



МОНГОЛБАНКНЫ ЕРӨНХИЙЛӨГЧИЙН ТУШААЛ

2016 оны 3 сарын 11 өдөр

Дугаар А-67

Улаанбаатар хот

Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам батлах тухай

Төв банк (Монголбанк)-ны тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 28.1.2, Ирээдүйн тэтгэврийн нөөц сангийн тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.2, Засгийн газрын 2016 оны 3 дугаар сарын 04-ний өдрийн 137 дугаар тогтоолоор баталсан “Ипотекийн зээл, санхүүжилтийн ерөнхий журам”, Хүн амын хөгжил, нийгмийн хамгааллын сайд, Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2016 оны 3 дугаар сарын 04-ний өдрийн А/32, А-64 дүгээр хамтарсан тушаал, Монголбанк, Засгийн газрын хооронд байгуулсан 2016 оны 3 дугаар сарын 07-ны өдрийн 0316/118, А/02 дугаартай “Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах гэрээ”-г тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1.“Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-ыг хавсралтаар шинэчлэн баталсугай.

2.“Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-ыг Хөтөлбөрийн хүрээнд олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагаанд мөрдөж ажиллахыг бүх банкны гүйцэтгэх захиралд даалгасугай.

3.Хөтөлбөрийн хүрээнд олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагаанд Хүн амын хөгжил, нийгмийн хамгааллын сайд, Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2016 оны 3 дугаар сарын 04-ний өдрийн А/32, А-64 дүгээр хамтарсан тушаалын 1, 2 дахь заалтыг мөрдөж ажиллахыг бүх банкны гүйцэтгэх захиралд даалгасугай.

4.Энэ тушаал батлагдсантай холбогдуулан Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2013 оны 6 дугаар сарын 14-ний өдрийн А-122, 2013 оны 6 дугаар сарын 19-ний өдрийн А-131, 2014 оны 01 дүгээр сарын 06-ны өдрийн А-2, 2014 оны 01 дүгээр сарын 20-ны өдрийн А-15, 2014 оны 11 дүгээр сарын 10-ны өдрийн А-178 дугаар тушаалыг тус тус хүчингүй болсонд тооцсугай.

5.Энэ тушаалыг хэрэгжүүлж ажиллахыг Мөнгөний бодлогын газар (Д.Болдбаатар), Төлбөр тооцоо, бүртгэлийн газар (М.Амгалан), бүх банкны гүйцэтгэх захиралд тус тус үүрэг болгосугай.

6.Энэ тушаалын биелэлтэд хяналт тавьж ажиллахыг Монголбанкны Хяналт шалгалтын газар (Д.Ганбат), Дотоод хяналт, үйл ажиллагааны эрсдэлийн газар (Х.Дэлгэр)-г тус тус үүрэг болгосугай.

ЕРӨНХИЙЛӨГЧ



Н.ЗОЛЖАРГАЛ

14 0460



ОРОН СУУЦНЫ ИПОТЕКИЙН САНХҮҮЖИЛГИЙН ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

- 1.1 Энэ журмын зорилго нь Ирээдүйн тэтгэврийн нөөц сангийн тухай хууль, Засгийн газар, Монголбанкны хамтран хэрэгжүүлж буй “Орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох” хөтөлбөр, (цаашид Хөтөлбөр гэх), Засгийн газар, Монголбанкны хооронд 2013 оны 4 дүгээр сарын 13-ны өдөр байгуулсан “Ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох талаар хамтран ажиллах харилцан ойлголцлын санамж бичиг”, Засгийн газрын 2016 оны 3 дугаар сарын 04-ний өдрийн 137 дугаар тогтоолоор баталсан “Ипотекийн зээл, санхүүжилтийн ерөнхий журам”-ыг тус тус үндэслэн Хөтөлбөрийн хүрээнд олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилт, банкны орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагаатай холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.
- 1.2 Энэ журамд хэрэглэсэн нэр томъёог дараах байдлаар ойлгоно:
- 1.2.1 “Орон сууцны ипотекийн зээл”** гэж бүрэн баригдаж дууссан, улсын комисс ашиглалтад хүлээн авсан, улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн, үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээгээр баталгаажсан орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан зээлийг;
- 1.2.2 “Үнэт цаасжуулах”** гэж иргэдийн зээл болон бусад өрийн хэрэгслийг багцлан, түүнийг барьцаа, баталгаа болгон хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах үйл ажиллагааг;
- 1.2.3 “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас”** гэж Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 3.1.1-д заасан хөрөнгөөр баталгаажсан, хөрөнгө оруулагч нь уг хөрөнгийн орлогоос тэргүүн ээлжинд төлбөрөө гаргуулах эрхийг баталгаажуулсан үнэт цаасыг;
- 1.2.4 “Орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд”** (цаашид ИЗББ гэх) гэж орон сууцны ипотекийн зээлийг банкны санхүүгийн тайлан тэнцлээс хасч, зээлтэй холбоотой шаардах эрх болон олох орлогыг Тусгай зориулалтын компани (цаашид ТЗК гэх)-ийн санхүүгийн тайлан тэнцэлд шилжүүлэн банкныг хөрөнгөтэй холбоотой үүргээс бүрэн чөлөөлснийг гэрчилсэн баталгаат үнэт цаасыг;
- 1.2.5 “Тусгай зориулалтын компани”** гэж Компанийн тухай хууль, Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасан журмын дагуу байгуулагдсан Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан тусгай зөвшөөрлийг авсан хязгаарлагдмал хариуцлагатай компанийг;
- 1.2.6 “Орон сууцны ипотекийн зээлийн дахин санхүүжилт”** гэж өмнө олгосон зээлийг шинэ нөхцөлтэй зээлд шилжүүлэх үйл ажиллагааг;

- 1.2.7 “Зээл үнэлгээний харьцаа” (цаашид ЗҮХ гэх) гэж зээлийн дүн, эсхүл зээлийн үлдэгдлийг барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд харьцуулсан хувийг;
- 1.2.8 “Өр, орлогын харьцаа” (цаашид ӨОХ гэх) гэж өрхийн сард төлөх нийт зээлийн төлбөрийг түүний татварын өмнөх орлогод харьцуулсан хувийг;
- 1.2.9 “Солих нөхцөлгүй хэлцэл” гэж банкнаас зээлийн хөрөнгийн шаардах эрхийг эрсдэлийн хамт Монголын Ипотекийн Корпораци ОССК ХХК (цаашид “МИК ОССК” ХХК гэх)-иас үүсгэн байгуулсан ТЗК-д бүрэн шилжүүлэх нөхцөлтэй хэлцлийг;
- 1.2.10 “Зээлийн багц” гэж нэг удаагийн хэлцлийн үр дүнд банкны худалдаж буй зээлийн хөрөнгийн нийлбэрээс бүрдэх багцыг;
- 1.2.11 “Малчин өрх” гэж дөрвөн улиралд мал хариулдаг, мал аж ахуйн үйл ажиллагаанаас амьжиргааны үндсэн орлогоо бүрдүүлдэг өрхийг;
- 1.2.12 “Ирээдүйн тэтгэврийн нөөц сан” гэж Ирээдүйн тэтгэврийн нөөц сангийн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1-д тодорхойлсон санг;
- 1.2.13 “Хөрөнгийн удирдлага” гэж Монголбанк, Засгийн газрын хооронд байгуулсан “Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах гэрээ”-ний 4.3-т заасан Монголбанкны хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг.
- 1.3 Энэ журам нь зөвхөн Хөтөлбөрийн хүрээнд олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах бөгөөд Монголбанкнаас баталсан орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах журамтай нийцсэн байна.
- 1.4 Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтолцоонд оролцогч талуудын эрх, үүрэг, тэдгээрийн хооронд хийгдэх санхүүгийн бүтээгдэхүүний хэлцлийн бүтэц, нөхцөлийг Засгийн газар, Монголбанк, банкууд, “МИК ОССК” ХХК-ийн хооронд байгуулах Ерөнхий гэрээнд тусгана.
- 1.5 Хөтөлбөрийн хүрээнд бий болох орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагаа нь Монголбанкнаас тогтоосон зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлтүүд, заавал байлгах нөөцийн шаардлагыг ханган ажиллаж буй банкаар дамжин хэрэгжинэ.

Хоёр. Орон сууцны ипотекийн зээлийн ерөнхий нөхцөл, шалгуур үзүүлэлт

- 2.1 Энэ журмын дагуу санхүүжүүлэх орон сууцны ипотекийн зээл нь дараах нөхцөлтэй байна:
- 2.1.1 Орон сууцны ипотекийн зээлийн хугацаа 360 хүртэл сар байх;
- 2.1.2 Орон сууцны ипотекийн зээлийн хүүг Монголбанкны Ерөнхийлөгч, Хүн амын хөгжил, нийгмийн хамгааллын сайдын хамтарсан тушаалаар батална;
- 2.1.3 Урьдчилгаа төлбөр 30-хувиас доошгүй, ЗҮХ 70 хувиас дээшгүй байх;
- 2.1.4 ӨОХ өрхийн татварын өмнөх орлогын 45 хувиас хэтрэхгүй байх;
- 2.1.5 Зээлийн урьдчилан төлөлт хийх боломжтой байх (гэрээнд тусгаснаар);
- 2.1.6 Бүрэн хорогдох, тогтмол хүүтэй зээл байх;
- 2.1.7 Барьцааны зүйл нь энэ журмын 2.8-д заасан шаардлагыг хангасан байх.
- 2.2 Зээл хүсэгч өөрийн өмчлөлд байгаа орон сууцыг барьцаа болгон Хөтөлбөрийн хүрээнд орон сууцны ипотекийн зээл авч, шинээр худалдан авах орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийг төлж болно.

- 2.3 Энэ журмын дагуу санхүүжүүлэх орон сууцны ипотекийн зээлээр худалдан авах нийтийн зориулалттай орон сууцны талбайн хэмжээг Монголбанкны Ерөнхийлөгч, Хүн амын хөгжил, нийгмийн хамгааллын сайдын хамтарсан тушаалаар батална.
- 2.4 Нийтийн зориулалттай орон сууцны нийт талбайн хэмжээг “Орон сууцны барилгын доторх сууцны талбай тооцох аргачлал” MNS 6058:2009 стандартын дагуу тооцно.
- 2.5 Энэ журмын 2.3-т зааснаар тогтоосон зээлээр худалдан авах нийтийн зориулалттай орон сууцны нийт талбайн хязгаарлалтанд журмын 2.2-т заасан урьдчилгаа төлбөрийн орон сууцны ипотекийн зээлийн барьцаа хамаарахгүй.
- 2.6 Энэ журмын дагуу дараах төрлийн орон сууц худалдан авах иргэний ипотекийн зээлийг санхүүжүүлнэ:
- 2.6.1 Инженерийн дэд бүтэц (цахилгаан, дулаан, ус, ариутгах татуурга, холбоо дохиолол)-д бүрэн холбогдсон, эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр ашиглалтад хүлээн авсан, барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагын шийдвэрээр ашиглахыг хориглоогүй дараах байршилд баригдсан нийтийн зориулалттай орон сууц:
- а) Улаанбаатар хотын шинэ суурьшлын бүс, гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн бүс, алслагдсан 3 дүүрэгт;
 - б) 21 аймгийн нутаг дэвсгэрт;
 - в) Энэ журмын 2.6.1.а-д зааснаас бусад Улаанбаатар хотын дүүрэгт.
- 2.6.2 Аймаг, сумын төв, дүүргийн батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, орон сууцны хотхон, хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу барьсан, эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр ашиглалтад хүлээн авсан, барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагын шийдвэрээр ашиглахыг хориглоогүй, дэд бүтэц (цахилгаан, дулаан, ус, ариутгах татуурга)-ийн шийдэл бүхий дараах байршилд баригдсан амины орон сууц:
- а) Улаанбаатар хотын алслагдсан 3 дүүрэгт;
 - б) 21 аймгийн нутаг дэвсгэрт.
- 2.7 Энэ журмын дагуу санхүүжүүлэх орон сууцны ипотекийн зээлд хамрагдах иргэн дараах шаардлагыг хангасан байна:
- 2.7.1 Монгол улсын иргэн, 18 нас хүрсэн, эрх зүйн бүрэн чадамжтай байх;
 - 2.7.2 Банк, санхүүгийн байгууллагад хугацаа хэтэрсэн, чанаргүй зээлийн өрийн үлдэгдэлгүй байх;
 - 2.7.3 Шүүхийн шийдвэрийн дагуу төлөх өр, төлбөргүй байх;
 - 2.7.4 Зээлийн хугацаа дуустал холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу даатгалд хамрагдах;
 - 2.7.5 Барьцаалбар үйлдсэн байх.
- 2.8 Энэ журмын дагуу санхүүжүүлэх орон сууцны ипотекийн зээлийн барьцааны зүйл дараах шаардлагыг хангасан байна:

- 2.8.1 Монгол Улсад байршилтай нийтийн зориулалттай болон амины орон сууц байх;
- 2.8.2 Зээлийн хугацаа дуустал холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу эд хөрөнгийн даатгалд хамрагдах;
- 2.8.3 Эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн талаар гуравдагч этгээдэд шаардах эрх үүссэн бол хэлцлийн талууд зөвшөөрсөн байх;
- 2.8.4 Шинээр ашиглалтад оруулсан орон сууцны хувьд инженерийн дэд бүтэц (цахилгаан, дулаан, ус, ариутгах татуурга, холбоо дохиолол)-д бүрэн холбогдсон, эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр ашиглалтад хүлээн авсан орон сууц байх;
- 2.8.5 Ашиглагдаж байгаа орон сууцны хувьд инженерийн дэд бүтэцэд бүрэн холбогдсон, барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагын шийдвэрээр ашиглахыг хориглоогүй байх;
- 2.8.6 Амины орон сууцны хувьд аймаг, сумын төв, дүүргийн батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, орон сууцны хотхон, хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу 21 аймаг, Улаанбаатар хотын алслагдсан 3 дүүргийн нутаг дэвсгэрт баригдсан, дэд бүтцийн шийдэл бүхий, эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр байнгын ашиглалтад шинээр оруулсан, эсхүл барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагын шийдвэрээр ашиглахыг хориглоогүй, ашиглагдаж байгаа нийтийн зориулалттай бус орон сууц байх;
- 2.8.7 Амины орон сууцны газрыг өмчлөх, эзэмших эрх улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн байх бөгөөд эзэмших эрхийн хугацаа нь зээлийн хугацаанаас урт байх.

Гурав. Орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилт

- 3.1 Монголбанк Ирээдүйн тэтгэврийн нөөц сангийн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.2.4-т зааснаас бусад Сангийн орлогын эх үүсвэрээр орон сууцны ипотекийн зээлийг санхүүжүүлнэ.
- 3.2 Монголбанк Ирээдүйн тэтгэврийн нөөц сангийн тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.2.4-т заасан Сангийн орлогын эх үүсвэрээс Засгийн газрын холбогдох журмын дагуу орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийн хөнгөлөлтийг санхүүжүүлнэ.
- 3.3 Банк Сангийн хөрөнгөөс ипотекийн санхүүжилт авахдаа дараах баримт бичгийг Монголбанкинд ирүүлнэ:
 - 3.3.1 Ипотекийн санхүүжилт хүссэн албан бичиг;
 - 3.3.2 Зээлийн хорооны хурлаар олгохоор шийдвэрлэсэн зээлийн нийт хэмжээ (жагсаалтаар гарган эрх бүхий албан тушаалтан баталгаажуулсан байна);
 - 3.3.3 Орон сууцны ипотекийн зээлийн эрэлтийн мэдээлэл;
 - 3.3.4 Өмнөх эх үүсвэрээр санхүүжүүлсэн зээлийн мэдээлэл.
- 3.4 Монголбанк энэ журмын 3.3-т заасан баримт бичиг, тухайн банкны орон сууцны ипотекийн зээл олголтын мэдээлэлд үндэслэн тооцоолж банкинд ипотекийн санхүүжилтийг олгоно.
- 3.5 Сангийн мөнгөн хөрөнгөөс энэ журмын 3.1-д заасан зориулалтаар банкинд олгох ипотекийн санхүүжилтийн хүүг Монголбанк тогтооно.
- 3.6 Энэ журмын 3.1-д заасан зориулалтаар санхүүжилт олгох тохиолдолд Монголбанк, банкны хооронд санхүүжилтийн гэрээ байгуулах бөгөөд уг гэрээнд санхүүжилтийн хүүгийн хувь хэмжээ, эргэн төлөх төлбөрийн хуваарь, эргэн төлөх нөхцөл зэргийг тусгана.

- 3.7 Банк ипотекийн санхүүжилтийг ИЗББ-ыг худалдсан эх үүсвэрээр буцаан төлж болно. ИЗББ-ын үнэлгээ нь ипотекийн санхүүжилтийн үлдэгдэл болон хүүгийн төлбөрийг төлөхөд хүрэлцэхгүй тохиолдолд зөрүүг банк Монголбанкин дахь харилцах данснаасаа төлнө.
- 3.8 Банк ИЗББ-ыг Санд худалдах хүсэлтээ албан бичгээр Монголбанкинд ирүүлэх бөгөөд хүсэлтэнд дараах мэдээллийг багтаасан байна:
- 3.8.1 ИЗББ-ыг гаргасан огноо;
 - 3.8.2 ИЗББ-ын нэрлэсэн үнэ;
 - 3.8.3 ИЗББ-ын купоны хувь хэмжээ;
 - 3.8.4 ИЗББ-ын купон төлөх давтамж;
 - 3.8.5 ИЗББ-ын өгөөжийн хувь;
 - 3.8.6 ИЗББ-ын зээлийн багцын чанарын үзүүлэлт.
- 3.9 Монголбанк ИЗББ болон түүний баталгаа болж буй орон сууцны ипотекийн зээлийн багцын мэдээллийг шалгасны үндсэн дээр ИЗББ-ыг Санд худалдан авна.
- 3.10 Монголбанк дараах мэдээллийг агуулсан ИЗББ худалдах, худалдан авах гэрээг Сангийн нэрийн өмнөөс банктай байгуулна:
- 3.10.1 ИЗББ-ын дугаар;
 - 3.10.2 ИЗББ-ын нэрлэсэн үнэ;
 - 3.10.3 ИЗББ-ын хугацаа;
 - 3.10.4 ИЗББ-ын купоны хэмжээ (нэрлэсэн үнээс хувиар илэрхийлсэн);
 - 3.10.5 Купон төлөх давтамж;
 - 3.10.6 ИЗББ-ын арилжаалах үнэ;
 - 3.10.7 ИЗББ-ын дуусах огноо;
 - 3.10.8 ИЗББ-ын төлбөр тооцоо хийх огноо;
 - 3.10.9 Хуримтлагдсан купон.
- 3.11 Монголбанк энэ журмын 3.10-т заасан гэрээг банктай 3 хувь байгуулж, ИЗББ-ын өмчлөх эрхийг Үнэт цаасны төлбөр тооцоо, төвлөрсөн хадгаламжийн төв (цаашид ҮЦТТХТ гэх)-д Сангийн өмчлөлд бүртгүүлнэ.
- 3.12 Монголбанк Санд худалдан авсан ИЗББ-ын эх үүсвэрээр Сангийн хөрөнгөөс өмнө нь банкинд олгосон ипотекийн санхүүжилтийг буцаан төлүүлнэ.
- 3.13 Банк Сангаас авсан ипотекийн санхүүжилтийн эргэн төлөх хугацааг сунгах талаар Монголбанкинд хүсэлт гаргаж болно.
- 3.14 Банк энэ журмын 3.1-д заасан зориулалттай санхүүжилтийг Монголбанк, банкны хооронд байгуулах санхүүжилтийн гэрээнд тохирсон хугацаанд багтаан төлөөгүйгээс үүсэх эрсдэлийг бүрэн хариуцна.
- 3.15 Засгийн газрын орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийн хөнгөлөлтийн бодлогын хэрэгжих хэлбэрээс хамаарч Монголбанк энэ журмын 3.2-т заасан зориулалтаар Сангаас зарцуулалт хийнэ.
- 3.16 Макро эдийн засгийн болон санхүүгийн тогтвортой байдалд эрсдэл учрах, орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн тэнцвэр алдагдах, орон сууцны үнэд огцом хэлбэлзэл үүсэх нөхцөл байдал үүсч болзошгүй гэж үзсэн тохиолдолд Монголбанк ипотекийн санхүүжилтийг түр зогсоох, дахин санхүүжилт хийх хугацааг хойшлуулах, Хөтөлбөрийн нөхцөлд өөрчлөлт оруулах зэрэг арга хэмжээ авна.

Дөрөв. Банкнаас иргэдэд олгох орон сууцны ипотекийн зээл

- 4.1 Банк Монголбанкнаас авсан ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэрээр энэ журмын 2.1-2.6, 2.8-д заасан нөхцөл, шалгуурын дагуу энэ журмын 2.7-д заасан шаардлага хангасан иргэнд орон сууцны ипотекийн зээл олгоно.
- 4.2 Банк Хөтөлбөрийн хүрээнд олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн шийдвэрийг бие даан гаргах бөгөөд “МИК ОССК” ХХК-иас үүсгэн байгуулсан ТЗК-д зээлийн багцыг худалдах хүртэлх хугацаанд зээлийн эрсдэлийг бүрэн хариуцна.
- 4.3 Банк олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийг ТЗК-д худалдах, ТЗК-иас гаргасан ИЗББ-ыг худалдан авах хэлцэл хийж, орон сууцны ипотекийн зээлийн багцыг “МИК ОССК” ХХК-иас үүсгэн байгуулсан ТЗК-д шилжүүлнэ.
- 4.4 Банк Хөтөлбөрийн хүрээнд бий болох орон сууцны ипотекийн зээлийн барьцааны зүйл болох орон сууцны чанар, ашиглалтын байдал, барьцаагаар үүргийн гүйцэтгэл хангуулах нөхцөлтэй холбоотой нэмэлт шаардлага тавих эрхтэй байна.
- 4.5 Малчин өрх орон нутагт баригдсан, энэ журмын 2.8-д заасан шаардлагыг хангасан орон сууцыг ипотекийн зээлээр худалдан авах тохиолдолд банк дараах хоёр хэлбэрээр ипотекийн зээлийн төлбөрийг төлүүлж болно:
 - 4.5.1 Малчин өрхийн улирлын чанартай жилийн орлогыг банк хадгаламж хэлбэрээр байршуулж, энэхүү хадгаламжаас орон сууцны ипотекийн зээлийн төлбөрийг сар бүр төлүүлнэ. Хадгаламжийн үлдэгдэл зээлийн төлбөрт хүрэлцэхгүй тохиолдолд бусад дансны эх үүсвэрээс төлүүлж болно. Банк малчин өрхийн байршуулсан хадгаламжид зах зээлийн нөхцөлөөр хүү төлнө.
 - 4.5.2 Малчин өрхийн улирлын чанартай орлоготой уялдуулан орон сууцны ипотекийн зээлийн төлбөрийг жилд 2, эсхүл 4 удаа тооцож төлүүлж болно.
- 4.6 Банк өмнө нь олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийг энэ журмын 3.1-д заасан зориулалттай санхүүжилтийн эх үүсвэрээр дахин санхүүжүүлж болох бөгөөд зээлийг дахин санхүүжүүлэхдээ дараах зарчмыг баримтална:
 - 4.6.1 Дахин санхүүжилтийн хэмжээ нь өмнө олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийн өрийн үлдэгдлээс ихгүй байх;
 - 4.6.2 Дахин санхүүжилт хүсэгч зээлдэгчийн зээл нь Хөтөлбөрийн хүрээнд олгох зээлийн нөхцөл болон зээлдэгчийн шалгуур, барьцаа хөрөнгийн шалгуурыг тус тус хангасан байх;
 - 4.6.3 Дахин санхүүжилтээр олгож байгаа орон сууцны ипотекийн зээл нь бүрэн хорогдох, тогтмол хүүтэй байх.

Тав. Мэдээ, тайлан

- 5.1 Монголбанк энэ журмын 3.16-д заасан нөхцөл байдлыг үнэлэх зорилгоор Хөтөлбөрийн хүрээнд олгосон орон сууцны ипотекийн зээл болон зээлээр санхүүжүүлсэн орон сууцны талаарх мэдээлэл (өрхийн сарын орлого, ӨОХ, зээлдэгчийн ажил эрхлэлтийн байдал, орон сууцны 1 м²-ын үнэ, талбайн хэмжээ гэх мэт)-ийг банкнаас тухай бүр гаргуулан авна.
- 5.2 Банк Хөтөлбөрийн санхүүжилтээр олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийн мэдээг энэ журмын 1, 2 дугаар хавсралтаар баталсан загварын дагуу гарган 7 хоног тутам Монголбанкинд цахим хэлбэрээр хүргүүлнэ.

Зургаа. Хяналт, хариуцлага

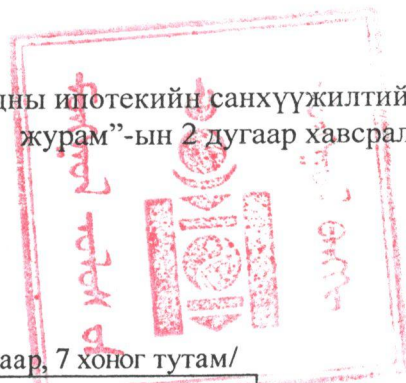
- 6.1 Монголбанк Сангийн мөнгөн хөрөнгөөс банкинд олгосон ипотекийн санхүүжилтийн зориулалт, эргэн төлөлт болон ИЗББ худалдан авах хэлбэрээр олгосон санхүүжилтийн зориулалтад хяналт тавина.
- 6.2 Монголбанкнаас олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг банк Хөтөлбөрийн зориулалтын дагуу зарцуулаагүй тохиолдолд Монголбанк дараах арга хэмжээ авна:
- 6.2.1 Санхүүжилтийн гэрээг цуцалж, эх үүсвэрийг эргэн төлүүлэх арга хэмжээ авна;
- 6.2.2 Эх үүсвэрийн хүүг түүнийг ашигласан хугацаанд Төв банкны овернайт репо санхүүжилтийн хүүгээр тооцож төлүүлнэ;
- 6.2.3 Тухайн банкинд Хөтөлбөрийн хүрээнд дахин эх үүсвэр хуваарилахгүй.
- 6.3 Санхүүжилтийг банк хуваарийн дагуу төлөөгүй тохиолдолд Монголбанк төлөгдөөгүй үлдэгдлээс үндсэн хүүг 20 хувиар нэмэгдүүлсэн хүүг хугацаа хэтрүүлсэн хоногт тооцож төлүүлнэ.
- 6.4 Банкнаас иргэдэд олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагаа нь энэ журам болон Монголбанкнаас баталсан орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах журмын дагуу хэрэгжиж байгаа эсэхэд Монголбанк хяналт тавина.
- 6.5 Банк иргэдэд олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийн зориулалт, эргэн төлөлтөд хяналт тавина.

Долоо. Бусад

- 7.1 Энэ журмыг зөрчсөн этгээдэд холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

_____ оОо _____

“Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-ын 2 дугаар хавсралт



Хүснэгт 3. Орон сууцны ипотекийн зээлийн тайлан /Байршлаар, 7 хоног тутам/

д/д	Аймгууд	Ипотекийн зээлийн хэмжээ	Ипотекийн зээлдэгчийн тоо
1	Архангай		
2	Баян-Өлгий		
3	Баянхонгор		
4	Булган		
5	Говь-Алтай		
6	Говьсүмбэр		
7	Дархан-Уул		
8	Дорноговь		
9	Дорнод		
10	Дундговь		
11	Завхан		
12	Орхон		
13	Өвөрхангай		
14	Өмнөговь		
15	Сүхбаатар		
16	Сэлэнгэ		
17	Төв		
18	Увс		
19	Ховд		
20	Хөвсгөл		
21	Хэнтий		
	Нийт		