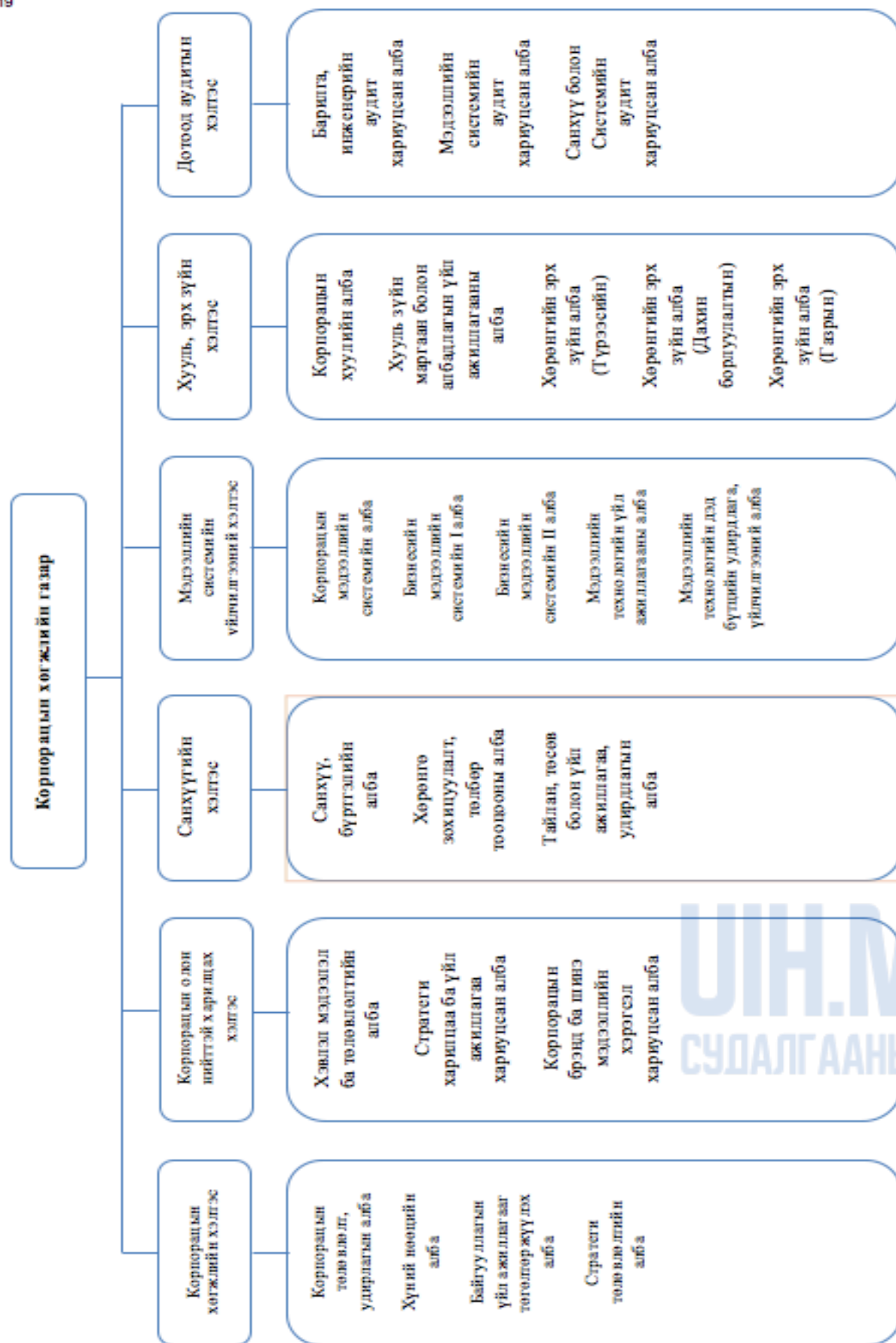
⁶⁷ <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/about-us/organisation-structure>



⁶⁸ <https://www.gov.sg/sgdi/ministries/mnd/statutory-boards/hdb/departments/building>



⁶⁹ <https://www.gov.sg/sgdi/ministries/mnd/statutory-boards/hdb/departments/estate>



⁷⁰ <https://www.gov.sg/sgdi/ministries/mnd/statutory-boards/hdb/departments/corporate>

3.4. Орон сууц ба Хөгжлийн Зөвлөлийн эрх, үүрэг, үйл ажиллагааны чиглэл

ОСХЗ нь орон сууц барьж байгуулах, түүнтэй холбоотойгоор газар чөлөөлөх, чөлөөлөх газарт амьдарч байсан иргэдийг байршуулах, орон сууц худалдан авах зориулалтаар зээл олгох, түрээсийн болон худалдсан орон сууцны ашиглалтыг хариуцан ажилладаг.

Сингапурын Засгийн газраас ОСХЗ-ийн үйл ажиллагааг дэмжих зорилгоор санхүүгийн болон хууль эрх зүйн багц арга хэмжээ авч хэрэгжүүлсэн.

Засгийн газраас санхүүгийн баталгаа гаргах, орон сууц барихад зээл олгох замаар орон сууцжуулах хөтөлбөрийг санхүүгийн хувьд дэмжсэн бол 1960 онд батлагдсан Орон сууц ба хөгжлийн тухай хуулиар ОСХЗ-д тус улсын орон сууцны асуудлыг цогцоор нь шийдэх эрх олгожээ.

ОСХЗ нь орон сууцны барилга байгууламжийг төлөвлөх, барих, хот төлөвлөлтийг өөрчлөн шинэчлэх замаар чанартай, тав тухтай амьдрах орчин бүрдүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлдэг. Зөвхөн нийтийн орон сууцаар зогсохгүй худалдаа, амралт, зугаа цэнгэл, нийтийн үйлчилгээний зориулалттай барилга байгууламжаар бас хангана.

Орон сууц ба хөгжлийн тухай хуульд тодорхойлсноор ОСХЗ нь доорх төрлийн үйл ажиллагааны чиг үүрэгтэй байна.⁷¹ Үүнд:

1. Дараах ажил үүргийн хүрээнд төсөл, төлөвлөгөө, санал боловсруулна. Үүнд:
 - барилга байгууламжийг худалдах, түрээслэх болон бусад зорилгоор барих, сэргээн засварлах, сайжруулах, өргөтгөл хийх;
 - хуучирсан хороолол болон хот суурин газруудыг нурааж дахин төлөвлөх;
 - Сайдын шийдвэрээр тухайн газрыг төлөвлөн хөгжүүлэх, эсхүл дахин төлөвлөн хөгжүүлэх;
 - ОСХЗ-ийн үйл ажиллагааны хэрэгцээнд хөдөө орон нутаг болон газар тариалангийн бүс нутгийг төлөвлөн хөгжүүлэх зорилгоор, эсхүл Сайдын шийдвэрээр иргэдийг нүүлгэн шилжүүлэх.
2. ОСХЗ-д хамааралтай газар, амины орон сууц, байшин барилга болон бусад үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой үйл ажиллагааг зохион байгуулна.
3. ОСХЗ-ийн үйл ажиллагаа болон үүргээ гүйцэтгэхэд шаардлагатай бүх төрлийн судалгаа шинжилгээ, хяналт шалгалтыг хэрэгжүүлнэ.
4. Сайдын зөвшөөрлөөр болзол хангасан хүмүүст зээл олгоно.
5. ОСХЗ нь хуульд тодорхойлсон эрх, үүргийг хэрэгжүүлнэ.
6. ОСХЗ нь чиг үүргээ гүйцэтгэхэд шаардлагатай бусад үйл ажиллагааг явуулна.

3.5. Орон сууц ба Хөгжлийн Зөвлөлийн санхүүжилт

Сингапур улсын хувьд орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжүүлэхэд төрийн оролцоо давамгайлсан байдаг. Хэдий тийм боловч энэ нь дэлхийд гайхагдсан, дахин давтагдашгүй сайн туршлага болжээ. Орон сууцны хөтөлбөр амжилттай хэрэгжиж буй нэг шалтгаан нь төрөөс үзүүлж буй томоохон дэмжлэг юм⁷².

⁷¹ HOUSING AND DEVELOPMENT ACT, PART III

<https://sso.agc.gov.sg/Act/HDA1959#P11III->

⁷² <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/about-us/history>

ОСХЗ-ийн үйл ажиллагааг дараах эх үүсвэрээс санхүүжүүлдэг⁷³. Үүнд:

- Засгийн газрын татаас;
- Засгийн газрын зээл;
- хөрөнгийн зах зээлээс босгосон хөрөнгө;
- орон сууцны борлуулалтаас орох орлого;
- зээлээр орон сууц авсан иргэдийн зээлийн хүүгийн орлого;
- орон сууцны түрээс, түүнээс олох ашиг орлого;
- машины зогсоол зэрэг болно.

Эдгээр санхүүжилтийг доорх үйл ажиллагаанд зарцуулна. Үүнд:

- ОСХЗ-ийн байрыг худалдан авч буй иргэдэд зориулсан моргейжийн зээл олгох;
- орон сууцны завсар болон шинэчлэл;
- ОСХЗ-ийн орон сууцны хороолол барих хөтөлбөр болон үйл ажиллагааг санхүүжүүлэхэд ашигладаг.

3.6. Түрээсийн орон сууц

Сингапурт байр худалдан авах санхүүгийн бололцоогүй иргэдэд зориулж Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг (*Public Rental Scheme*) хэрэгжүүлдэг. Гэхдээ түрээсийн байрны тоо хязгаартай бөгөөд үүнд хамрагдахын тулд тодорхой шалгуурыг хангах ёстой⁷⁴.

Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөр нь гэр бүл болон ганц бие хүмүүст тусгайлан зориулсан хөтөлбөртэй байна⁷⁵.

Гэр бүлд зориулсан хөтөлбөрт (*Family Scheme*) хамрагдахын тулд дараах болзлыг хангах ёстой. Үүнд:

1. Сингапурын иргэн байх;
2. гэр бүлийн гишүүдийн ядаж нэг нь сингапурын иргэн байх, эсхүл тус улсад байнга оршин суух эрхтэй байх;
3. гэр бүл дараах бүрэлдэхүүнтэй байх ба үүнд:
 - иргэн болон түүний эхнэр/нөхөр;
 - гэрлээгүй тохиолдолд, иргэн болон түүний эцэг, эх;
 - салсан, эсхүл бэлэвсэн тохиолдолд иргэн болон түүний албан ёсны асрамжид байдаг хүүхэд (салсан тохиолдолд, хэрэв хүүхэд асрамжлан хамгаалах эрхийг салсан эцэг, эх хоёулаа хуваалцан хэрэгжүүлдэг бол аль нэг нь түрээсийн байранд хүсэлт өгөхөд нөгөө нь заавал бичгээр зөвшөөрөл өгсөн байх);
 - сүй тавьсан хосууд;
 - хэрэв өнчин бол түүний төрсөн ах, эгч (эцэг, эхийн аль нэг сингапурын иргэн, эсхүл байнгын оршин суух эрхтэй байсан) хамаарна.

Ганц бие хүний хувьд тусгайлсан хөтөлбөрийг (*Joint Singles Scheme*) хэрэгжүүлэх ба дараах болзлыг хангах шаардлагатай. Үүнд:

1. Түрээслэгч болон хамтран түрээслэгч нь Сингапурын иргэн байх;
2. Түрээслэгч болон хамтран түрээслэгч хоёулаа ганц бие байх;

⁷³ <http://tosk.gov.mn/78.html>

⁷⁴ <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/renting-a-flat/renting-from-hdb/public-rental-scheme>

⁷⁵ <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/renting-a-flat/renting-from-hdb/public-rental-scheme/eligibility>

3. Дараах тохиолдлыг ганц бие гэж тооцно. Үүнд:

- 35 хүртлэх насны гэрлээгүй хүн;
- 35 хүртлэх насны салсан, эсхүл хуулийн дагуу тусдаа амьдарч буй иргэн;
- бэлэвсэн, эсхүл өнчирсөн хүн хамрагдана.

Эдгээрээс гадна дараах нэмэлт болзлууд тавигдана. Үүнд:

- өргөдөл гаргах үед ядаж 21 нас хүрсэн байх;
- сарын орлого 1500 доллараас хэтрэхгүй байх;
- иргэн болон хамтран түрээслэгч ОСХЗ-ийн орон сууцыг эзэмшигч, эсхүл түрээслэгч байж болохгүй.
- Иргэн болон хамтран түрээслэгч орон сууцны бусад (HDB flat болон Design, Build & Sell Scheme flat) хөтөлбөрүүдэд хамрагдсан, эсхүл бүртгүүлсэн байж болохгүй.
- Сингапурт болон гадаад улсад хувийн үл хөдлөх хөрөнгө (амины орон сууц, газар, барилга байгууламж), орон сууц, бусад үл хөдлөх хөрөнгөгүй байх;
- Executive Condominium-д хамрагдаагүй байх (Энэ нь төрийн мэдлийн биш бөгөөд хувийн хэвшил барьж, худалдан борлуулдаг ч иргэд худалдан авахдаа Хуримтлалын төв сангаас тэтгэлэг авах боломжтой, хямд үнэтэй нийтийн орон сууц юм)

Дараах тохиолдолд “Түрээсийн орон сууц хөтөлбөрт” хамрагдахгүй. Үүнд:

- Түрээсийн орон сууц хөтөлбөрийн болзолыг өмнө нь хангаагүй иргэн болон хамтран түрээслэгч нь уг хөтөлбөрт дахин хүсэлт гаргах, хамтран түрээслэгчээр бүртгүүлэх боломжгүй.
- Хэрэв тухайн иргэний үр хүүхэд түүнийг гэртээ байлгах боломжтой бол, эсхүл орон сууцны бусад хөтөлбөрт хамрагдах хэмжээний санхүүгийн бололцоотой бол хамрагдахгүй.

3.7.Хуримтлалын төв сан (Central Provident Fund - CPF)⁷⁶

Энэ нь Сингапурын нийгмийн даатгалын сан бөгөөд тус улсын харьяат иргэн болон байнгын оршин суух эрхтэй хүмүүст зориулсан нийгэм хамгааллын цогц систем юм. Хуримтлалын төв сангаас тэтгэвэр, эрүүл мэндийн үйлчилгээ, орон сууцжуулах хөтөлбөр, гэр бүл хамгааллын үйлчилгээ, үл хөдлөх хөрөнгийн ашиглалт болон засвар үйлчилгээг санхүүжүүлдэг. Хуримтлалын төв сантай холбоотой харилцааг Хуримтлалын төв сангийн тухай хуулиар (CENTRAL PROVIDENT FUND ACT) зохицуулна.

1964 онд Орон сууц эзэмших хөтөлбөрийг нэвтрүүлж, 1968 онд Хуримтлалын төв сангийн үйл ажиллагааг өргөжүүлэн байгуулснаар иргэдийг орон сууцжуулахад дэвшилтэт алхам болжээ.

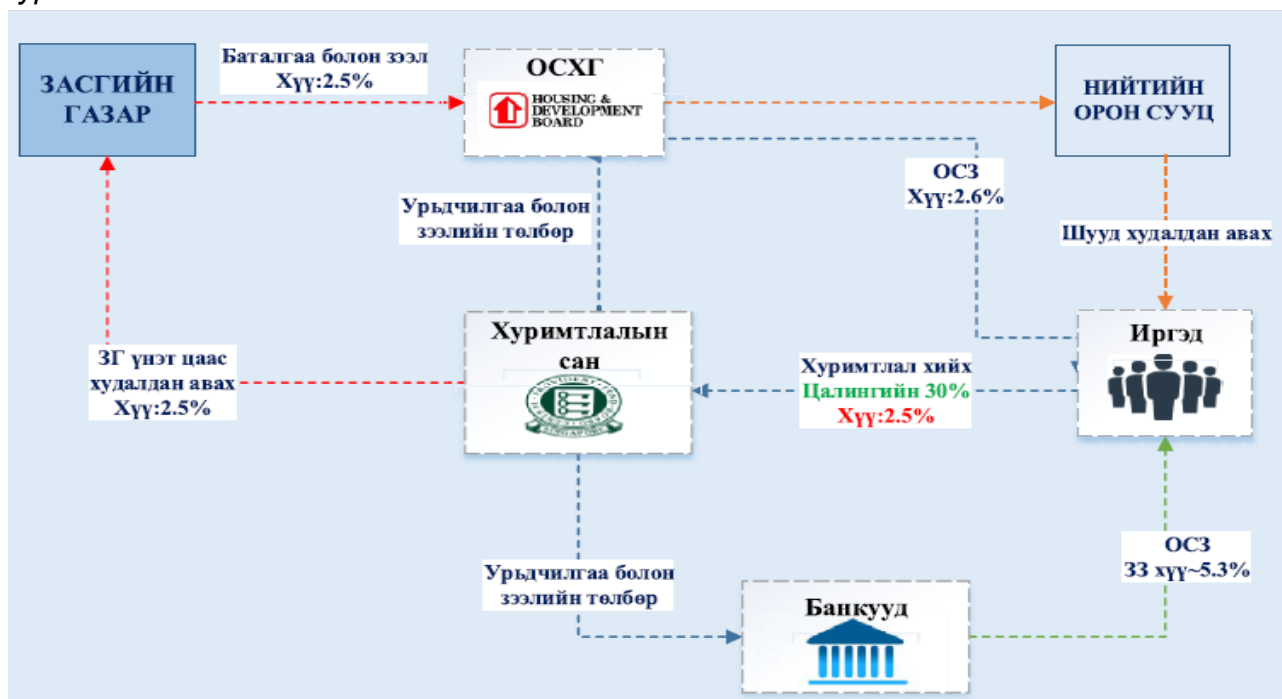
Орон сууцны зээлийн тогтвортой тогтолцооны нэг хэлбэр нь хуримтлалын сан юм. Түүнийг хөдөлмөр эрхлэгчдийн цалин, тэтгэврээс орон сууцны хэрэгцээг хангах зорилгоор дийлэнхдээ төрөөс албадан зохион байгуулдаг. Хуримтлалын сангийн хөрөнгийг ажилчдын цалингийн тодорхой хувийг тусгай санд байршуулж бүрдүүлнэ. Үүнийг амжилттай хэрэгжүүлсэн улсын нэг Сингапур юм.

Зураг 5-д Хуримтлалын төв сангийн санхүүжилтийн схемийг харуулав. Сингапурт

⁷⁶ <https://www.cpf.gov.sg/Members/AboutUs/about-us-info/cpf-overview>

орон сууцны зээлийг ОСХЗ болон Хөдөлмөрийн яамнаас удирддаг Хуримтлалын төв сангаас олгоно. Тус сан нь хөдөлмөр эрхлэгчдийн цалингийн тодорхой хувийг хүүтэй хуримтлуулж эх үүсвэр татдаг. Зээл авах сонирхолтой иргэд санд буй хуримтлалаа ашиглан орон сууцны зээлийн урьдчилгаа болон зээлийн төлбөрийг төлөх боломжтой. Түүнчлэн орлогын түвшин багатай иргэд орон сууцны үнийн 90 хүртэлх хувийн зээлийг зах зээлээс бага хүүтэй (2.6%), урьдчилгаа төлбөр төлөхгүйгээр авч болно. Харин орон сууцны зээл авах шаардлага хангаагүй, эсхүл хувийн орон сууц худалдан авах сонирхолтой өрхүүд банкнаас 5-10 хувийн урьдчилгаа төлбөртэй, зах зээлийн хүүгээр (5.3%) зээл авах боломж бас бий.⁷⁷

Зураг 5



Хуримтлалын төв сангийн хөрөнгийг сар бүр ажилтан болон ажил олгогчоос цалингийн тодорхой хувийг шимтгэлд авч, хүүтэй хуримтлуулах замаар бүрдүүлдэг. Сангийн хуримтлалыг доорх дансуудад хуваарилна⁷⁸.

Данс	хүүгийн хэмжээ	Зарцуулалт
Энгийн данс (Ordinary Account - OA)	3.5 хувь	Орон сууцжуулах хөтөлбөр, даатгал, хөрөнгө оруулалт болон боловсролыг санхүүжүүлнэ.
Тусгай данс (Special Account - SA)	5 хувь	Өндөр нас болон тэтгэвэрт хамааралтай бүтээгдэхүүн үйлчилгээнд зарцуулна.
(MediSave Account MA) Эрүүл мэндийн үйлчилгээний данс		Эмнэлгийн үйлчилгээ болон баталгаажсан эрүүл мэндийн даатгалыг санхүүжүүлнэ.
(Retirement Account-RA) Тэтгэврийн данс	5 хувь	55 нас хүрэнгүүт автоматаар үүсдэг.

⁷⁷ Орон сууцны зээлийн тогтолцоо: Олон улсын харьцуулалт. С.Мөнхчимэг, С.Билгүүнзул. МОНГОЛБАНК. 2017 оны 4 дүгээр сар. Хуу.89 <https://www.mongolbank.mn/documents/tovhimol/group12/12-05.pdf>

⁷⁸ <https://www.cpf.gov.sg/Members/AboutUs/about-us-info/cpf-overview>

Хуримтлалын төв сангаас орон сууцжуулах ажлыг дэмжих зорилгоор дараах хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлнэ. Үүнд:⁷⁹

- *Нийтийн орон сууцны хөтөлбөр (Public Housing Scheme - PHS)* нь Энгийн дансны хуримтлалаа ашиглан төрийн мэдлийн шинэ, хуучин орон сууц худалдан авах боломжийг олгодог. Байр худалдаж авах санхүүгийн бололцоогүй иргэд түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрт хамрагдах боломжтой.
- *Хувийн орон сууцны хөтөлбөр (Private Properties Scheme)* нь хувийн орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах буюу барих тохиолдолд Энгийн дансны хуримтлалаа ашиглах боломжийг олгоно.
- *Байраа хадгалж үлдэх хөтөлбөр (Home Protection Scheme)* нь орон сууцны хөтөлбөрт хамрагдсан (байрны зээлтэй) иргэн ба түүний эхнэр/нөхөр нас барах, эсхүл хөдөлмөрийн чадвараа түр болон бүр алдах тохиолдолд зээлээ эргэн төлж чадахгүй байраа алдах эрсдлээс хамгаалах арга хэмжээ юм.

Эдгээр хөтөлбөрт Хуримтлалын төв санд шимтгэл төлөгч иргэн хамрагдана.

4.ОРОСЫН ХОЛБООНЫ УЛС

4.1.ОХУ-ын орон сууцны хангамжийн асуудал⁸⁰

ОХУ-ын Үндсэн хуулийн⁸¹ 40 дүгээр зүйлд хүн бүр орон байртай байх эрхтэй гэж хүний суурь хэрэглээ болох орон сууцны талаар заасан байна. Засгийн газрын үйл ажиллагааны зорилтын нэг бол иргэдийг хүртээмжтэй, тохилог орон сууцаар хангах хэмээн “ОХУ-ын орон сууцны салбарыг 2025 он хүртэлх хөгжүүлэх стратеги”⁸² (цаашид “Стратеги” гэх)-д дурдсан байна.

Стратегиас үзэхэд, 2016 онд шинэ орон сууцны барилгын хэмжээ 2004 оныхтой харьцуулахад 2 дахин нэмэгдсэн, орон сууцны нөхцөлөө сайжруулах шаардлагатай иргэдийн тоо 61 хувиас 45 хувь болж буурсан нь орон сууцны ипотекийн зээл 29 дахин нэмэгдсэнтэй шууд холбоотой гэсэн байна.

Гэсэн ч шийдэх олон асуудлууд байна. Тухайлбал, тус улсын нийт гэр бүлийн 35 хувь нь орон сууцны хангамжаа шийдээгүй байна, тус улсын орон сууцны сангийн 3.6 тэрбум метр талбайн 33 хувь нь 1970 оноос өмнө баригдсан, чанар муутай орон сууц эзэлж байна.

Мөн орчин үед орон сууцны хангамжаас гадна түүнд тавигдах шаардлага өндөр болсон. Наад зах нь орон сууц дотроо жижиг ч зохион байгуулалтын хувьд зөв шийдэлтэй, тохитой, гаднаа өнгө үзэмжтэй байхыг шаардах болсон. Цаашлаад иргэд орон сууцны тав тухтай хороолол, хотын таатай орчныг хүсэх болсон. Гэтэл шинэ орон сууцны орчим тээврийн дэд бүтцийг тооцоогүй, олон нийтийн газрыг төлөвлөхгүй барьсаар байгааг Стратегид дурджээ.

Хүн амын нягтаршил нь хотын тулгамдсан асуудлын нэг болоод байна. Орон сууцны барилгын болон ипотекийн зээлийн 50 хувь нь тус улсын томоохон 15 агломерац буюу хүн амын бөөгнөрөлд хамаарч байна.

⁷⁹ <https://www.cpf.gov.sg/Members/Schemes>

⁸⁰ “Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года”. Минстрой России, Дом РФ.

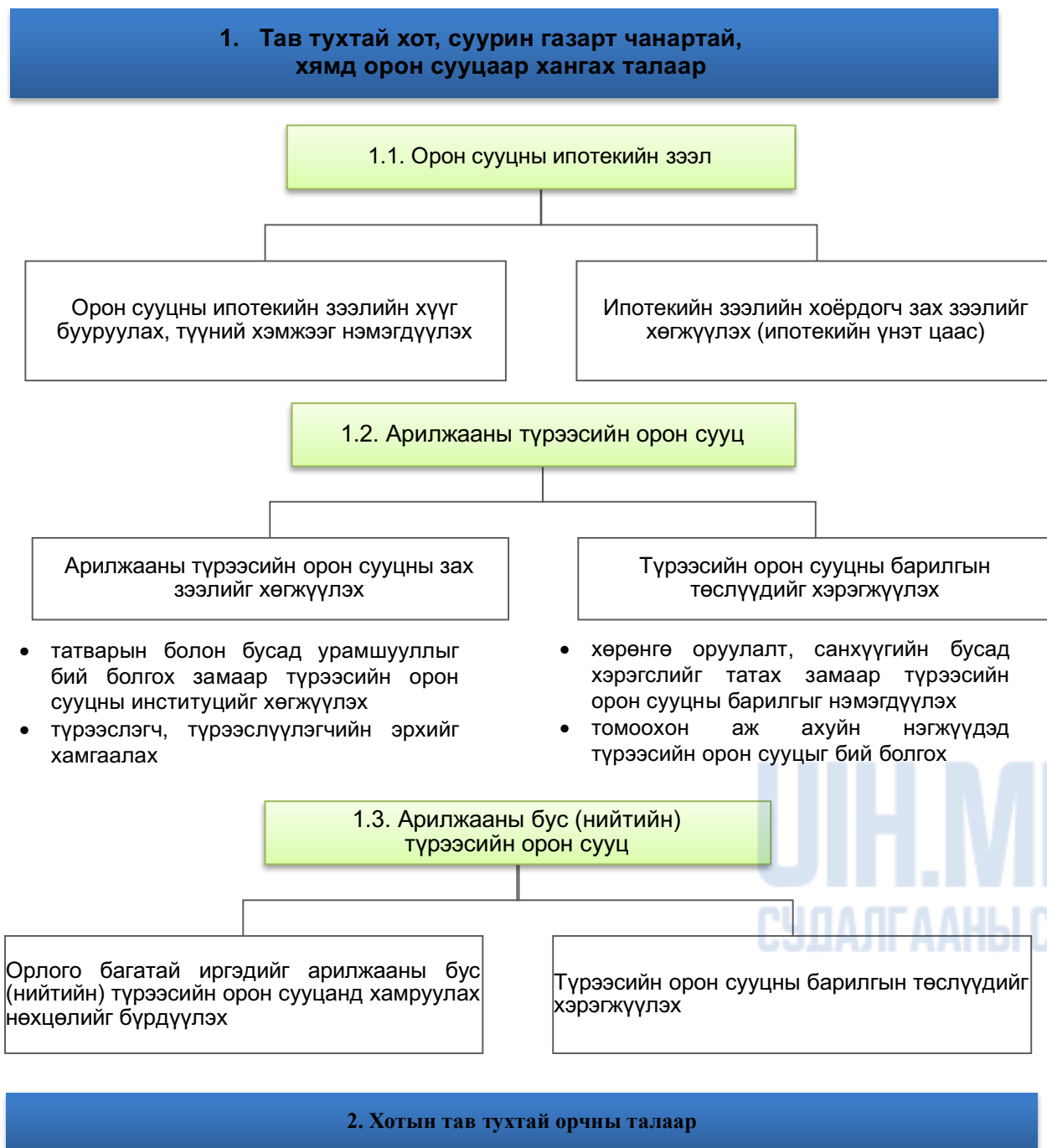
⁸¹ “Конституция РФ” (принята всенародным голосованием 12.12.1993).

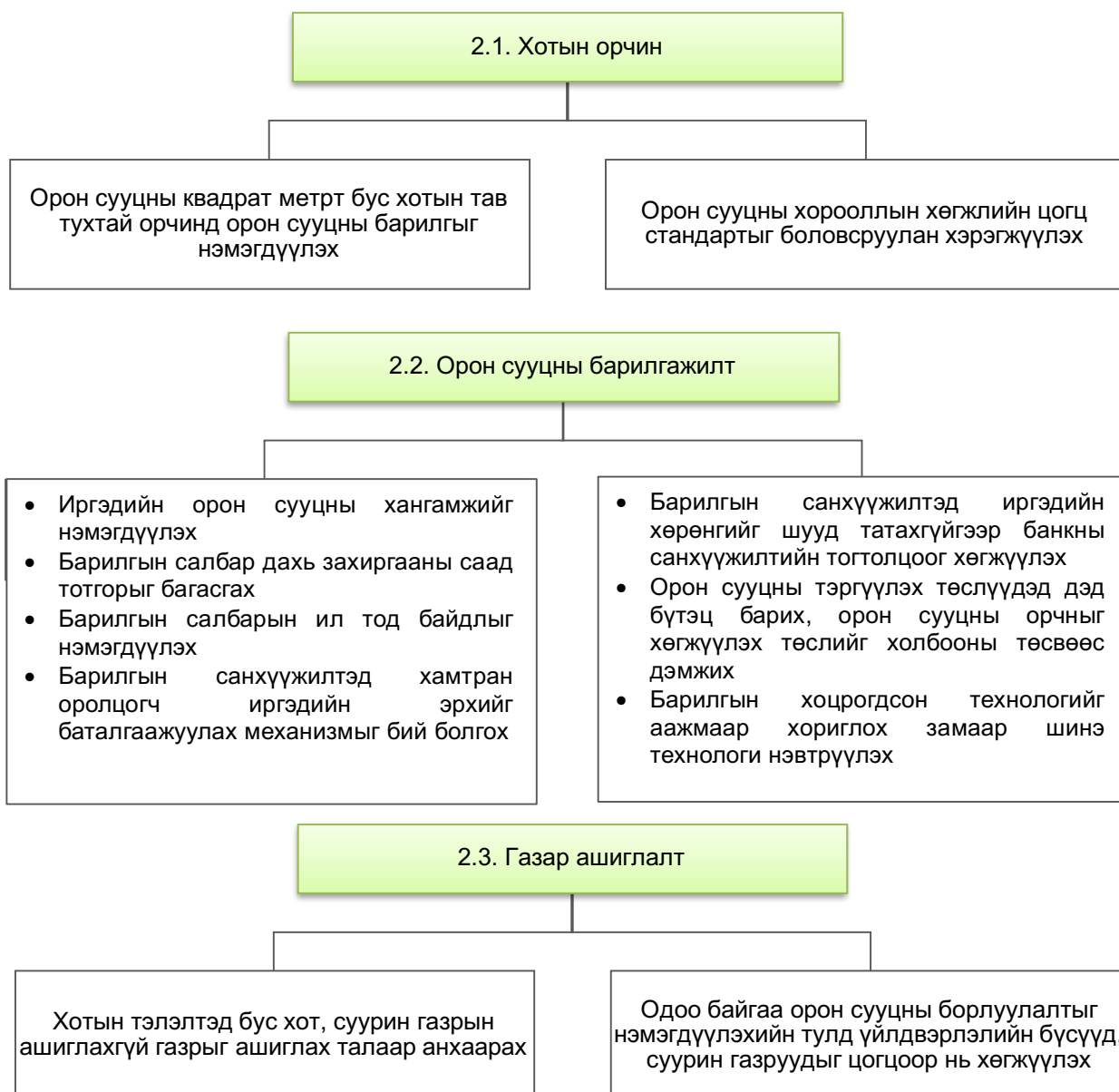
⁸² “Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года”. Минстрой России, Дом РФ.

Тийм учраас дараах зорилгуудыг Стратегид дэвшүүлсэн байна. Үүнд:

- орон сууцны чанарыг болон хотын орчныг сайжруулах;
- хот, суурин газрын тогтвортой, тэнцвэртэй хөгжлийг хангах;
- орон сууцны ипотекийн зээлийн зах зээлийг хөгжүүлэх замаар орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх;
- түрээсийн орон сууцны зах зээлийг хөгжүүлэх.

Эдгээр зорилгуудыг үндсэн чиглэлд дараах байдлаар тусгасан байна:





4.2.Зорилтот бүлгийн иргэдийн орон сууцны хангамж

4.2.1.Эрх зүйн орчин

Хуучин тогтолцооны үед тус улсын төр нь иргэдийг орон сууцаар хангах үүргийг өөртөө авч байсныг 1993 оны Үндсэн хуулиар өөрчилсөн нь төрөөс орон сууц шаардлагатай байгаа бага орлоготой иргэдийг орон сууцаар үнэ төлбөргүй, эсхүл хямд өртгөөр хангах болсон. Харин бусад иргэд орон сууцны асуудлаа өөрсдөө шийдвэрлэх ба төрөөс орон сууц барилгажилтыг дэмжих, орон сууцтай байх эрхээ хэрэгжүүлэх нөхцөлийг бүрдүүлэхийг Үндсэн хуульд заасан байна.

Орон сууцтай холбоотой бүхий л асуудлыг, тэр дундаа орон сууцны хангамжтай холбоотой харилцааг Орон сууцны тухай хууль⁸³ болон холбогдох бусад хууль тогтоомж (ОХУ-ын Ерөнхийлөгчийн зарлиг, ОХУ-ын Засгийн газрын тогтоол, холбооны төрийн захиргааны байгууллагуудын шийдвэр, ОХУ-ын субъектүүдийн хууль тогтоомж,

⁸³ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018)

нутгийн өөрөө удирдах байгууллагуудын шийдвэр)-оор зохицуулна. Үүнд Үндсэн хуулийн 72 дугаар зүйл, Орон сууцны тухай хуулийн 5 дугаар зүйлд заасны дагуу холбооны болон ОХУ-ын субъектүүдийн хамтран гаргасан хууль тогтоомжууд багтана.

ОХУ-ын Засгийн газрын тогтоолоор батлагдсан “ОХУ-ын нийгэм, эдийн засгийн 2020 он хүртэлх урт хугацааны хөгжлийн үзэл баримтлал”-аар⁸⁴ тус улсын төрийн бодлогын тэргүүлэх чиглэлийн нэг нь орон сууцны бодлого аж. Энэ стратегид дурдсанаар “2020 он гэхэд иргэдийн орлогын түвшин, амьдралын чанар нь хөгжингүй эдийн засгийн шинж чанарын үзүүлэлтүүдэд хүргэнэ”, үүний нэг шалгуур үзүүлэлт болох “орон сууцны хангамжийг шаардлагатай түвшинд хүргэх”-ийн тулд иргэдийг хямд үнэтэй, чанартай орон сууцаар хангах, бүс нутгууд болон үндэстнүүдийн амьдралын олон хэв маягийг харгалзан төлбөрийн уян хатан тогтолцоог бий болгохоор зорьсон байна.

4.2.2.Төрийн байгууллагуудын бүрэн эрх

ОХУ-ын Орон сууцны тухай хуулийн 12, 13, 14 дүгээр зүйлд холбооны болон ОХУ-ын субъектүүдийн төрийн захиргааны байгууллагууд, орон нутгийн өөрөө удирдах байгууллагууд гэсэн гурван түвшний бүрэн эрхийг тусгасан байна.

ОХУ-ын төрийн эрх бүхий байгууллагуудын бүрэн эрх:

- орон сууц шаардлагатай байгаа бага орлоготой иргэдийг тогтоох шалгуур үзүүлэлтүүдийг батлах;
- ОХУ-ын орон сууцны сангаас орон сууц олгох бусад зорилтот бүлгийн иргэдийг тодорхойлно;
- орон сууцны сангийн улсын бүртгэл хөтлөх журам батлах;
- ОХУ-ын орон сууцны сангаас орон сууц шаардлагатай байгаа болон холбооны хууль тогтоомжоор тогтоосон зорилтот бүлгийн иргэдэд орон сууц олгох журам батлах;
- нийтийн түрээсийн гэрээгээр орон сууцанд хамрагдах иргэдийг тогтоох шалгуур үзүүлэлтүүд, тэдэнд нийтийн түрээсийн орон сууц олгох журам батлах;
- амьдрах шаардлага хангахгүй орон сууцны шалгуур үзүүлэлтүүдийг болон ийм орон сууцыг хүлээн зөвшөөрөх журам батлах.

ОХУ-ын субъектүүдийн төрийн эрх бүхий байгууллагуудын бүрэн эрх:

- ОХУ-ын субъектийн орон сууцны бүртгэлийг хөтлөх;
- орон сууц шаардлагатай байгаа болон бага орлоготой иргэдийг тогтоох зорилгоор өрхийн гишүүн бүрт ногдох орлогын хэмжээг тогтоох, тэдний өмчийг үнэлэх журмыг, орон нутгийн орон сууцны сангаас нийтийн түрээсийн гэрээгээр орон сууц олгох журмыг тус тус батлах;
- нутгийн өөрөө удирдах байгууллагын орон сууц шаардлагатай байгаа иргэдэд нийтийн түрээсийн гэрээгээр орон сууц олгосон тухай бүртгэлийг хөтлөх журам батлах;
- ОХУ-ын субъектийн орон сууцны сангаас орон сууц олгох бусад зорилтот бүлгийн иргэдийг тодорхойлох;

⁸⁴ Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 N 1662-р (ред. от 28.09.2018) “О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года”.

- ОХУ-ын субъектийн хууль тогтоомжоор тодорхойлсон зорилтот бүлгийн иргэдэд нийтийн түрээсийн гэрээгээр орон сууц олгох журам батлах;
- ОХУ-ын субъектийн орон сууцны сангийн орон сууцыг амьдрах шаардлага хангахгүй болсныг хүлээн зөвшөөрөх.

Нутгийн өөрөө удирдах байгууллагуудын бүрэн эрх:

- орон нутгийн орон сууцны бүртгэлийг хөтлөх;
- бага орлоготой иргэдийг тогтоох зорилгоор өрхийн гишүүн бүрт ногдох орлогын хэмжээг тогтоох, тэдний өмчийг үнэлэх, орон сууцны нийтийн түрээсийн гэрээгээр орон сууц олгох;
- нийтийн түрээсийн гэрээгээр орон сууц шаардлагатай байгаа иргэдийн тогтоох зорилгоор өрхийн гишүүдийн орлогын дээд хэмжээ, өрхийн гишүүдийн өмчийн үнэлгээний дээд хэмжээг тогтоох;
- нийтийн түрээсийн гэрээгээр орон сууц шаардлагатай байгаа иргэдийн бүртгэлийг хөтлөх;
- орон нутгийн орон сууцны тусгай сангаас орон сууц олгох журмыг батлах;
- орон нутгийн орон сууцны сангаас бага орлоготой иргэдэд нийтийн түрээсийн гэрээгээр орон сууц олгох.

4.2.3.Зорилтот бүлгийн иргэдэд чиглэсэн төсөл, хөтөлбөр

Зорилтот бүлэгт хамаарах иргэд: Зорилтот бүлгийн дараах иргэдэд орон сууцны хангамжийн талаар зарим хөнгөлөлтүүдийг үзүүлнэ:

- асран хамгаалагчгүй үлдсэн хүүхдүүд;
- аугаа эх орны дайны ахмад дайчид;
- Чернобылийн атомын цахилгаан станцад гарсан ослын үр дагаварт өртсөн иргэд;
- хуучин, эсхүл ослын аюултай нь тогтоогдсон орон сууцанд амьдарч байгаа иргэд;
- хөдөлмөрийн бэрхшээлтэй иргэд;
- нээлттэй хэлбэрийн сүрьеэ өвчтэй иргэд;
- бусад хүмүүстэй хамт амьдарч байгаа архаг өвчтэй иргэд;
- удаан хугацаанд эмнэлэгт хэвтэж эмчлүүлсний дараа эмчийн тусламжаас татгалзсан, эмнэлэгт хэвтэхээсээ өмнө амьдарч байсан орон сууцандаа буцаж очих боломжгүй болсон иргэд;
- Социалист хөдөлмөрийн баатар, ОХУ-ын Хөдөлмөрийн баатар, ЗХУ-ын болон ОХУ-ын баатар, Хөдөлмөрийн гавьяаны 3 дугаар зэргийн одонтой иргэд;
- ОХУ-ын Үндсэн хуулийн шүүхийн шүүгчид, холбооны шүүгчид, прокурорууд;
- ОХУ-ын Мөрдөн байцаах хорооны ажилчид;
- цагдаа болон цэргийн генерал, хурандаа цолтой албан хаагчид;
- эрдмийн зэрэг цолтой эрдэмтэд;
- бага орлоготой гэр бүлүүд;
- залуу гэр бүлүүд;
- 3 ба түүнээс олон хүүхэдтэй гэр бүлүүд;

- албан үүргээ гүйцэтгэж байхдаа амиа алдсан цэргийн албан хаагчдын гэр бүлүүд;
- хөдөлмөрийн бэрхшээлтэй хүүхэдтэй гэр бүлүүд;
- ганц бие ээжүүд г.м.

“Орон сууц – 2011-2015” холбооны зорилтот зорилтот хөтөлбөр⁸⁵: Орон сууцны хангамжид чиглэсэн энэхүү хөтөлбөрийг ОХУ-ын Засгийн газрын 2010 оны 1050 дугаар тогтоолоор батлан хэрэгжүүлсэн. Засгийн газраас зорилтот хөтөлбөрийн хүрээнд дараах 4 дэд хөтөлбөрийг хамт баталсан. Үүнд:

- “Залуу гэр бүлийг орон сууцаар хангах” дэд хөтөлбөр;
- “Холбооны хууль тогтоомжоор тогтоосон зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах” дэд хөтөлбөр;
- “ОХУ-ын субъектүүдийн орон сууцны барилгажилтыг хөгжүүлэх хөтөлбөрийг дэмжих” дэд хөтөлбөр;
- “Нийтийн дэд бүтцийн объектуудыг шинэчлэх” дэд хөтөлбөр.

Энэ тогтоолд Засгийн газрын 2015 оны 889 дугаар тогтоолоор⁸⁶ өөрчлөлт оруулж хөтөлбөрийг 2020 он хүртэл сунгажээ. Ингэхдээ холбогдох хууль тогтоомж, ОХУ-ын Ерөнхийлөгч, Засгийн газраас өгсөн чиглэлийн дагуу хөтөлбөрт өөрчлөлт оруулсан байна. Энэхүү өөрчлөлтөөр эрчим хүчний хэмнэлттэй, байгаль орчинд ээлтэй байх шаардлагыг хангасан хямд үнэтэй ангиллын орон сууцны зах зээлийг бий болгох, зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах үндсэн зорилгыг дэвшүүлсэн байна.

Ипотекийн хөнгөлөлттэй зээл: ОХУ-ын Барилгын яам, “Орон сууц” ХК нь орон сууцны ашиглалтыг нэмэгдүүлэх замаар иргэдийн амьдрах нөхцөлийг сайжруулах зорилгоор “Ипотекийн болон түрээсийн орон сууц” төслийг хэрэгжүүлж байна.

Иргэд янз бүрийн нөхцөлөөр орон сууц худалдан авдаг тул ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийг олон төрлийн нөхцөлөөр олгохоор төслийг хэрэгжүүлж байна. Мөн баригдаж байгаа шинэ орон сууцны ипотекийн зээлийн хүү 9,25 хувь, харин хоёрдогч зах зээлийн баригдсан орон сууцны ипотекийн зээлийн хүү 10,0 хувь байна. Зорилтот бүлгийн иргэдэд олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн хүү, урьдчилгаат төлбөрийн хэмжээг ялгаатай нөхцөлөөр тогтоосон байна. (Хүснэгт 1.)

ОИХ.МН
СУДАЛГААНЫ САН

⁸⁵ Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. N 1050 "О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации. Федеральная целевая программа "Жилище" на 2011-2015 годы

⁸⁶ Постановление Правительства РФ от 25 августа 2015 г. N 889 "О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. N 1050".

**Хүснэгт 1. Зорилтот бүлгийн иргэдэд олгож байгаа
орон сууцны ипотекийн зээлийн нөхцөл**

Орон сууцны ипотекийн зээл олгох зорилтот бүлэг	Хүүгийн хувь хэмжээ	Урьдчилгаа төлбөр	Зээлийн хугацаа
Олон хүүхэдтэй гэр бүл (2018.01.01-2022.12.31-ний хугацаанд 2 болон түүнээс олон хүүхэдтэй болсон гэр бүлд олгох ипотекийн хөнгөлөлттэй зээл)	6,00%	20%	3-8 жил
Цэргийн албан хаагчид (Цэргийн албан хаагчдад зориулсан орон сууцны ипотекийн хуримтлалын систем)	9,25%	20%	3 жилээс дээш
Эмч, багш, эрдэмтэд (Москвагийн бүс нутгийн эмч, багш, эрдэмтдэд зориулсан ипотекийн хөнгөлөлттэй зээл)	8,50%		10 жил

4.2.4. Нийтийн түрээсийн орон сууц

ОХУ-ын хууль тогтоомжоор төрөөс орон сууц худалдан авах, эсхүл ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдаж чадахгүй байгаа зорилтот бүлгийн иргэдийн тодорхой ангилалд зориулан нийтийн буюу арилжааны бус түрээсийн орон сууц олгох хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж байна. Нийтийн түрээсийн орон сууц нь улсын эзэмшилд байгаа орон сууц, үл хөдлөх хөрөнгө байна.

Орон сууцны тухай хуулийн 3 дугаар хэсэгт түрээсийн орон сууцанд хамрагдах зорилтот бүлгийн иргэдийн ангилал, түрээсийн орон сууц олгох нөхцөл, гэрээ байгуулах журам зэргийг зохицуулахаар тусгасан байна.

Нийтийн түрээсийн орон сууцыг иргэдэд гэрээгээр олгох бөгөөд гэрээний хугацааг сунгах, гэрээг цуцлах нөхцөлийг ОХУ-ын Иргэний хуулийн 35 дугаар бүлгийн дагуу зохицуулна.

Нийтийн түрээсийн орон сууцанд хамрагдах зорилтот бүлгийн иргэд: Орон сууцны тухай хуулийн 93.3-т зааснаар нийтийн түрээсийн орон сууцанд орон сууц худалдаан авч чадахгүй иргэд хамаарах ба ингэхдээ гэр бүлийн нийт орлого болон эзэмшиж байгаа үл хөдлөх хөрөнгийг, мөн тухайн бүс нутгийн орон сууцны үнэ ханш зэргийг харгалзан авч үзнэ.

Орон сууцны тухай хуулийн 51-д зааснаар дараах иргэд нийтийн түрээсийн орон сууцанд хамрагдах боломжтой:

- орон сууцгүй иргэд (ингэхдээ тэдний ойрын хамаатан садан⁸⁷ нь орон сууц эзэмшдэггүй байх);
- нийтийн түрээсийн өөр орон сууцгүй иргэд (ингэхдээ түүний ойрын хамаатан садан нь орон сууцны сангаас орон сууц аваагүй байх);
- өөрийн, эсхүл нийтийн орон сууцанд амьдардаг боловч стандартад зааснаас бага хэмжээний талбайд⁸⁸ амьдардаг иргэд.

⁸⁷ Ойрын хамаатан садан - эхнэр / нөхөр, эсхүл гэрлэлтээ цуцлуулснаас хойш нэг жилийн хугацаанд болон шүүхийн шийдвэрээр нэг байранд хамт амьдарч байгаа салсан эхнэр / нөхөр; хүүхдүүд; өвөө, эмээ; ах, эгч. (ОХУ-ын Орон сууцны тухай хуулийн 51 дүгээр зүйл)

⁸⁸ Амьдрах орон сууцны талбайн хэмжээний стандартыг орон нутгийн захиргаа тогтоох ба Орон сууцны тухай хуулийн 50-д зааснаар нэг хүний амьдрах талбайн хамгийн бага хэмжээ нь орон сууцанд 18 м², нийтийн байранд 6м² байна.

Нийтийн түрээсийн орон сууцны хөтөлбөр: Тус улсын Засгийн газраас бага орлоготой иргэдийн орон сууцны хангамжийг тэдэнд орон сууц хувьчлах замаар хэрэгжүүлж байсныг арилжааны бус (нийтийн) түрээсийн орон сууцанд хамруулахад анхаарч байна.

Одоогийн байдлаар нийт байрны 10 хувийг түрээслүүлж байна. Эдгээрийн 97 хувь нь хувь түрээслэгчид байна. (Хүснэгт 2)⁸⁹

Хүснэгт 2. Түрээсийн байрны статистик үзүүлэлт

	Түрээсийн хэлбэр	Түрээслүүлэгч	Байрны тоо
Нийт байрны тоо			64,9
Түрээсийн байр	Арилжааны (зах зээлийн) нөхцөлөөр	Хувь хүн	3,7
		Байгууллага	0,1
	Арилжааны бус нөхцөлөөр	Хамаатан садан ба найз нөхөд ("саарал түрээс") Улсын (нийтийн түрээс), ажил олгогч	1,9 2,8
Өөрийн байранд амьдарч байгаа			56,4

“Орон сууц” ХК-ийн 2017 оны жилийн тайланд ОХУ-ын Барилгын яам, “Орон сууц” ХК-ийн хамтарсан судалгааны үр дүнг тайлагнасан байна. Тайланд тус улсын 25 субъектэд 446 мянган м² талбай бүхий 132 түрээсийн орон сууц, үүнд, тус улсын 11 субъектэд 126 мянган м² талбай бүхий 66 арилжааны бус түрээсийн орон сууцыг барьсан байна.⁹⁰

Арилжааны бус түрээсийн орон сууцны асуудлыг орон нутгийн засаг захиргаагаар дамжуулан хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөтэй байгаа боловч энэ төрлийн орон сууцыг бий болгох, ашиглах төсөв, урамшууллын хөшүүрэг дутагдалтай байна.

Өмнө нь дурдсанчлан “ОХУ-ын орон сууцны салбарыг 2025 он хүртэлх хөгжүүлэх стратеги”-йн гол зорилгын нэг бол бага орлого багатай иргэдийг орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэхийн тулд “түрээсийн орон сууцны зах зээлийг бий болгох” бөгөөд үүний тулд арилжааны бус түрээсийн орон сууцыг хөгжүүлэхийн тулд дараах ажлыг төлөвлөж байгаа аж. Үүнд:

- бага орлоготой иргэдийн орон сууцны хангамжийг тэдэнд шинэ орон сууц үнэгүй хувьчлахаас татгалзаж, арилжааны бус түрээсийн байраар хангах;
- тусгайлан хариуцах байгууллага буюу арилжааны бус түрээсийн орон сууцны институтыг байгуулах;
- арилжааны бус түрээсийн байр барих туршилтын хөтөлбөрийг орон нутгийн засаг захиргааны дэмжлэгтэйгээр боловсруулж, хэрэгжүүлэх;
- арилжааны бус түрээсийн орон сууц барихад төсвөөс дэмжлэг үзүүлэх механизмыг боловсруулж, хэрэгжүүлэх;
- арилжааны бус түрээсийн орон сууц барихад хувийн хөрөнгө оруулагчдыг татахад чиглэсэн хөнгөлөлтийн бодлогыг боловсруулж, хэрэгжүүлэх;

⁸⁹ “Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года”. Минстрой России, Дом РФ.

⁹⁰ Годовой отчет АО «ДОМ.РФ» - 2017.

- төр, хувийн хэвшлийн хамтарсан төслүүдийг хэрэгжүүлэх;
- арилжааны бус түрээсийн орон сууцаар хангах зорилтот бүлгийн иргэдийн тогтоох шалгуур үзүүлэлтүүдийг батлах.

4.3.Орон сууцны хөгжлийн нэгдсэн институт буюу “Орон сууц” ХК

Орон сууцны хангамжийн асуудал хариуцсан төрийн байгууллага болох “Орон сууц” ХК нь анх 1997 онд холбооны Засгийн газрын 1996 оны 1010 дугаар тогтоолоор⁹¹ Орон сууцны ипотекийн зээлийн асуудал эрхэлсэн агентлаг⁹² нэртэйгээр анх байгуулагдсан. Тус агентлаг нь 2003 онд стратегийн ач холбогдолтой төрийн оролцоот 18 компанийн жагсаалтад оржээ.⁹³

2015 онд *Орон сууцны удирдлагыг хөгжүүлэх, түүний үр ашгийг дээшлүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх болон ОХУ-ын орон сууцны хууль тогтоомжид өөрчлөлт оруулах тухай* (цаашид “Орон сууцны удирдлагыг хөгжүүлэх тухай”) хуулийн⁹⁴ 2.1-д заасны дагуу тус агентлаг нь Орон сууцны хөгжлийн нэгдсэн институт болж өөрчлөгдсөн. Мөн оны 8 дугаар сард хувьцаат компани болсон. Харин 2018 оны 3 дугаар сарын 2-ны өдрөөс Төрийн өмчийн удирдлагын холбооны агентлаг (ТӨУХА)⁹⁵-ийн шийдвэрээр агентлагийн нэр “Орон сууц” ХК болжээ.

Орон сууцны хөгжлийн нэгдсэн институт болох “Орон сууц” ХК нь орон сууцны барилга болон зээлийн салбарыг хөгжүүлэхэд нэгдсэн бодлогоор хандах бөгөөд тав тухтай, хямд орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх замаар нийт иргэдэд хүртээмжтэй болгох бодлогоор байгуулагдсан.

Орон сууцны удирдлагыг хөгжүүлэх тухай хуулийн 2.1.1-д заасны дагуу “Орон сууц” ХК-ийн нийт хувьцаа нь Засгийн газрын мэдэлд байх ба хувьцааг барьцаалах, шилжүүлэх болон захиран зарцуулах бусад хэлбэрийг холбооны хуулиар тогтооно. Тус компани нь ашгийн бус байгууллага байна. (Хуулийн 3.1)

4.3.1. “Орон сууц” ХК-ийн зорилго, үйл ажиллагааны чиглэл

Орон сууцны удирдлагыг хөгжүүлэх тухай хуулийн 2-т Орон сууцны хөгжлийн нэгдсэн институт буюу “Орон сууц” ХК-ийн үндсэн зорилго, зорилт, тэдгээрийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны чиглэлийг тусгасан байна.

“Орон сууц” ХК-ийн үйл ажиллагааны үндсэн зорилго бол орон сууцны бодлогыг хэрэгжүүлэх, энэ салбарын хөгжлийг дэмжих, хөрөнгө оруулалт татах, орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, иргэдийн амьдралын тав тухтай орчныг бүрдүүлэх, орон сууцны салбарын удирдлагын үр ашгийг дээшлүүлэх явдал аж.

Тус компани нь орон сууцны салбарыг хөгжүүлэхэд дараах үндсэн зорилтыг хэрэгжүүлнэ (Хуулийн 2.3):

- 2015 онд батлагдсан Орон сууцны барилгын хөгжлийг дэмжих тухай хуульд⁹⁶ тусгасан механизмуудыг ашиглан орон сууцны (үүнд стандарт болон түрээсийн орон сууц хамаарна) барилгажилтыг хөгжүүлэх;

⁹¹ Постановление Правительства РФ от 26 августа 1996 г. N 1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию".

⁹² Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

⁹³ Универсальный стимулятор. 22.10.2012 Эх сурвалж: <https://www.kommersant.ru/doc/2049598>

⁹⁴ Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 13.07.2015 N 225-ФЗ.

⁹⁵ Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество)

⁹⁶ Федеральный закон от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства".

- орон сууцны ипотекийн зээл, ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээл болон бусад санхүүгийн хэрэгслийг хөгжүүлэх, төлбөрийн чадварыг нэмэгдүүлэх;
- орон сууцны салбар дахь төрийн болон нутгийн өөрөө удирдах байгууллагуудад орон сууцны хөтөлбөрүүд хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх;
- газрыг зохистой ашиглах, тэр дундаа цэцэрлэгт хүрээлэн, үйлдвэрийн болон технологийн парк, бизнес-инкубатор байгуулах арга хэмжээг сайжруулахад дэмжлэг үзүүлэх;
- орон сууц, бусад барилга байгууламжид олгосон газарт инженерийн, нийгмийн болон тээврийн дэд бүтцийн хангамжид дэмжлэг үзүүлэх;
- дэвшилтэт болон эрчим хүчний хэмнэлттэй, байгаль орчинд ээлтэй технологи, бараа материалыг хөгжүүлэн хэрэглээнд нэвтрүүлэх, орон сууцны барилгад ашиглах нөхцөлийг бүрдүүлэх, тэр дундаа орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт, мөн нийгмийн болон тээврийн дэд бүтэц, нийтийн аж ахуйн дэд бүтцийн системийг шинэчлэхэд ийм технологи, бараа материалыг ашиглах;
- орон сууцны ипотекийн зах зээл болон ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны эрсдэлийг бууруулах;
- орон сууцны барилгад хяналт шинжилгээ, үнэлгээг хийх.

“Орон сууц” ХК нь дээрх зорилго, зорилтыг хэрэгжүүлэхэд дараах үйл ажиллагааны чиглэлээр ажиллана:

- орон сууцны барилга болон ипотекийн зээлийг дэмжих арга хэмжээг сайжруулах саналыг бэлтгэх, тэр дундаа орон сууцны салбарын эрх зүйн зохицуулалтыг боловсронгуй болгох;
- харьяа байгууллагуудыг удирдлагаар хангах;
- зах зээл дээр орон сууцны ипотекийн зээл болон ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны баталгаа гаргах замаар эрсдэлийг бууруулах арга хэмжээ боловсруулан хэрэгжүүлэх (тухайлбал, “Орон сууц” ХК нь ипотекийн агентлагийн бондыг батлан даах);
- орон сууцны барилгын нэгдсэн мэдээллийн санг байгуулах.

2016 оны 2 дугаар сард ОСХНИ-ын Хяналтын зөвлөлөөс “Орон сууцны хөгжлийн нэгдсэн институтын 2016-2020 оны хөгжлийн стратеги”⁹⁷ (цаашид “2016-2020 оны стратеги”)-ийг баталсан бөгөөд 2017 оны 11 дүгээр сард Стратегид өөрчлөлт оруулсан⁹⁸ байна. Энэ Стратегид “Орон сууц” ХК-ийн үйл ажиллагааны үндсэн чиглэлийг тодорхойлсон байсан бөгөөд өөрчлөлтөөр үүнийг илүү тодорхой болгосон байна.

⁹⁷ Стратегией развития единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 гг., утвержденной Наблюдательным советом 26 февраля 2016 года.

⁹⁸ Стратегией развития единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 гг., утвержденной Наблюдательным советом 30 ноября 2017 года.

Зураг 1. “Орон сууц” ХК-ийн үйл ажиллагааны үндсэн чиглэлд орсон өөрчлөлт

Анх батлагдсан Стратеги 2016 оны 2 дугаар сар	Өөрчлөлт орсон Стратеги 2017 оны 11 дүгээр сар
<ul style="list-style-type: none"> • ипотекийн зээл, ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээл болон бусад санхүүгийн хэрэгслүүдийг хөгжүүлэх; • орон сууцны барилгыг хөгжүүлэх; • газрыг зохистой ашиглах, тэр дундаа цэцэрлэгт хүрээлэн, үйлдвэрийн болон технологийн парк, бизнес-инкубатор байгуулах арга хэмжээг сайжруулахад дэмжлэг үзүүлэх; • орон сууцны салбар дахь төрийн болон нутгийн өөрөө удирдах байгууллагуудад орон сууцны хөтөлбөрүүд хэрэгжүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх; • орон сууцны салбарын хяналт үнэлгээ хийх. 	<ul style="list-style-type: none"> • ипотекийн зээлийн чиглэлээр - ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээлийг хөгжүүлэх; • түрээсийн байрны чиглэлээр - хамтын хөрөнгө оруулалтын механизмыг ашиглан түрээсийн орон сууцны зах зээлийг хөгжүүлэх; • газар ашиглалтын чиглэлээр - орон сууц барихын тулд холбооны мэдлийн огт ашиглагдаагүй болон үр ашиггүй ашиглагдаж байгаа газрыг эргэлтэнд оруулах; • банкны чиглэлээр - “Оросын капитал” банкны сууринд зорилготой ипотек, барилгын банк байгуулахыг

ОХУ-ын холбогдох зарим хууль тогтоомжид нэмэлт, өөрчлөлт орсон, эсхүл хүчингүй болсон зэргээс шалтгаалж энэ Стратегид өөрчлөлт орсон байна. Тухайлбал:

- 2016 оны 10 дугаар сард ОХУ-ын Ерөнхийлөгчийн дэргэдэх Стратегийн хөгжил, тэргүүлэх чиглэлийн төслүүдийн Зөвлөлийн тэргүүлэгчид “Ипотек ба түрээсийн орон сууц” тэргүүлэх төслийг⁹⁹ баталсан;
- ОХУ-ын Засгийн газрын 2017 оны 746 дугаар тогтоолоор батлагдсан “ОХУ-ын орон сууцны ипотекийн зээлийг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх стратеги”-ийг хүчингүй болсон;
- Засгийн газрын шийдвэрээр “Оросын капитал” банкны нийт хувьцаа¹⁰⁰ ОХУ-ын Төрийн сангаас “Орон сууц” ХК-ийн дүрмийн санд шилжсэн. (ОХУ-ын Засгийн газрын 2017 оны 2465 дугаар тогтоол).

“Орон сууц” ХК-ийн дээр дурдсан нэгж, харьяа байгууллагуудын үйл ажиллагааг ТӨУХА-ын даргын тушаал, Бүгд хурал болон Хяналтын зөвлөлийн хуралдааны тэмдэглэл зэрэг баримт бичгүүдээр зохицуулдаг байна.¹⁰¹ (Хүснэгт 3.)

4.3.2. “Орон сууц” ХК-ийн удирдлагын бүтэц, зохион байгуулалт, эрх, үүрэг¹⁰²

“Төрийн өмчийн удирдлагын холбооны агентлагийн эрх зүйн байдлын тухай” ОХУ-ын Засгийн газрын 2008 оны 432 дугаар тогтоолын¹⁰³ дагуу ТӨУХА нь “Орон сууц” ХК-ийг удирдлагаар хангаж ажиллаж байна.

⁹⁹ Утверждение приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам (протокол от 19 октября 2016 года № 8).

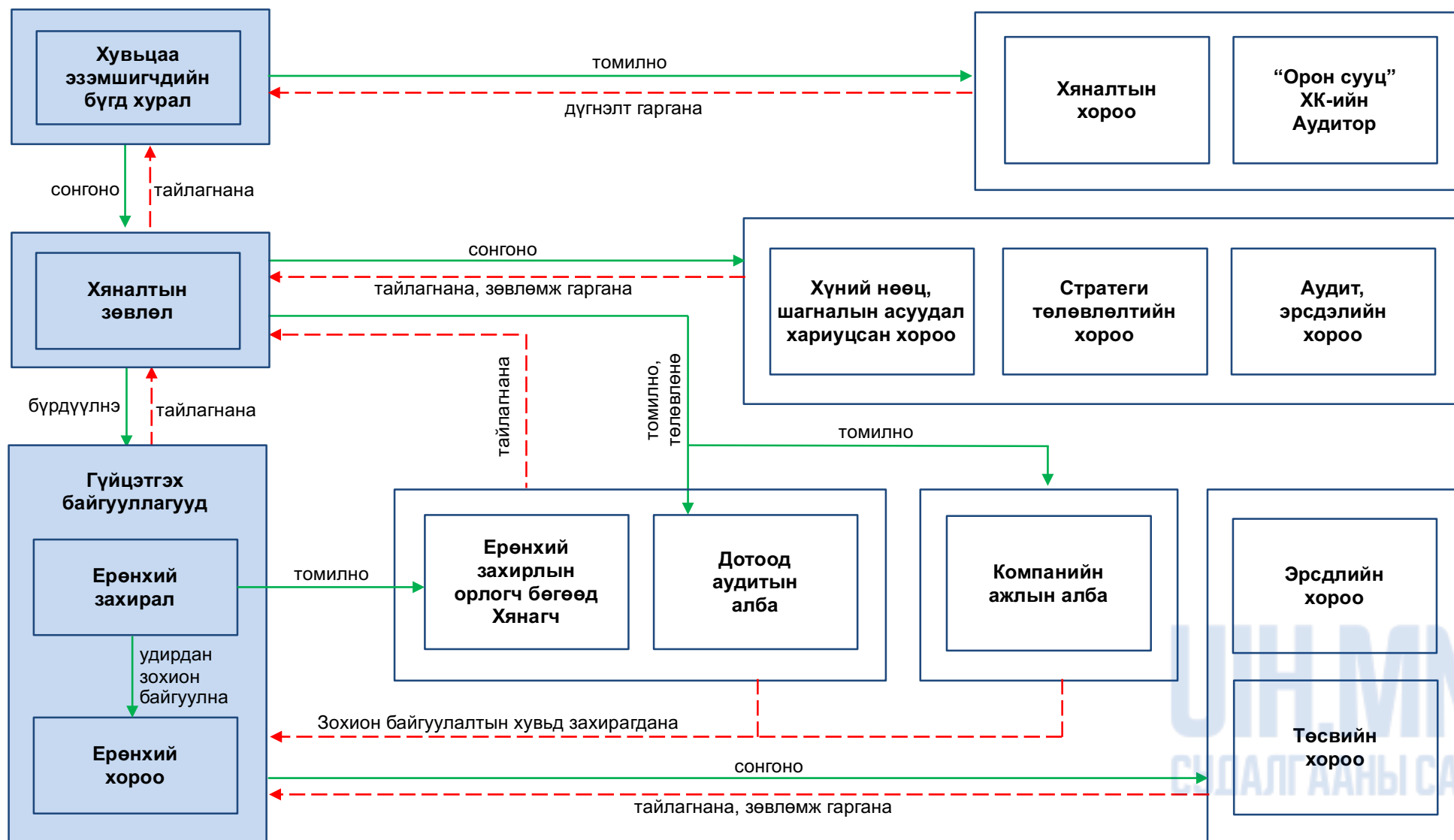
¹⁰⁰ Үүнд: 5 069 530 899 241 258 888 ширхэг энгийн, 3 964 402 000 000 ширхэг давуу эрхийн хувьцаа багтсан. Эх сурвалж: Стратегией развития единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 гг., утвержденной Наблюдательным советом 30.11.2017 года. 23 дахь тал.

¹⁰¹ “Орон сууц” ХК-ийн цахим хуудас: <https://дом.рф/about>

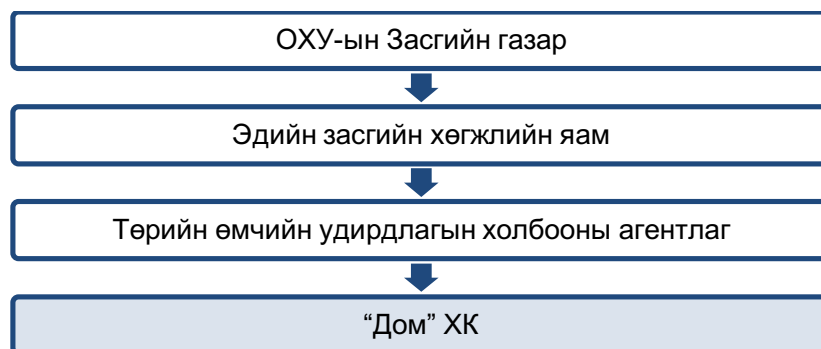
¹⁰² “Орон сууц” ХК-ийн цахим хуудас: <https://дом.рф/about>

¹⁰³ Постановление Правительство РФ от 05.06.2008 г. №432 “О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом”.

Зураг 2. Удирдлагын бүтэц



Эх сурвалж: <https://dom.pf/about/corp-management-more/#scheme-anchor06>



Хувьцаа эзэмшигчдийн бүгд хурал (“цаашид “Бүгд хурал”) нь “Орон сууц” ХК-ийн удирдах дээд байгууллага болно. Компанийн цорын ганц хувьцаа эзэмшигч нь ОХУ-ыг төлөөлж ТӨУХА байна.

Бүгд хурлын шийдвэрийг ТӨУХА-ын даргын тушаал хэлбэрээр гарна.

Бүгд хурал нь Хяналтын зөвлөл, Хяналтын хороо, “Орон сууц” ХК-ийн Аудиторыг сонгоно.

Хяналтын зөвлөл нь Бүгд хурлын бүрэн эрхэд хамаарахаас бусад “Орон сууц” ХК-ийн үйл ажиллагааны ерөнхий удирдлагыг хэрэгжүүлнэ.

Зөвлөл нь Бүгд хурлаас сонгогдох ба түүнд ажлаа тайлагнана. Одоогийн дарга, 5 гишүүнийг 2018 оны 7 дугаар сард сонгосон байна.

Хяналтын зөвлөлөөс Ерөнхий захирлыг томилох, Ерөнхий хороо, Дотоод аудитын алба, Компанийн ажлын албыг бүрдүүлэх эрхтэй.

Мөн Хяналтын зөвлөлөөс дараах нэгжүүдийг бүрдүүлэх ба тэд эргээд Хяналтын зөвлөлд ажлаа тайлагнана:

Хүснэгт 3. Хяналтын зөвлөлд ажлаа тайлагнадаг хороодын эрх, үүрэг, удирдлагын бүрэлдэхүүн

Стратеги төлөвлөлтийн хороо	Аудит, эрсдэлийн хороо	Хүний нөөц, шагналын асуудал хариуцсан хороо
Хяналтын зөвлөлийн бүрэн эрхэд хамаарах дараах асуудлыг урьдчилан хянаж үзээд дүн шинжилгээ, үнэлгээ хийж зөвлөмж гаргана:		
<ul style="list-style-type: none"> “Орон сууц” ХК-ийн урт болон дунд хугацааны хөгжлийн стратеги 	<ul style="list-style-type: none"> “Орон сууц” ХК-ийн санхүү, аж ахуйн үйл ажиллагаа, санхүүгийн тайлан, дотоод хяналтын тогтолцооны үйл ажиллагаа 	<ul style="list-style-type: none"> “Орон сууц” ХК-ийн хүний нөөцийн бодлоготой холбоотой компанийн удирдлагын үр ашгийг дээшлүүлэх асуудал
<ul style="list-style-type: none"> эдгээр асуудлаар Хяналтын зөвлөлөөс гаргасан шийдвэрийн хэрэгжилт 		
Удирдлагын бүрэлдэхүүн		
дарга, 6 гишүүн	дарга, 4 гишүүн	дарга, 4 гишүүн

Гүйцэтгэх байгууллагууд нь Бүгд хурлын бүрэн эрхэд хамаарахаас бусад “Орон сууц” ХК-ийн өдөр тутмын үйл ажиллагааг удирдлагаар хангана. Үүнд Ерөнхий захирал, Ерөнхий хороо хамаарна.

Хяналтын зөвлөлөөс Гүйцэтгэх байгууллагуудыг бүрдүүлэх ба тэд Хяналтын зөвлөлд ажлаа тайлагнана.

Ерөнхий захирал нь Ерөнхий хороог тэргүүлэх, өөрийн орлогч бөгөөд Хянагчийг томилох, Дотоод хяналтын албыг бүрдүүлэх эрхтэй.

Ерөнхий хорооны дарга, 6 гишүүнийг 2017 оны 5 дугаар сард сонгосон. Ерөнхий хорооноос Төсвийн болон Эрсдэлийн хороог бүрдүүлэх бөгөөд энэ 2 хороо нь түүнд ажлаа тайлагнана.

Хүснэгт 4. Төсвийн болон Эрсдэлийн хорооны эрх, үүрэг

Төсвийн хороо	Эрсдэлийн хороо
<ul style="list-style-type: none"> • “Орон сууц” ХК-ийн нөөцийн үр ашигтай ашиглалтыг хангах; • орон сууцны салбарын хөгжилд “Орон сууц” ХК-ийн стратеги, урт хугацааны хөгжлийн хөтөлбөр, үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг цаг тухай бүр бэлтгэх, өөрчлөлт оруулах; • тэдгээрийн хэрэгжилтийн тайланг тогтмол гаргах. 	<ul style="list-style-type: none"> • “Орон сууц” ХК, түүний харьяа байгууллагуудын эрсдэлийн хүлээн зөвшөөрөгдсөн түвшинд барих; • томоохон эрсдэлийг арилгах хангалттай хөрөнгийн сантай байх; • “Орон сууц” ХК, түүний харьяа байгууллагуудын эрсдэл болон орлогын оновчтой тэнцвэрийг хадгалахын тулд хөрөнгийн үр ашигтай хуваарилалтыг хангах; • эрсдэлийн талаар цаг тухай бүр, цогц байдлаар тайлагнах.

Бүгд хурлаас томилогдож, түүнд ажлаа тайлагнадаг нэгжүүд:

Хяналтын хороо нь “Орон сууц” ХК-ийн санхүү, нягтлан бодох бүртгэлийн тайлан, санхүү, аж ахуйн үйл ажиллагаа, эд хөрөнгийн мэдээлэлд хяналт тавина.

Одоо ажиллаж байгаа 3 гишүүнийг Бүгд хурлаас сонгож, ТӨУХА-ийн даргын 2018 оны 357 дугаар тушаалаар томилсон байна.

Аудитор нь ОХУ-ын холбогдох хууль тогтоомж болон өөртэй нь байгуулсан гэрээний дагуу “Орон сууц” ХК-ийн санхүү, аж ахуйн үйл ажиллагаанд хяналт шалгалт хийнэ.

Аудиторын сонгон шалгаруулалтын дүн, Бүгд хурлаас гарсан шийдвэрт үндэслэн ТӨУХА-ийн даргын 2018 оны 357 дугаар тушаалаар “Орон сууц” ХК-ийн Аудитороор 2018 онд “Эрнест энд Янг” ХХК ажиллаж байна.

Хяналтын зөвлөл, Ерөнхий захиралд ажлаа тайлагнадаг нэгжүүд:

Дотоод аудитын алба нь “Орон сууц” ХК-ийн удирдлагын үр ашгийг дээшлүүлэхэд Хяналтын зөвлөл болон компанийн Гүйцэтгэх байгууллагуудын санхүү, аж ахуйн үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлж ажиллана.

“Орон сууц” ХК-ийн үйл ажиллагаа нь ОХУ-ын үнэт цаас, санхүүгийн зах зээлийн хууль тогтоомжид нийцэж байгаа эсэхэд **Ерөнхий захирлын орлогч бөгөөд Хянагч** дотоод хяналт тавина.

Компанийн ажлын алба нь Бүгд хурал, Хяналтын зөвлөлийн үйл ажиллагаанаас гадна “Орон сууц” ХК-ийн хувьцаа эзэмшигчийн эрх, ашиг сонирхол холбооны хууль тогтоомжийн дагуу хэрэгжихэд нь дэмжлэг үзүүлж ажиллана.

Тус алба нь ажлаа Хяналтын зөвлөлийн даргад тайлагнана, харин зохион байгуулалтын хувьд Ерөнхий захиралд захирагдана.

“Орон сууц” ХК-ийн харьяа байгууллагууд¹⁰⁴:

“Орон сууц” ХК нь өөр бусад байгууллагыг байгуулах эрхийг Орон сууцны удирдлагыг хөгжүүлэх тухай хуулийн 3.1-т олгожээ.

“Оросын капитал” банк нь 1993 онд байгуулагдсан. Тус арилжааны банкны нийт хувьцааг 2017 оны 12 дугаар сараас өдрөөс “Орон сууц” ХК-нд шилжүүлжээ. Тус банк нь орон сууцны ипотекийн зээл олгох бөгөөд 2020 онд ипотекийн зээл олголтоороо шилдэг 3-т багтах олон талт ипотека, барилгын банк болох үүргийг хүлээсэн байна.

2017 оны 1 дүгээр сарын байдлаар “Оросын капитал” банк ОХУ-ын 30 субъектэд 88 салбар, Ипотекийн зээлийн 20 төвтэйгээр үйл ажиллагаагаа явуулж байна. Түүний хяналтын байгууллага нь ОХУ-ын Төв банк байна.¹⁰⁵

“Хөрөнгийн удирдлага” ХХК нь түрээсийн орон сууцны хамтын хөрөнгө оруулалтыг нэмэгдүүлэх зорилготой “Кутузовский” үл хөдлөх хөрөнгийн хаалттай хамтын хөрөнгө оруулалтын санг удирдан зохион байгуулдаг.

Тус компанийн дүрмийн 3.1-д зааснаар түүний үйл ажиллагааны үндсэн зорилго бол ашиг олох гэж заасан байна.

“Фабрика” ипотекийн үнэт цаасны удирдах компани” ХХК нь ипотекаар баталгаажсан зээл, ипотекийн бонд гаргах эрхийг авах онцгой үйл ажиллагаа эрхэлдэг арилжааны мэргэжлийн байгууллагуудыг удирдана.

“Орон сууцны барилгыг санхүүжүүлэх агентлаг” ХК-ийн гол зорилго бол зээлдэгчдийг дэмжихийн тулд хямралын эсрэг арга хэмжээ боловсруулан хэрэгжүүлэх явдал юм.

Орон сууцны ипотекийн даатгалын чиглэлээр мэргэшсэн даатгалын болон давхар даатгалын **“Даатгал” ХК** нь анх 2010 онд байгуулагдаж байжээ.

4.3.3. “Орон сууц” ХК-ийн санхүүжилтийн эх үүсвэр

2003 оноос бонд гаргаж эхэлснээр “Орон сууц” ХК-ийн санхүүжилтийн гол эх үүсвэр болсон байна.¹⁰⁶ Одоогийн байдлаар тус компани нь 25 удаагийн 195,6 тэрбум рублийн бонд гаргаад байна.¹⁰⁷

“Орон сууц” ХК-ийн 2017 оны санхүүгийн нэгдсэн тайлангаас¹⁰⁸ үзэхэд, компанийн 2017 оны цэвэр ашиг 18.0 тэрбум рубль байсан нь өмнөх онтой харьцуулахад 4.3 тэрбум рубль буюу 31.2 хувиар өссөн байна. Уг тайланд санхүүгийн дараах гол үзүүлэлтүүдийг дурджээ:

- өөрийн хөрөнгийн өгөөж 12,1 хувьд хүрсэн нь 2016 оныхтой харьцуулахад 2,2 хувиар өссөн;
- ипотекийн хөрөнгийн багц 2017.12.31-ний байдлаар 394,5 тэрбум рубль болсон нь оны эхэн үеэс 122,5 тэрбум рублиар өссөн;

¹⁰⁴ “Орон сууц” ХК-ийн цахим хуудас: <https://дом.рф/about>

¹⁰⁵ “Оросын капитал” банкны цахим хуудас: <https://rkbank.ru/about/>

¹⁰⁶ <http://www.banki.ru/banks/bank/ahml/>

¹⁰⁷ Орон сууц” ХК-ийн цахим хуудас: <https://дом.рф/investors>

¹⁰⁸ Годовой отчет АО “ДОМ.РФ” 2017.

- үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн багц 2017.12.31-ний байдлаар 26,7 тэрбум рубль болсон нь оны эхэн үеэс 13,2 тэрбум рублиэр өссөн.

Орон сууцны удирдлагыг хөгжүүлэх тухай хууль болон 2016-2020 оны стратегийн дагуу 2017 онд “Орон сууц” ХК нь бүтэц, зохион байгуулалтын томоохон өөрчлөлт хийсэн. Үүний үр дүнд тус компанийн 2016 оны үйл ажиллагааны зардал 2014 оныхтой харьцуулахад 40 хувиар буурсан, харин өөрийн хөрөнгийн өсөлтийн 3,2 хувь нь 3 дахин буюу 10.4 хувь болж өссөн байна.

Хүснэгт 5. Стратегийг үндсэн үзүүлэлтийн 2016 оны хэрэгжилт

	Стратегид тусгасан төлөвлөгөө	2016 оны биелэлт	Биелэлтийн хувь
Ипотекийн зах зээлийг санхүүжүүлсэн, тэрбум рубль	70,0	71,3	102%
Түрээсийн орон сууцыг санхүүжүүлсэн, тэрбум рубль	10,0	13,5	135%
Ашиглагдаагүй болон үр ашиггүй ашиглагддаг газар дээр орон сууц барьж ашиглалтад оруулсан, сая м2	1,7	1,8	104%
Өөрийн хөрөнгийн өгөөж, %	6,2	9,9	150%
-хөдөлмөрийн бүтээмжийг нэмэгдүүлсэн, %	134,3	129,8	97%
-үйл ажиллагааны зардлыг бууруулсан, %	10,0	16,5	150%

5.ЯПОН УЛС

Япон улсын Засгийн газраас ард иргэдийг орон сууцаар хангах бодлогыг 1950-аад оноос эхлүүлсэн ба дараах 3 тулгуур арга хэмжээг авч хэрэгжүүлсэн байна. Үүнд:

- 1950 онд орон сууц барих, худалдан авахад зориулж урт хугацааны, бага хүүтэй санхүүжилтийг олгодог *Засгийн газрын орон сууцны зээлийн корпорацыг* (Government Housing Loan Corporation-GHLC; одоогийн “Японы орон сууц санхүүжилтийн агентлаг”) байгуулсан.
- 1951 онд “*Төрийн орон сууцжуулах үйл ажиллагааны тухай хууль*” (The Publicly-Operated Housing Act)-ийг баталсан бөгөөд энэ нь иргэдийг бага түрээс бүхий орон сууцаар хангах (улсын орон сууцжуулах ажлын) мөнгөн тэтгэмжийг төв засгийн газраас орон нутгийн засгийн газруудад олгох боломж нөхцөлийг бүрдүүлж өгсөн.
- 1955 онд *Японы Орон сууцны корпорац* (Japan Housing Corporation-JHC; одоогийн Urban Renaissance Agency-Хотын сэргээн босголтын агентлаг)-ийг тус тус байгуулжээ.

Эдгээр арга хэмжээ нь одоогийн “төрийн санхүүжилттэй орон сууцаар хангах систем”-ийн үндэс, суурь болжээ.

Төрийн удирдлагатай орон сууцжуулах систем нь дайны сүйтгэлээс үүдсэн орон сууцны гачигдлыг даван туулах нэгэн арга зам байсан бөгөөд Японы эдийн засгийн үсрэнгүй өсөлтийн үед ч их хэмжээний орон сууц барих хөтөлбөрүүд хэрэгжиж, томоохон хотод асар олноороо шилжин ирсэн ажилчид ба тэдний гэр бүлийнхнийг орон сууцжуулсан байна. Энэ үед төрийн удирдлагатай орон сууц барих ажил оргилдоо хүрч жилдээ 100 000 нэгжийг барьж байжээ.

Японы орон сууцны барилгажилтад дорвитой түлхэц өгөх зорилгоор 1966 онд

“Орон сууцны барилга төлөвлөлтийн хууль”-ийг баталж, энэ хуульд үндэслэн Засгийн газраас орон сууцны барилгажилтын хувийн сектор болон төв, орон нутгийн засгийн газруудын барилгын ажлыг бүрэн хамруулсан 5 жилийн хөтөлбөрийг эхлүүлсэн бөгөөд 1966-2000 оны хооронд нийт 8 удаагийн Орон сууц барих 5 жилийн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, үр дүнд нь орон сууцны гачигдалтай байдлыг арилгаж, хэрэгцээт тоо хэмжээг бүрэн хангасан байна.

Улмаар нийгэм эдийн засгийн өөрчлөлт, хүн амын насжилт, төрөлт багассан, байгаль орчны асуудал ноцтой ихэссэн зэргээс орон сууцны бодлогыг үндсээр нь өөрчлөх шаардлага бий болж 2006 онд орон сууцны чанар, стандартыг сайжруулах зорилтыг хангахад чиглэсэн “Орон сууцны тухай ерөнхий хууль”(The Basic Act for Housing)-ийг баталсан. Мөн оны 9 дүгээр сард энэ хуулиар үндэслэсэн Засгийн газрын танхимын тогтоол гарч, үндсэн зарим арга хэмжээг биелүүлж, сурталчлах Орон сууцны ерөнхий төлөвлөгөөт хөтөлбөрийг баталсан байна.

Орон сууцны ерөнхий төлөвлөгөөт хөтөлбөрийг нийгэм, эдийн засгийн нөхцөл байдлын хэтийн төлөвтэй нийцүүлэн 5 жил тутам шинэчлэн боловсруулдаг ба одоогоор Засгийн газрын танхимаас 2016-2025 оны санхүүгийн жил хүртэлх 10 жилийн төлөвлөгөөг баталжээ. Уг хөтөлбөрийн дагуу бүх иргэдийн орон сууцны тав тух, амьдрах орчны стандартыг хангах зорилго бүхий арга хэмжээнүүдийг хэрэгжүүлэн ажиллаж байна.

5.1.Зорилтот бүлгийн иргэдийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, нөхцөлийг сайжруулахад төрийн болон орон нутгийн байгууллагуудын оролцоо, эрх үүрэг, санхүүжилтийн тогтолцоо

Япон улсад төрөөс орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, нөхцөлийг сайжруулахад төрийн болон орон нутгийн байгууллагын оролцооны талаар 1951 онд батлагдсан “Төрийн орон сууцжуулах үйл ажиллагааны тухай хууль”¹⁰⁹ (The Publicly-Operated Housing Act)-аар зохицуулж байна. Тус хууль нь 5 бүлэг 54 зүйлтэй. Хуулийн гол зорилго нь улсын болон орон нутгийн захиргааны орон сууцны нэн шаардлагатай бага орлоготой иргэдийг түрээс багатай, эрүүл ахуй болон амьдрах бүх таатай нөхцөлийг хангасан орон сууцаар хангах үндэслэлийг бий болгож, хүмүүсийн тогтвортой амьдрах нөхцөлийг сайжруулахад дэмжлэг болоход оршино.

Хуульд зааснаар орон нутгийн засгийн газрууд нь өөрсдийн нутаг дэвсгэр дэх орон сууцны нөхцөл байдлыг судлан, орлого багатай иргэдийн орон сууцны гачигдлыг бууруулах шаардлагатай бол тэднийг нийтийн орон сууцаар хангах үүрэгтэй.

Төв засгийн газар нь орон нутгийн засгийн газруудаас хүргүүлсэн хэрэгцээ, шаардлагад үндэслэн “Ерөнхий орон сууцжуулах төлөвлөгөө”-г баталдаг. Хэдийгээр орон сууцны хангамжийн бодлого зэргийг Төв засгийн газар тодорхойлох боловч хэрэгжилтийг үндсэндээ орон нутгийн засгийн газрууд нь гүйцэтгэдэг байна.

Хуулийн 3-р зүйлд зааснаар Төв засгийн газраас шаардлагатай гэж үзвэл орон нутгийн засгийн газруудад нийтийн орон сууцны хангамжтай холбоотойгоор санхүү болон техникийн тусламж өгч болно гэжээ.

Төрийн орон сууцжуулалтын хүрээнд орон нутгийн засгийн газар нь сарын

¹⁰⁹ Төрийн орон сууцжуулах үйл ажиллагааны тухай хууль (The Publicly-Operated Housing Act)

түрээсийн тарифыг оршин суугчийн мэдүүлсэн орлого, сууцны байршил, хэмжээ, насжилт зэрэг олон шалгуур үзүүлэлтүүдийг харгалзан жил бүр тогтооно. Улсын мэдлийн орон сууцаар хангагдах орлогын шалгуурыг орон нутгийн засгийн газраас тогтоох ба өргөдөл гаргагч тэрхүү шалгуурын дагуу өөрийн нөхцөл байдлыг нотлох ёстой. Оршин суугчдыг нийтийн лоттери системээр сонгодог боловч орон сууцны гачигдалтай маш бага орлоготой иргэд, ялангуяа өндөр настан, өрх толгойлсон эцэг, эсхүл эх, тахир дутуу, хөгжлийн бэрхшээлтэй хүмүүст тухайн орон нутгийн нөхцөл байдалд тохируулан орон сууцаар хангагчдын зүгээс хүндэтгэн үзэж давуу байдал олгох тохиолдол байдаг.

Хүснэгт 1: Төрийн удирдлагатай орон сууцжуулалтын тойм

Зорилтот бүлэг	Орон сууцны гачигдалтай бага орлоготой иргэд
Насны шалгуур	Байхгүй
Орлогын шалгуур	<ul style="list-style-type: none"> Орлогын төрөл <ul style="list-style-type: none"> Үндсэндээ орлого 50% (сарын орлогын ¥259,000 нь) –аас бага бол Танхимын тогтоолоор заасан 25% (¥158,000) хэмээх шалгуурыг харгалзан үзэж орон нутгийн засгийн газар нь захирамж гаргана. Тусгайлсан үндэслэл(өндөр настануудад г.м): Орон нутгийн засгийн газар нь захирамж гаргана. Орлого нь 50% (сарын орлогын ¥259,000 нь) –аас бага бол орон нутгийн засгийн газар нь тусгайлсан үндэслэлд хамаарах орлогын стандартын тухай захирамж гаргана. <p><Түрээсийн тусламжийн болзол></p> <ul style="list-style-type: none"> Орлогын төрөл: 0-40%
Хангах арга	<ul style="list-style-type: none"> Орон нутгийн засгийн газраас барих; Хувийн секторынхан барьж, орон нутгийн засгийн газраас худалдаж авах, эсхүл түрээслэх.
Орон сууц сайжруулах өртөг	<ul style="list-style-type: none"> Барилгын өртгийг оруулаад нийтийн орон сууцжуулах төслийн өртгийг тэр мэт төслийн өртөгийн тухай ерөнхий дүрмийн ½ дагуу (нийгмийн капиталыг сайжруулах ерөнхий тэтгэлэг, г.м-ийн тохиолдолд) тэтгэмж-тусламжийг бодох аргачлалаар тооцож орон нутгийн засгийн газарт олгоно.
Түрээс	Түрээсийн хэмжээ нь оршин суугчийн орлого, байршил, байрны хэмжээ зэргээс хамаарна. (Түрээсийн төлбөрийг бууруулах талаар төв засгийн газраас орон нутгийн засгийн газарт тэтгэлэг олгодог.)

Төрийн удирдлагатай орон сууцны барилгын ажлын эхний үед орон сууцны бирж байгуулагдсан ба энэ нь орон сууцжуулах нэгдсэн сүлжээг бий болгоход чухал ач холбогдолтой төсөл байсан. Орон сууцны биржийг бүс нутгийн онцлог шинжүүдэд тохирсон арга замаар ашигладаг.

Сүүлийн жилүүдэд гарч ирсэн бас нэгэн чухал зорилт бол өндөр настан болон тахир дутуу иргэдэд ээлтэй, таатай орчин нөхцөл бүхий тусгай орон сууцны төсөл юм. Үүнд: орон сууц барих болон түрээслэхдээ шатны бариул, хашлагыг суулгаж, явах замыг тэгш болгох зэрэг стандартыг тавих бөгөөд энэ нь бүс нутгийн орон сууцны төлөвлөгөөнд тусгалаа олсон байдаг. Эдгээр бодлогуудын дагуу орон сууцжуулах ажил системтэй сайжран шинэчлэгдсэн байна.

Хуулийн 13-р зүйлд зааснаар төрөөс орон сууц барих, худалдан авах, эсхүл газрын хамтарсан байгууламжийн барилгын ажил худалдан авах, нийтийн орон сууцны газрыг худалдан авах, эсхүл газар чөлөөлөх зэрэг орон нутгийн бонд шаардагдах зардлыг урт хугацаат сангаас дүрэм журмын хүрээнд хэлэлцэн тохиролцож болохоор зохицуулжээ.

2000 оноос орон сууцны зээлийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, орон сууцны үнэт цаасанд урт хугацаат сангууд хөрөнгө оруулалт хийснээр богино хугацаат хадгаламж татдаг хадгаламжийн байгууллагуудын төлбөр түргэн гүйцэтгэх чадварын эрсдэлийг бууруулах, орон сууцны зээл дэх төрийн оролцоог багасгах улмаар орон сууцны зах зээл нь өөрөө өөрийгөө санхүүжүүлэх нөхцөл бүрдсэн байна.

5.2. Төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, сангийн үйл ажиллагаа, харилцааг зохицуулах.

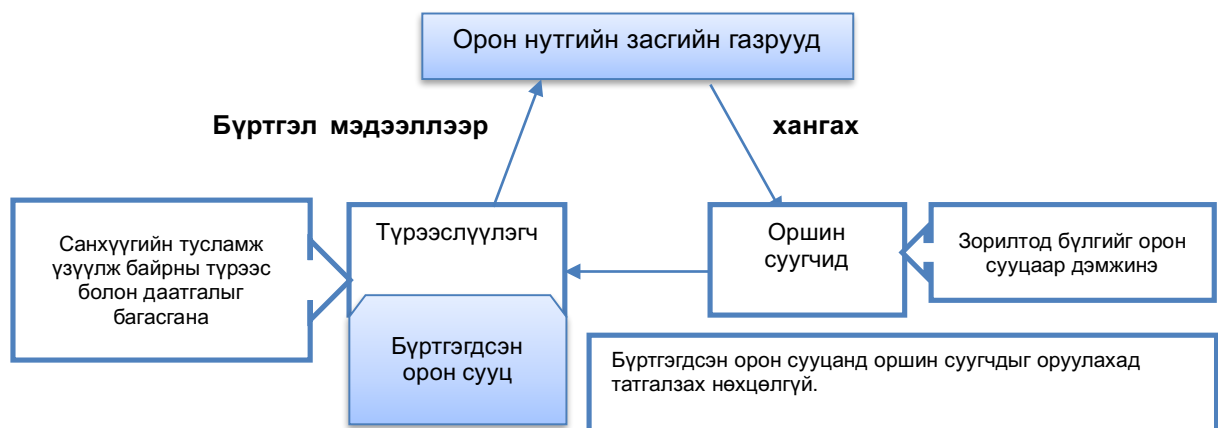
Япон улсад төрийн болон орон нутгийн өмчийн түрээсийн орон сууцны хангамжийн асуудлыг 2007 оны 7 дугаар сард батлагдсан “Орон сууцны гачигдалтай иргэдийг түрээсийн байраар хангах явдлыг дэмжих тухай хууль” -аар зохицуулж байна. Тус хуулийн гол зорилго нь өндөр настан болон олон хүүхэдтэй бага орлоготой иргэдийг тогтвортой орон сууцаар хангах явдлыг баталгаажуулахад оршино. Хуульд “орон сууцны схем” (орон сууц нэн шаардлагатай иргэдийн хэрэгцээний)-ийг ашиглах, улсын мэдлийн орон сууцны ашиглалт, менежментийг идэвхжүүлэх болон бусад арга хэмжээг авч өнөөгийн орон сууцны нөөцийг үр дүнтэй ашиглах явдлыг дэмжих хууль, эрх зүйн үндэслэлүүдийг бий болгосон. Мөн орон сууцны уян хатан, баталгаат сүлжээ үүсгэн байгуулахыг дэмжих чухал ач холбогдолтой юм. Энэ сүлжээ нь бүс нутгийн нөхцөл байдалд нийцсэн, хувийн сектор нь нийтийн орон сууцаар хангахад туслах, өндөр настан болон олон хүүхэдтэй, бага орлогтой иргэдийг түрээсийн байраар хангах мэдээллийн системийг сайжруулахад чиглэсэн байна.

Орон сууцжуулах сүлжээ үйл ажиллагааг хувийн түрээсийн болон сул орон сууцыг ашиглах замаар өргөжүүлэх үүднээс 2017 оны 4 дүгээр сард “Орон сууц нэн шаардлагатай иргэдэд түрээсээр орон сууц олгох ажлыг дэмжих тухай хуулийг хэсэгчлэн шинэчилжээ. Үүний дагуу орон сууцны гачигдалтай тусгай нөхцөл шаардлагатай хүмүүсийг орон сууцжуулах зорилготой түрээсийн орон сууцны бүртгэлийн систем байгуулах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлсэн байна.

Шинэ орон сууцны баталгаат сүлжээ нь 3 гол хөтөлбөрөөс бүрдэнэ. Үүнд:

1. Орон сууцжуулахад онцгой анхаарах ёстой хүмүүст (тусгай нөхцөл шаардлагатай) зориулсан Түрээсийн орон сууцны бүртгэлийн систем;
2. Бүртгэгдсэн түрээсийн орон сууцанд засвар хийхэд оршин суугчдад санхүүгийн тусламж үзүүлэх;
3. Орон сууцжуулахад онцгой анхаарах ёстой хүмүүсийг орон сууцаар дэмжих.

Шинэ орон сууцны сүлжээний системийн зураглал



- 1) *Орон сууцжуулахад онцгой анхаарах (тусгай нөхцөл шаардлагатай) ёстой хүмүүст зориулсан Түрээсийн орон сууцны бүртгэлийн систем*

Энэ систем нь түрээслэх орон сууцаа орон нутгийн болон хотын захиргаадад бүртгүүлэхийг хүссэн түрээслэгчдэд зориулсан бөгөөд бүртгэлд хамрагдсан орон сууцнуудад зорилтот бүлгийн иргэдийг оруулахад эзэд нь татгалзах ёсгүй байдаг байна. Орон нутгийн засгийн газраас орон сууц түрээслэх хүсэлтэй иргэдэд бүртгэлтэй орон сууцны талаар мэдээлэл өгөх ба энэхүү мэдээлэлд үндэслэн тэдгээр иргэд түрээсийн байранд орох өргөдөл хүсэлтээ гаргадаг байна.

- 2) *Бүртгэгдсэн түрээсийн орон сууцанд засвар хийхэд оршин суугчдад санхүүгийн тусламж үзүүлэх*

Энэхүү шинэ хөтөлбөрт бүртгэгдсэн орон сууцны засвар болон оршин суугчийн төлбөрийн ачааг багасгахтай холбоотой зардлын тухайд санхүүгийн тусламж үзүүлэх үйл ажиллагаа багтана. Үүнд: байрны нийтийн эзэмшил хэсэгт засвар хийх, газар хөдлөлтийн улмаас үүссэн эвдрэл сүйтгэлийн засвар, байрны зорчих хэсгийг элдэв саадгүй болгох засвар зэрэг багтана. Эдгээр өөрчлөлт засваруудыг гагцхүү тусгай орон сууцны нөхцөл шаардлагатай (тахир дутуу, хөгжлийн бэрхшээлтэй, өндөр настан гэх мэт) иргэдэд зориулж хийдэг. Хэдийгээр Төв болон орон нутгийн засгийн газрууд хамтдаа дэмжих боловч эхэн үед нь Төв засгийн газраас операторуудад шууд тусалдаг. Үүнээс гадна Японы Орон сууцны санхүүжилтийн агентлаг нь гэрээ байгуулагч талуудын засварын зардалд санхүүжилт олгоно.

Бүртгэгдсэн түрээсийн орон сууцны оршин суугчдад санхүүгийн тусламж үзүүлэх хөтөлбөр нь байрны бага түрээстэй байлгах ба байрны түрээсийн даатгалын төлбөр төлөх зэрэг хэлбэрүүдээр тусална. Бага орлоготой хүмүүст дэмжлэг үзүүлэх тухайд төв болон орон нутгийн засгийн газрууд хамтран ажилладаг. Бүртгэлтэй түрээсийн орон сууцны түрээслэгчийн орон сууцны түрээсийг бага байлгах тусламжийн тухайд сард хамгийн ихдээ 40,000 йений тэтгэмж өгнө. Нөхцөл байдлаас шалтгаалан бага зэргийн ялгаатай байж болно. Энэхүү тэтгэмжийн хугацаа ихдээ 10 жил байх ба тэтгэлгийн хэрэгцээ шаардлагыг 3 жил тутамд үнэлэн дүгнэж үзнэ. Бага түрээсийн даатгалын тусламжийн тухайд бүртгэлтэй даатгагчаас, эсхүл орон сууцжуулалтыг дэмжих хуулийн этгээдээс ихдээ 60,000 йений тусламж өгнө. Энэ нь тухайлсан нөхцөл байдлаас шалтгаалан бага зэргийн ялгаатай байж

болдог. Мөнгөн тэтгэмж нь зөвхөн түрээслэгчийн байр түрээслэх хугацааны түрээсийн баталгаа бөгөөд үүнд оролцогч талууд оршин суугчаас хамтран гарын үсэг зурагч шаардахгүй байх нөхцөлтэй. Хоёр зүйл мөнгөн тэтгэмжийн аль алийг нь авах боломжтой ч нийт дүн хэмжээгээрээ нэг жилд 480,000 йенээс хэтрэхгүй байх ёстой.

3) *Орон сууцжуулахад онцгой анхаарах ёстой (тусгай нөхцөл шаардлагатай) хүмүүсийг орон сууцаар дэмжих.*

Шинэ системийн дагуу орон сууцжуулах ажилд туслах Ашгийн төлөө бус байгууллагуудыг томилох боломжийг бүрдүүлж өгсөн. Эдгээр байгууллагууд Орон сууцжуулах ажлыг дэмжих хуулийн этгээд болж ажиллах бөгөөд ингэхдээ тусгай нөхцөл шаардлагатай орон сууцны хэрэгцээтэй хүмүүсийг мэдээллээр хангах, зөвлөн туслах зэрэг ажлуудыг хийнэ. Орон сууцны түрээсийн баталгаа даатгалын бизнесийн тухайд шаардлага хангахуйц хуулийн этгээдүүдийг бүртгэх улсын бүртгэлийн систем байгуулагдсан ба, тухайн засгийн газар нь даатгалын бизнесийг зохистой зөв эрхлэн явуулж чадах хуулийн этгээдийг бүртгэн авдаг байна. Цаашилбал, энэ хөтөлбөр нь бүртгэлтэй баталгаа, даатгалаар хангагч болон орон сууцжуулалтыг дэмжигч хуулийн этгээдүүдэд өөрсдийн гаргасан түрээсийн даатгалыг Японы Орон сууцны санхүүжилтийн агентлагаар даатгуулан баталгаажуулах боломжийг олгосон байдаг.

UIH.MN
СУДАЛГААНЫ САН

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

- Р., Сабирджанов Ф., (2011), Зарубежный опыт финансового обеспечения жилищной политики, *Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета*, issue 4, p.127-131, <https://EconPapers.repec.org/RePEc:scn:009938:14843890>.
- Housing finance agencies in Asia, Appendix 5, US housing agencies: Historical background, p.19, Monetary and Economic Department December 2007, BIS Working Papers No 241 <https://www.bis.org/publ/work241.pdf>
- G.Thomas Kingsey, Trends in Housing Problems and Federal Housing Assistance, October 2017, Urban Institute, Metropolitan Housing and Community Policy Center <https://www.urban.org/sites/default/files/publication/94146/trends-in-housing-problems-and-federal-housing-assistance.pdf>
- <https://www.ncsha.org/about-us/>
- “Конституция РФ” (принята всенародным голосованием 12.12.1993).
- “Жилищный кодекс Российской Федерации” от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018)
- Федеральный закон от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ “О содействии развитию жилищного строительства”.
- Федеральный закон “О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации” от 13.07.2015 N 225-ФЗ.
- Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 N 1662-р (ред. от 28.09.2018) “О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года”.
- Постановление Правительства РФ от 26 августа 1996 г. N 1010 “Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию”.
- Постановление Правительство РФ от 05.06.2008 г. №432 “О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом”.
- Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. N 1050 “О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации. Федеральная целевая программа “Жилище” на 2011-2015 годы
- Постановление Правительства РФ от 25 августа 2015 г. N 889 “О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. N 1050”. Эх сурвалж:
- “Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года”. Минстрой России, Дом РФ.
- Стратегией развития единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 гг., утвержденной Наблюдательным советом 26 февраля 2016 года.
- Годовой отчет АО «ДОМ.РФ» - 2017.
- “Орон сууц” ХК-ийн цахим хуудас: <https://дом.рф>
- “Оросын капитал” банкны цахим хуудас: <https://rkbank.ru/about/>