

Найман хувийн зээл рүү шууд шилжих боломжтой боллоо

Монголбанк журмыг эргэн харж, дахин санхүүжилт хийхэд заавал 6 сарын зээлийн түүх шаарддаг байсныг болиуллаа

Жилийн найман хувийн хүүтэй зээл олгож эхэлснээс хойш иргэд маш олон асуулт тавьж байгаа. Ингээд үүнтэй холбоотой мэдээллийг үргэлжлүүлэн хүргэж байна.

Монголбанкны МБСГ-ын ахлах эдийн засагч Д.Баянзул: 8 хувьруу шууд шилжинэ

- 1. Өмнөх зээлийг дахин санхүүжүүлэхэд 6 сарын зээлийн түүх шаардаж байгаа. 2 сарын өмнө зээл авсан иргэн 4 сар хүлээх болоод байна. Эсвэл одоо байгаа зээлээ төлж хаагаад, дахин шинээр 8 хувийн хүүтэй зээл авах боломжтой юу? Орон сууцны ипотекийн зээлээс өөр төрлийн зээлийн түүхтэй бол түүнийг зээлийн түүх гэж тооцох уу?**

Журамд тусгаснаар дахин санхүүжилт хүсэгч зээлдэгч нь сүүлийн 6 сарын хугацаанд зээлийн сайн түүхтэй, зээлийн эргэн төлөлт нь хэвийн ангилалд байх гэсэн шаардлагыг хангах ёстой байсан. Монголбанк журмыг эргэн харж, дахин санхүүжилт хийхэд заавал 6 сарын зээлийн түүх шаарддаг байсныг болиулж, харин хэвийн төлөлттэй байх шаардлагыг хэвээр мөрдүүлэхээр шийдвэрлээд байна. Тиймээс 2 сарын өмнө зээл авсан зээлдэгч шинээр зээл авч буй зээлдэгчтэй адил 8 хувийн хүүтэй орон сууцны ипотекийн зээлд шилжих боломжтой болж байна гэсэн үг юм.

- 2. Шүүхийн шийдвэрийн дагуу төлөх өр, төлбөргүй гэсэн лавлагааг Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ерөнхий газраас авахад хүндрэлтэй, ачаалал ихтэй байна. Мөн орон нутагт энэ лавлагааг гаргах боломжгүй байна.**

Энэ лавлагааг хурдан шуурхай гаргах талаар холбогдох байгууллагуудтай ярилцан шийдвэрлэж байна. ШШГЕГ-ын зүгээс өнөөдөр 5 ажилтанг лавлагаа гаргах хэсэгт нэмж ажиллуулахаар болсон. Ойрын хугацаанд 4 ажилтан нэмж ажиллуулна. Хөдөө орон нутгийн иргэд орон нутаг дахь ШШГЕГ-т хандаж, ШШГЕГ-ын орон нутаг дахь нэгж нь Улаанбаатар хотоос дотоод сүлжээгээр мэдээллээ авч иргэдэд уг лавлагааг шуурхай гаргаж өгөхөөр болсон. Мөн лавлагааны төлбөрийг 1000 төгрөгөөр бууруулаад байна. Иргэдийг чирэгдүүлэхгүйгээр шүүхэд өр төлбөргүй болох лавлагааг онлайн болгох талаар Банкуудын холбоо болон ХЗЯ-тай хамтран ажиллаж байна.

- 3. МИК-иас зээлдэгчийг татварын өргүй гэсэн лавлагаа шаардаж байгаа. Олон төрлийн лавлагаа цуглуулахад хүндрэлтэй байна.**

Зөвхөн хувиараа бизнес эрхэлдэг, бизнесийн орлогоороо зээлийн төлбөрийг төлдөг орон сууцны зээлдэгчийн хувьд татварын өр төлбөргүй гэсэн лавлагааг шаардах бөгөөд энэхүү лавлагааг зөвхөн нэг удаа л авах юм.

4. Дахин санхүүжилт хийхэд зээлийн үлдэгдэл хугацаагаар хийх үү эсвэл 20 хүртэл жилээр олгох боломжтой тул анхны зээлийн хугацаанаас сунгаж болох уу?

Банк дахин санхүүжилт хийх хүсэлтэй зээлдэгчийг судалж үзээд банкны тавьж буй шаардлагыг хангаж байвал зээлийн хугацааг 240 сар хүртэл сунган гэрээ хийж болно. Харин зээлдэгч банкны шалгуурыг хангахгүй тохиолдолд зөвхөн зээлийн үлдэгдэл хугацаагаар дахин санхүүжилт хийж болно. Жишээлбэл, 15 жилийн хугацаатай орон сууцны ипотекийн зээл авсан иргэн 5 жил зээлээ төлсөн, одоо дахин санхүүжилт хийх гэж байгаа бол үлдсэн 10 жилийн хугацаанд зээлийг хөрвүүлэх, эсвэл банкны шаардлагыг хангаж байгаа тохиолдолд 20 жилээр шинэ гэрээ байгуулах боломжтой.

5. Хуучин орон сууцыг барьцаалан урьдчилгаа төлбөрийн зээлийг нэг банкнаас авч, шинэ орон сууц худалдан авах зээлийг өөр банкнаас авч болох уу?

Өөрийн эзэмшиж буй хуучин орон сууцаа барьцаалан шинээр авах орон сууцны зээлийн урьдчилгаа төлбөрийг төлөх боломжийг Монголбанкнаас баталсан “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-д тусгасан. Энэ нь урьдчилгаа төлбөр төлөх хангалттай хэмжээний хуримтлалгүй байгаа иргэдэд боломж нээж өгсөн гэж үзэж байгаа. Зээл зориулалтын дагуу ашиглагдаж байгаа эсэхэд тавих хяналтыг сайн байлгах үүднээс хуучин орон сууц барьцаалан урьдчилгаа төлбөрийн зээл олгох, шинээр орон сууц худалдан авахад зориулан олгох зээлийн үйл ажиллагааг нэг ижил банкаар дамжуулан явуулах юм.

Монголбанкны Хууль эрх зүйн газрын ахлах мэргэжилтэн Ө.Мөнх-Ундрага:

1. ШӨХТГ-аас хийсэн мэдэгдлийн хүрээнд орон сууцны үнийг үндэслэлгүй нэмсэн компаниудтай хариуцлага тооцохоор болсон байна. Энэ нь ч иргэдийн хүсэлд нийцэж байх шиг байна. Танай хувьд энэ тал дээр ямар байр суурьтай байна вэ.

Орон сууцны үнийг үндэслэлгүй нэмж үнийн хөөрөгдөл, зохиомол өсөлтийг бий болгосон, зах зээл, нийгмийн сэтгэл зүйд сөргөөр нөлөөлж хэрэглэгчдийн эрх ашгийг хохироосон нь эрх бүхий байгууллагаар тогтоогдсон бол тухайн этгээдэд Шударга өрсөлдөөн, хэрэглэгчийн төлөө газар, Барилга хот байгуулалтын яамнаас холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу торгох, бүр цаашилбал барилга барих тусгай зөвшөөрлийг нь цуцлах хүртэл арга хэмжээ авахаар болсон. Монголбанкны хувьд үнийг үндэслэлгүй нэмсэн компанийг хөтөлбөрөөс шууд хасна, дахин санхүүжилтийн дэмжлэг үзүүлэхгүй.