



## МОНГОЛБАНКНЫ ЕРӨНХИЙЛӨГЧИЙН ТУШААЛ

2013 оны 06 сарын 14 өдөр

Дугаар А-122

Улаанбаатар хот

### Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам батлах тухай

Төв банк (Монголбанк)-ны тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 2 дахь заалтыг үндэслэн ТУШААХ нь:

1. “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-ыг хавсралтаар баталсугай.
2. Энэ тушаалыг хэрэгжүүлж ажиллахыг Мөнгөний бодлого, судалгааны газар (Д.Болдбаатар), Төлбөр тооцоо, бүртгэлийн газар (М.Амгалан)-т тус тус үүрэг болгосугай.
3. “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-ыг 2013 оны 06 дугаар сарын 17-ны өдрөөс эхлэн мөрдсүгэй.
4. Энэ тушаалын биелэлтэд хяналт тавьж ажиллахыг Дотоод хяналт, үйл ажиллагааны эрсдэлийн газар (Х.Дэлгэр)-т үүрэг болгосугай.

ЕРӨНХИЙЛӨГЧ



Н.ЗОЛЖАРГАЛ

14 0912

## ОРОН СУУЦНЫ ИПОТЕКИЙН САНХҮҮЖИЛТИЙН ЖУРАМ

### Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1 Энэ журмын зорилго нь Монголбанкны Ерөнхийлөгч, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2013 оны А-2/06 дугаар хамтарсан тушаалаар баталсан “Барилгын салбарыг дэмжих, улмаар орон сууцны үнийг тогтворжуулах” дэд хөтөлбөр (цаашид дэд 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”-ийг тус тус үндэслэн орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2 Энэ журамд хэрэглэсэн нэр томъёог дараах байдлаар ойлгоно:

**1.2.1 “Орон сууцны ипотекийн зээл”** гэж улсын комисс ашиглалтад хүлээн авсан, улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн, үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээгээр баталгаажсан орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийг барьцаалсан зээлийг;

**1.2.2 “Үнэт цаасжуулалт”** гэж иргэдийн зээл болон бусад өрийн хэрэгслийг багцлан, түүнийг барьцаа болгон хөрвөх чадвар сайтай Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас нийтэд санал болгож 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 “Баталгаат үнэт цаас”** гэж Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 10.1-д заасан үнэт цаасыг;

**1.2.5 “Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд”** (цаашид ИЗББ гэх) гэж орон сууцны ипотекийн зээлийг банк болон үнэт цаас гаргагчийг үүсгэн байгуулагчийн санхүүгийн тайлан тэнцлээс хасч, зээлтэй холбоотой шаардах эрх болон олох орлогыг Тусгай зориулалтын компанийн санхүүгийн тайлан тэнцэлд шилжүүлэн банк болон үнэт цаас гаргагчийг үүсгэн байгуулагчийг хөрөнгөтэй холбоотой үүргээс бүрэн чөлөөлснийг гэрчилсэн баталгаат үнэт цаасыг;

**1.2.6 “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;

**1.2.7 “Орон сууцны ипотекийн зээлийн дахин санхүүжилт”** гэж өмнө олгосон зээлийг шинэ нөхцөлтэй зээлд шилжүүлэх үйл ажиллагааг;

**1.2.8 “Зээл үнэлгээний харьцаа”** (цаашид ЗҮХ гэх) гэж зээлийн дүн буюу үлдэгдлийг барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд харьцуулсан харьцааг хувиар илэрхийлсэн хэмжээг;

**1.2.9 “Өр, орлогын харьцаа”** (цаашид ӨОХ гэх) гэж зээлийн сар бүрийн тогтмол төлбөрийг өрхийн нийт орлогод харьцуулсан харьцааг хувиар илэрхийлсэн хэмжээг;

**1.2.10 “Солих нөхцөлгүй хэлцэл”** гэж банкнаас зээлийн хөрөнгийн өмчлөх эрхийг эрсдэлийн хамт МИК-д бүрэн шилжүүлэх нөхцөлтэй хэлцлийг;

**1.2.11 “Зээлийн багц”** гэж нэг удаагийн хэлцлийн үр дүнд банкны худалдаж буй зээлийн хөрөнгийн нийлбэрээс бүрдэх багцыг;

**1.2.12 “Шинэ орон сууц”** гэж инженерийн дэд бүтэц (цахилгаан, дулаан, ус, ариутгах татуурга, холбоо дохиолол)-д бүрэн холбогдсон, эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр байнгын ашиглалтад оруулсан, 80 м<sup>2</sup>-аас дээшгүй талбайтай нийтийн орон сууцыг;

**1.2.13 “Ашиглагдаж байгаа хуучин орон сууц”** гэж инженерийн дэд бүтэц (цахилгаан, дулаан, ус, ариутгах татуурга, холбоо дохиолол)-д бүрэн холбогдсон, барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагын шийдвэрээр ашиглахыг хориглоогүй, 80 м<sup>2</sup>-аас дээшгүй талбайтай нийтийн орон сууцыг;

**1.2.14 “Малчин өрх”** гэж дөрвөн улиралд мал хариулдаг, мал аж ахуйн үйл ажиллагаанаас амьжиргааны үндсэн орлогоо бүрдүүлдэг өрхийг.

*/Энэ хэсгийг Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2014 оны 1 дүгээр сарын 20-ны өдрийн А-15 дугаар тушаалаар шинээр нэмсэн/*

**1.2.15 “Амины орон сууц”** гэж аймаг, сумын батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, орон сууцны хотхон, хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу аймаг, сумдад баригдаж, эрх бүхий байгууллагын

шийдвэрээр байнгын ашиглалтад орсон, дэд бүтэц (цахилгаан, дулаан, ус хангамж, ариутгах татуурга)-ийн шийдэл бүхий орон сууцыг.

*/Энэ хэсгийг Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2014 оны 11 дүгээр сарын 10-ны өдрийн А-178 дугаар тушаалаар шинээр нэмсэн/*

- 1.3 Дэд хөтөлбөрийн хүрээнд бий болох орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагаа нь энэ журам болон Монголбанкнаас баталсан “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-ын холбогдох заалт, Засгийн газраас баталсан “Орон сууцны ипотекийн зээлийн ерөнхий журам”-ын дагуу тус тус хэрэгжинэ.
- 1.4 Энэ журмаар зөвхөн дэд хөтөлбөрийн хүрээнд бий болох орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах бөгөөд энэ журмыг Монголбанкнаас баталсан “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-тай нийцүүлэн хэрэглэнэ.
- 1.5 Дэд 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.
- 1.6 Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтолцоонд оролцогч талуудын хооронд хийгдэх санхүүгийн бүтээгдэхүүний хэлцлийн нөхцөлийг Монголбанк, банк, Монголын Ипотекийн Корпораци (цаашид МИК гэх)-ийн хооронд байгуулах Ерөнхий гэрээнд тусгана.

### **Хоёр. Оролцогч талууд**

*Монголбанкны үйл ажиллагаа*

- 2.1 Ипотекийн хоёрдогч захад суурилсан орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог бүрдүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор дэд хөтөлбөрийн эхлэлийн санхүүжилтийг банкинд олгоно.
- 2.2 Энэ журмын 2.1-д заасан санхүүжилтийн хүү, хугацаа, хэмжээ, санхүүжилтийн хуваарийг тогтоож, энэ журмын 1.6-д заасан гэрээнд тусгана.
- 2.3 Санхүүжилтийн ашиглалт, эргэн төлөлт, банкнаас иргэнд олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагаанд хяналт тавьж, шаардлагатай тохиолдолд хариуцлагын арга хэмжээ авна.
- 2.4 ИЗББ-ыг банкнаас худалдан авч орон сууцны ипотекийн зээлийн дараагийн эх үүсвэрийг бий болгоно.

- 2.5 Эзэмшиж буй ИЗББ-ыг репо нөхцөлөөр болон шууд арилжаалах хэлбэрээр бусад этгээдэд худалдаж болно.
- 2.6 Банкнаас МИК-д худалдах орон сууцны ипотекийн зээлийн багцад тавих шалгуурыг МИК-тай хамтран боловсруулна.
- 2.7 Дэд хөтөлбөрийн хүрээнд банкнаас худалдан авсан Монголбанкны эзэмшиж буй ИЗББ-ын үлдэгдлийг дахин хөрөнгөжсөн Нийгмийн даатгалын сангийн активт хөрвүүлэх арга хэмжээ авна.
- 2.8 Макро эдийн засгийн болон санхүүгийн тогтвортой байдалд эрсдэл учрах, орон сууцны нийлүүлэлт нь эрэлтээс ихээхэн хоцрох, үнэ хэт өсөх зэрэг нөхцөл байдал үүсч болзошгүй гэж үзсэн тохиолдолд санхүүжилтийг түр зогсоох, дахин санхүүжилт хийх хугацааг хойшлуулах, дэд хөтөлбөрийн нөхцөлд өөрчлөлт оруулах зэрэг арга хэмжээ авна.
- 2.9 Энэ журмын 2.8-д заасан нөхцөл байдлыг үнэлэх зорилгоор банкны зээлээр санхүүжүүлсэн орон сууцны талаарх мэдээлэл (өрхийн сарын орлого, ӨОХ, орон сууцны 1 м<sup>2</sup>-ын үнэ, талбайн хэмжээ гэх мэт)-ийг банкнаас гаргуулан авна.

#### *Банкны үйл ажиллагаа*

- 2.10 Дэд хөтөлбөрийн хүрээнд Монголбанкнаас олгосон эхлэлийн санхүүжилтийн эх үүсвэр болон Монголбанкинд худалдсан ИЗББ-ын эх үүсвэрийг өмнө нь олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийг дахин санхүүжүүлэх, орон сууцны ипотекийн зээл шинээр олгоход зориулна.
- 2.11 Зээлдэгчийн судалгааг хийж, энэ журам болон Монголбанкнаас баталсан “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-д заасан зээлийн шалгуурыг хангасан (i) орон сууцны ипотекийн зээл олгоно, (ii) өмнө нь олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийг дахин санхүүжүүлнэ.
- 2.12 Дэд хөтөлбөрийн хүрээнд бий болгосон орон сууцны ипотекийн зээлийн багцыг МИК-д худалдах, МИК-иас гаргасан ИЗББ-ыг худалдан авах хэлцлийг хийнэ.
- 2.13 МИК-иас худалдан авсан давуу эрхтэй ИЗББ-оор (i) энэ журмын 4.2.2-т заасан эхлэлийн санхүүжилтийг Монголбанкинд төлнө, (ii) уг бондыг Монголбанкинд худалдсан эх үүсвэрээр орон сууцны ипотекийн зээл шинээр олгоно.
- 2.14 Зээл хүсэгч энэ журмын 3.2.3, 3.2.4-т заасан шалгуурыг хангаж байгаа эсэхийг Монголбанкны зээлийн мэдээллийн сан дахь мэдээлэлтэй тулган шалгана.

#### **Гурав. Орон сууцны ипотекийн зээлийн ерөнхий нөхцөл, шалгуур үзүүлэлт**

3.1 Дэд хөтөлбөрийн хүрээнд энэ журмын дагуу бий болгох орон сууцны ипотекийн зээл нь дараах нөхцөлтэй байна:

- 3.1.1 Орон сууцны ипотекийн зээлийн хугацаа 240 хүртэл сар байх;
- 3.1.2 Орон сууцны ипотекийн зээлийн жилийн хүү 8 хувь +/-1 хувь байх;
- 3.1.3 Урьдчилгаа төлбөр нь 30 хувиас доошгүй, ЗҮХ нь 70 хувиас дээшгүй байх;
- 3.1.4 ӨОХ нь өрхийн татварын өмнөх орлогын 45 хувиас хэтрэхгүй байх;
- 3.1.5 Зээлийн урьдчилан төлөлт хийх боломжтой байх (гэрээнд тусгаснаар);
- 3.1.6 Орон сууцны ипотекийн зээлийн барьцаа нь зээлдэгчийн энэ журмын дагуу авсан зээлээр худалдан авах шинэ орон сууц, ашиглагдаж байгаа хуучин орон сууц, амины орон сууц байх;

*/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2014 оны 11 дүгээр сарын 10-ны өдрийн А-178 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан/*

3.1.7 Бүрэн хорогдох, тогтмол хүүтэй зээл байх.

3.2 Дэд хөтөлбөрийн хүрээнд энэ журмын дагуу орон сууцны ипотекийн зээлд хамрагдах иргэн дараах шаардлагыг хангасан байна:

- 3.2.1 Монгол улсын иргэн, 18 нас хүрсэн, эрх зүйн бүрэн чадамжтай байх;
- 3.2.2 Банк, санхүүгийн байгууллагад хугацаа хэтэрсэн, чанаргүй зээлийн өрийн үлдэгдэлгүй, шүүхийн шийдвэрийн дагуу төлөх өр, төлбөргүй байх;
- 3.2.3 Өрхийн<sup>1</sup> гишүүний аль нэг нь Засгийн газрын 2009 оны 368 дугаар тогтоолоор баталсан “Төрийн албан хаагчдыг орон сууцны зээлд хамруулах журам”-ын дагуу авсан орон сууцны ипотекийн зээлийн өрийн үлдэгдэлгүй байх;
- 3.2.4 Өрхийн<sup>1</sup> гишүүний аль нэг нь Зам, тээвэр, барилга, хот байгуулалтын сайд, Сангийн сайд, Нийслэлийн Засаг даргын 2012 оны 45/49/А-108 дугаар хамтарсан тушаал, захирамжаар баталсан “Иргэдийг жилийн 6 хувийн хүүтэй орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд хамруулах харилцааг зохицуулах журам”-ын дагуу авсан орон сууцны ипотекийн зээлийн өрийн үлдэгдэлгүй байх;

3.3 Дэд хөтөлбөрийн хүрээнд энэ журмын дагуу олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн барьцаа нь дараах шаардлагыг хангасан байна:

- 3.3.1 Монгол Улсад байршилтай нийтийн болон амины орон сууц байх;
- 3.3.2 Шинэ орон сууц, эсхүл ашиглагдаж байгаа хуучин орон сууц, эсхүл амины орон сууц байх;
- 3.3.3 Нийтийн зориулалттай орон сууцны талбайн нийт хэмжээ “Орон сууцны барилгын доторх сууцны талбай тооцох аргачлал” MNS 6058:2009

---

<sup>1</sup> Өрх гэж хуулийн дагуу гэрлэлтээ баталгаажуулсан эхнэр, нөхөр, эсхүл орон сууцны ипотекийн зээлийн өр, орлогын харьцаа тооцоход орлого нь хамрагдсан, орон сууцны зээлийн барьцаа хөрөнгийн хамтран эзэмшигчээр бүртгэгдсэн этгээдүүдийг хэлнэ.

стандартын дагуу тооцсоноор 80 м<sup>2</sup>-аас дээшгүй байх. Үүнд энэ журмын 5.3-т заасан урьдчилгаа төлбөрийн орон сууцны ипотекийн зээлийн барьцаа хамаарахгүй;

*/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2014 оны 11 дүгээр сарын 10-ны өдрийн А-178 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан/*

- 3.3.4 Монголбанкнаас баталсан “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-ын 22.2-т заасны дагуу даатгалд хамрагдах;
- 3.3.5 Үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн, эд хөрөнгө өмчлөх болон эд хөрөнгийн бусад эрхийн талаар гуравдагч этгээдэд шаардах эрх үүсээгүй байх;
- 3.3.6 Барьцаалбар үйлдсэн байх;
- 3.3.7 Банк дэд хөтөлбөрийн хүрээнд бий болох орон сууцны ипотекийн зээлийн барьцаанд байгаа орон сууцны чанар, ашиглалтын байдал, барьцаагаар үүргийн гүйцэтгэл хангуулах нөхцөлтэй холбоотой нэмэлт шаардлага тавих эрхтэй байна;
- 3.3.8 Амины орон сууцны хувьд газрыг өмчлөх, эзэмших эрх улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн байх бөгөөд эзэмших эрх нь 20-иос дээш жилийн хугацаатай байх.

*/Энэ хэсгийг Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2014 оны 11 дүгээр сарын 10-ны өдрийн А-178 дугаар тушаалаар шинээр нэмсэн/*

#### **Дөрөв. Монголбанкнаас банкинд олгох санхүүжилт**

- 4.1 Монголбанк эхлэлийн санхүүжилтийг зээл хэлбэрээр, дараагийн санхүүжилтийг банкнаас ИЗББ худалдан авах хэлбэрээр олгоно.
- 4.2 Энэ журмын 2.1-д заасан эхлэлийн санхүүжилтийг дараах хоёр зориулалтаар олгоно:
  - 4.2.1 Орон сууцны ипотекийн зээл шинээр олгох;
  - 4.2.2 Өмнө нь олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийг дахин санхүүжүүлэх.
- 4.3 Эхлэлийн санхүүжилтийн барьцаа нь банкны тэнцэл дэх орон сууцны ипотекийн хэвийн зээл болон Монголбанкнаас зөвшөөрсөн актив байна.
- 4.4 Барьцаанд авсан орон сууцны ипотекийн зээлийн сар тутмын төлбөр төлөгдөх, тухайн зээл хугацаанаасаа өмнө урьдчилан төлөгдсөнөөс шалтгаалан барьцаа хөрөнгийн үнэлгээ буурах, банк барьцаанд байгаа орон сууцны ипотекийн зээлийг МИК-д худалдах тохиолдолд тухай бүр барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг шинэчилж, Зээлдэгчээс нэмж барьцаа шаардана.

- 4.5 Энэ журмын 4.2.1-д заасан зориулалттай эхлэлийн санхүүжилтийг Монголбанк, банкны хооронд байгуулах санхүүжилтийн гэрээнд тохирсон төлбөрийн хуваарийн дагуу банк буцаан төлнө.
- 4.6 ИЗББ-ыг Монголбанкинд худалдснаар бий болох эх үүсвэр нь дараагийн шинээр олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн 90 хувьтай тэнцүү байна.
- 4.7 Энэ журмын 4.2.2-т заасан зориулалттай эхлэлийн санхүүжилтийг Монголбанк, банкны хооронд байгуулах санхүүжилтийн гэрээнд заасан хугацаанд банк ИЗББ-оор Монголбанкинд буцаан төлнө. ИЗББ нь энэ журмын 4.2.2-т заасан зориулалттай эхлэлийн санхүүжилт болон хүүгийн төлбөрийг төлөхөд хүрэлцэхгүй тохиолдолд зөрүүг банк Монголбанкин дахь харилцах данснаасаа төлнө.
- 4.8 Банк энэ журмын 4.2.2-т заасан зориулалттай эхлэлийн санхүүжилтийг Монголбанк, банкны хооронд байгуулах санхүүжилтийн гэрээнд тохирсон хугацаанд багтаан ИЗББ-оор бүрэн төлөөгүйгээс үүсэх эрсдэлийг бүрэн хариуцна.
- 4.9 Монголбанкнаас зээл хэлбэрээр банкинд олгох эхлэлийн санхүүжилтийн хүүг Монголбанк тогтооно.
- 4.10 Тухайн банкинд олгох эхлэлийн санхүүжилтийн хэмжээг Монголбанк тогтооно.

**Тав. Банкнаас иргэнд олгох орон сууцны ипотекийн зээл**

*Орон сууцны ипотекийн зээлийн нөхцөл*

- 5.1 Дэд хөтөлбөрийн хүрээнд иргэдэд олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн хугацаа 240 хүртэл сар байна.
- 5.2 Иргэдэд олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн хүү жилийн 8 хувь +/-1 нэгж хувь байх ба инфляциас хамаарч улиралд нэг удаа өөрчлөгдөх бөгөөд дараах дүрмээр тодорхойлогдоно:

$$\begin{aligned} \pi^* - 2 \leq \pi \leq \pi^* + 2 &\rightarrow r_m = 8\% \\ \pi < \pi^* - 2 &\rightarrow r_m = 7\% \\ \pi > \pi^* + 2 &\rightarrow r_m = 9\% \end{aligned}$$

Энд:  $\pi$  = жилийн инфляцийн сүүлийн 3 сарын дундаж

$\pi^*$  = жилийн инфляцийн зорилтот түвшин

$r_m$  = орон сууцны ипотекийн зээлийн жилийн хүү

- 5.3 Зээл хүсэгч өөрийн өмчлөлд байгаа хуучин орон сууцыг барьцаа болгон орон сууцны ипотекийн зээл авч, дэд хөтөлбөрийн хүрээнд олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн урьдчилгаа төлбөрийг төлж болно.



5.4 Банк өмнө нь олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийг энэ журмын 4.2.2-т заасан зориулалттай эхлэлийн санхүүжилтийн эх үүсвэрээр дахин санхүүжүүлнэ. Зээлийг дахин санхүүжүүлэхдээ дараах зарчмыг баримтална:

5.4.1 Дахин санхүүжилтийн хэмжээ нь өмнө олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийн өрийн үлдэгдлээс ихгүй байх;

5.4.2 Дахин санхүүжилт хүсэгч зээлдэгч нь зээлийн нөхцөлийн болон зээлдэгчийн шалгуур, барьцаа хөрөнгийн шалгуурыг тус тус хангасан байх;

5.4.3 Дахин санхүүжилтээр олгож байгаа орон сууцны ипотекийн зээл нь бүрэн хорогдох, тогтмол хүүтэй байх;

5.4.4 Энэ журмын 3.2.3, 3.2.4-д заасны дагуу олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийн өрийн үлдэгдлийг энэ журмын дагуу олгох зээлийн эх үүсвэрээр дахин санхүүжүүлэхгүй;

5.4.5 Нийтийн зориулалттай орон сууцны болон энэ журмын 1.2.15-д заасан амины орон сууцны ипотекийн зээлээс бусад ипотекийн зээлийг дахин санхүүжүүлэхгүй.

*/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2013 оны 6 дугаар сарын 19-ний өдрийн А-131 дүгээр тушаал, 2014 оны 11 дүгээр сарын 10-ны өдрийн А-178 дугаар тушаалаар тус тус нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан/*

*Орон сууцны ипотекийн зээл олгох*

5.5 Банк Монголбанкнаас авсан санхүүжилтийн эх үүсвэрээр энэ журмын 3.1-д заасан нөхцөлийн дагуу, энэ журмын 3.2-т заасан шаардлагыг хангасан иргэнд орон сууцны ипотекийн зээл олгоно.

5.6 Банк дэд хөтөлбөрийн хүрээнд олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн шийдвэрийг бие даан гаргах бөгөөд МИК-д зээлийн багцыг худалдах хүртэлх хугацаанд орон сууцны ипотекийн зээлийн эрсдэлийг бүрэн хариуцна.

5.7 Банк олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийг МИК-д худалдах, МИК-иас гаргасан ИЗББ-ыг худалдан авах хэлцэл хийж, орон сууцны ипотекийн зээлийн багцыг МИК-д шилжүүлнэ.

5.8 Малчин өрх орон нутагт баригдсан, энэ журмын 3.3-т заасан шаардлагыг хангасан орон сууцыг ипотекийн зээлээр худалдан авах тохиолдолд банк дараах хоёр хэлбэрээр ипотекийн зээлийн төлбөрийг төлүүлж болно:

5.8.1 Малчин өрхийн жилийн тогтмол бус орлогыг банк хадгаламж хэлбэрээр байршуулж, энэхүү хадгаламжаас орон сууцны ипотекийн зээлийн төлбөрийг сар бүр төлүүлнэ. Энэ тохиолдолд банк малчин өрхийн байршуулсан хадгаламжид зах зээлийн нөхцөлөөр хүү төлнө.

5.8.2 Малчин өрхийн улирлын чанартай орлоготой уялдуулан ипотекийн зээлийн төлбөрийг жилд хоёр удаа тооцож төлүүлж болно.

*/Энэ хэсгийг Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2014 оны 1 дүгээр сарын 20-ны өдрийн А-15 дугаар тушаалаар шинээр нэмсэн/*

**Зургаа. МИК зээлийн багц худалдан авах, орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд гаргах**

*Орон сууцны ипотекийн зээлийн багц худалдан авалт*

6.1 Банкнаас дэд хөтөлбөрийн хүрээнд олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийн багцыг МИК солих нөхцөлгүй худалдан авна.

6.2 МИК-иас баталсан “Зээлийн хөрөнгө худалдан авах, үйлчилгээ үзүүлэх үйл ажиллагааны багц журам”-ыг удирдлага болгон банкнаас худалдан авах орон сууцны ипотекийн зээлийн шалгуурыг Монголбанк, МИК хамтран тогтооно.

6.3 Монголбанк шаардлагатай гэж үзвэл дэд хөтөлбөрийн хүрээнд бий болох орон сууцны ипотекийн зээлд тавигдах шалгуурт нэмэлт шаардлага оруулж болно.

6.4 МИК энэ журмын 6.2-т зааснаар тогтоосон худалдан авах орон сууцны ипотекийн зээлд тавих шалгуурыг хангасан зээлийн багцыг банкнаас худалдан авна.

*ИЗББ гаргах, худалдах*

6.5 МИК Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль, Санхүүгийн зохицуулах хороо (цаашид СЗХ гэх)-ноос гаргасан холбогдох журмын дагуу ТЗК байгуулж, ИЗББ гарган, банкинд худалдана.

6.6 Давуу эрхтэй ИЗББ-ын үндсэн болон купоны төлбөрийг улирал бүр төлнө. Энгийн ИЗББ-ын купоны төлбөрийг улирал бүр, үндсэн төлбөрийг давуу эрхтэй ИЗББ-ын үндсэн төлбөрийг бүрэн төлж дууссаны дараа төлнө.

*/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2014 оны 1 дүгээр сарын 06-ны өдрийн А-2 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан/*

6.7 ИЗББ нь зээлийн багцаас орж ирэх мөнгөн урсгалыг хөрөнгө оруулагчдад хуваарилах дарааллаас хамааран дараах 2 хэсэгт хуваагдана:

6.7.1 Давуу эрхтэй ИЗББ;

6.7.2 Энгийн ИЗББ.

6.8 Нийт гаргасан ИЗББ-ын 10 хувь нь энгийн ИЗББ, 90 хувь нь давуу эрхтэй ИЗББ байна. ИЗББ гаргаснаас хойш 3 жилийн хугацаанд банк энэ журмын 6.7.2-т заасан бондыг заавал эзэмшинэ.

6.9 Давуу эрхтэй ИЗББ-ын үндсэн болон купоны төлбөрийг эхэлж төлөх бөгөөд давуу эрхтэй ИЗББ-ын төлбөрийг бүрэн төлсний дараа энгийн ИЗББ-ын аливаа төлбөрийг төлнө.

6.10 Давуу эрхтэй ИЗББ-ын үндсэн төлбөрийг бүрэн төлж дуусах хүртэл орон сууцны ипотекийн зээлийн урьдчилан төлөлт, барьцаа хөрөнгө борлуулснаас бий болсон орлогыг зөвхөн давуу эрхтэй ИЗББ эзэмшигчид хуваарилна.

*/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2014 оны 1 дүгээр сарын 06-ны өдрийн А-2 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан/*

~~6.11 Энэ журмын 6.10-т заасан хугацаанаас хойшхи хугацаанд орон сууцны ипотекийн зээлийн урьдчилан төлөлт, барьцаа хөрөнгө борлуулснаас бий болсон орлого нь давуу эрхтэй ИЗББ эзэмшигч болон энгийн ИЗББ эзэмшигчид анх гаргасан хувиар хувь тэнцүүлэн хуваарилагдана.~~

*/Энэ хэсгийг Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2014 оны 1 дүгээр сарын 06-ны өдрийн А-2 дугаар тушаалаар хассан/*

~~6.12~~6.11 Зээлийн багцын мөнгөн урсгал тасалдсанаас үүсэх алдагдлыг энгийн ИЗББ эзэмшигч тэргүүн ээлжинд хүлээж, алдагдлын хэмжээ энгийн ИЗББ-ын нийт үлдэгдлээс давсан тохиолдолд давуу эрхтэй ИЗББ эзэмшигч алдагдал хүлээнэ.

~~6.13~~Зээлийн багц дахь 60-аас дээш хоногоор хугацаа хэтэрсэн зээлийн нийт үлдэгдэл нь энгийн ИЗББ-ын нийт үлдэгдлийн 50 хувиас хэтэрсэн тохиолдолд энгийн ИЗББ эзэмшигчид хүүнээ бусад төлбөр хуваарилахыг хориглоно.

*/Энэ хэсгийг Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2014 оны 1 дүгээр сарын 06-ны өдрийн А-2 дугаар тушаалаар хассан/*

~~6.14~~6.12 ИЗББ-ын үнэ, өгөөж, купоны тооцоололд “бодит хуанлийн хоног/365” гэсэн аргачлалыг ашиглана.

~~6.15~~6.13 МИК-ийн үүсгэн байгуулсан ТЗК-иас банкинд худалдах ИЗББ-ын үнэ, бусад нөхцөлийг энэ журмын 1.6-д заасан гэрээнд тусгана.

~~6.16~~6.14 ИЗББ-ын өмчлөх эрхийн бүртгэлийг Үнэт цаасны төлбөр тооцоо, төвлөрсөн хадгаламжийн төв (цаашид ҮЦТТТХТ гэх) хийнэ.

**Долоо. Монголбанк орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд худалдан авах**

- 7.1 Монголбанк банкнаас зөвхөн давуу эрхтэй ИЗББ-ыг худалдан авна.
- 7.2 Банк ИЗББ-ыг Монголбанкинд худалдах тухай хүсэлт ирүүлэх бөгөөд хүсэлтэнд дараах мэдээллийг багтаасан байна:
- 7.2.1 ИЗББ-ыг гаргасан огноо;
  - 7.2.2 ИЗББ-ын нэрлэсэн үнэ;
  - 7.2.3 ИЗББ-ын купоны хэмжээ (нэрлэсэн үнээс хувиар илэрхийлсэн);
  - 7.2.4 ИЗББ-ын купон төлөх давтамж;
  - 7.2.5 ИЗББ-ын өгөөжийн хувь;
  - 7.2.6 ИЗББ-ын зээлийн багцын чанарын үзүүлэлт.
- 7.3 Монголбанк ИЗББ болон түүний баталгаа болж буй орон сууцны ипотекийн зээлийн багцын мэдээллийг шалгасны үндсэн дээр ИЗББ-ыг худалдан авна.
- 7.4 Монголбанк дараах мэдээллийг агуулсан ИЗББ худалдах, худалдан авах гэрээг банктай байгуулна:
- 7.4.1 ИЗББ-ын дугаар;
  - 7.4.2 ИЗББ-ын нэрлэсэн үнэ;
  - 7.4.3 ИЗББ-ын хугацаа;
  - 7.4.4 ИЗББ-ын купоны хэмжээ (нэрлэсэн үнээс хувиар илэрхийлсэн);
  - 7.4.5 Купон төлөх давтамж;
  - 7.4.6 ИЗББ-ын арилжаалах үнэ;
  - 7.4.7 ИЗББ-ын дуусах огноо;
  - 7.4.8 ИЗББ-ын төлбөр тооцоо хийх огноо;
  - 7.4.9 Хуримтлагдсан хүү.
- 7.5 Монголбанк энэ журмын 7.4-т заасан гэрээг банктай 3 хувь байгуулж, ИЗББ-ын төлбөрийг гүйцэтгэнэ.
- 7.6 ҮЦГТТХТ ИЗББ-ын өмчлөх эрх шилжих бүртгэлийг энэ журмын 7.4-т заасан гэрээг үндэслэн хийнэ.

### **Найм. Хяналт, хариуцлага**

- 8.1 Монголбанк банкинд олгосон эхлэлийн санхүүжилтийн зориулалт, эргэн төлөлт болон ИЗББ худалдан авах хэлбэрээр олгосон санхүүжилтийн зориулалтад хяналт тавина.
- 8.2 Монголбанкнаас олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг банк дэд хөтөлбөрийн зориулалтын дагуу зарцуулаагүй тохиолдолд Монголбанк дараах арга хэмжээ авна:

- 8.2.1 Эхлэлийн санхүүжилтийн гэрээг цуцалж, эх үүсвэрийг эргүүлэн төлүүлнэ;
- 8.2.2 Эх үүсвэрийн хүүг түүнийг ашигласан хугацаанд Төв банкны овернайт репо санхүүжилтийн хүүгээр тооцож төлүүлнэ;
- 8.2.3 Тухайн банкинд дэд хөтөлбөрийн хүрээнд дахин эх үүсвэр хуваарилахгүй.

8.3 Эхлэлийн санхүүжилтийг банк хуваарийн дагуу төлөөгүй тохиолдолд Монголбанк төлөгдөөгүй үлдэгдлээс үндсэн хүүг 20 хувиар нэмэгдүүлсэн хүүг хугацаа хэтрүүлсэн хоногт тооцож төлүүлнэ.

8.4 Банкнаас иргэдэд олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагаа нь энэ журам болон Монголбанкнаас баталсан “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-ын дагуу хэрэгжиж байгаа эсэхэд Монголбанк хяналт тавина.

8.5 Банк иргэдэд олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийн зориулалт, эргэн төлөлтөд хяналт тавина.

### **Ес. Бусад**

9.1 Энэ журмын заалттай холбоотой маргааныг талууд харилцан тохиролцож шийдвэрлэх бөгөөд нэгдсэн шийдвэрт эс хүрвэл Монгол Улсын шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

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

\_\_\_\_\_ оОо \_\_\_\_\_