

Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн
2008 оны 10 дугаар сарын 17-ны өдрийн
446 тоот тушаалын нэгдүгээр хавсралт

ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЖУРАМ

АГУУЛГА

Нэг. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

1. Журмын зорилго
2. Хууль тогтоомж
3. Журмын үйлчлэх хүрээ
4. Нэр томъёоны тайлбар

Хоёр. ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА, ЕРӨНХИЙ ШААРДЛАГУУД

5. Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагаа
6. Зээлдүүлэгчийн эрх үүрэг
7. Ипотекийн зээлийн ангилал
8. Ипотекийн зээл хүсэгчид тавигдах ерөнхий шаардлагууд
9. Зээлийн шимтгэл
10. Зээлийн үндсэн нөхцөл

Гурав. ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ХҮСЭЛТИЙГ ХҮЛЭЭН АВАХАД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГУУД

11. Зээлийн хүсэлт хүлээн авах
12. Ипотекийн зээлийн баримт бичиг бүрдүүлэх
13. Ажил эрхлэлт болон орлогыг баталгаажуулах баримтууд
14. Орон сууц худалдан авахад бүрдүүлэх баримтууд

Дөрөв. ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙГ СУДЛАХ

15. Зээлийн судалгааны ерөнхий чиглэл
16. Зээл хүсэгчийн орлогын судалгаа
17. Барьцаа хөрөнгийн судалгаа
18. Зээлийн эрсдэлийн иж бүрэн үнэлгээ
19. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээ
20. Зээлийг шийдвэрлэх санал

Тав. ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙГ ШИЙДВЭРЛЭХ

21. Зээлийг шийдвэрлэх
22. Даатгалын нөхцөл
23. Зээлийн хувийн хэрэг

Зургаа. ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ҮЙЛЧИЛГЭЭ, ХЯНАЛТ

24. Ипотекийн зээлийн үйлчилгээ
25. Ипотекийн зээлийн гэрээг цуцлах

Долоо. Хавсралтууд:

- Маягт ИЗ001 - Бичиг баримт бүрдүүлбэр
- Маягт ИЗ002 - Ипотекийн зээлийн өргөдөл
- Маягт ИЗ003 - Зээлийн мэдээллийн сангийн лавлагаа
- Маягт ИЗ004 - Орон сууцны үнэлгээний тайлан

Маягт ИЗ005 – Эргэн төлбөрийг тооцоолох аргачлал

Маягт ИЗ006 – Нэмэгдүүлсэн хүүг тооцоолох аргачлал

Маягт ИЗ007 - Зээлийн хувийн хэргийн бүрдэлт

Маягт ИЗ008 - Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны зарчим

ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЖУРАМ

Нэг. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

1. Журмын зорилго

- 1.1. Энэхүү журмын зорилго нь Монгол улсад үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалан ипотекийн зээл олгох, эргэн төлүүлэх, хяналт тавих үйл ажиллагааг холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн нэгдсэн аргачлал, стандартаар ханган зохицуулахад оршино.

2. Хууль тогтоомж

- 2.1. Ипотекийн зээлийг олгохдоо Монгол Улсын Иргэний хууль, Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хууль, бусад холбогдох хууль тогтоомж болон энэхүү журмыг удирдлага болгоно.

3. Журмын үйлчлэх хүрээ

- 3.1. Энэхүү журмыг банк өөрийн үйл ажиллагаандаа дагаж мөрдөнө.
- 3.2. Энэхүү журмыг банк бус санхүүгийн байгууллага үйл ажиллагаандаа даган мөрдөж болно.

4. Нэр томъёо

- 4.1. Энэхүү журамд хэрэглэгдсэн дараахь нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно. Үүнд:
 - 4.1.1. “Ипотекийн зээл” гэж баригдаж дууссан, улсын комисс хүлээн авч дүгнэлт гаргасан, улсын бүртгэлд бүртгэгдэж үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээгээр баталгаажсан үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан орон сууцны зориулалттай зээлийг,
 - 4.1.2. “Зээлдүүлэгч” гэж ипотекийн зээл олгож буй банкны байгууллагыг;
 - 4.1.3. “Зээл хүсэгч” гэж ипотекийн зээл авахаар хүсэлт гаргасан иргэнийг;
 - 4.1.4. “Зээлдэгч” гэж зээлийн гэрээний дагуу үүрэг хүлээж зээлийн дүнг хүлээж авсан этгээдийг;
 - 4.1.5. “Тогтмол орлого” гэж зээлдэгчийн зээл авах хугацаанаас өмнөх 1-2 жилийн хугацаанд олж байсан орлогод үндэслэн цаашид гурван жилийн хугацаанд олох тогтвортой орлогын дундаж хэмжээг;
 - 4.1.6. “Цалингийн орлоготой зээлдэгч” гэж үндсэн цалин, нэмэгдэл урамшуулал, хувь хэмжээ, илүү цагийн хөлс болон хоёр дахь цалин зэрэг орлогын эх үүсвэртэй зээлдэгчийг;
 - 4.1.7. “Түрээсийн орлого” гэж өөрийн өмчийн болон эзэмшлийн үл хөдлөх хөрөнгийг түрээсийн гэрээгээр түрээслүүлснээр олох орлогоос холбогдох зардлыг (татвар, байр, цахилгаан, СӨХ, гм) хасч тооцсон зээлдэгчийн цэвэр орлогыг;
 - 4.1.8. “Хувиараа хөдөлмөр эрхлэгч зээлдэгч” гэж өөрийн эзэмшлийн болон хамтарсан компани болон бусад төрлийн аж ахуйн нэгжийн хэлбэрээр болон бие даан үйл ажиллагаа явуулж орлого олж буй зээлдэгчийг;
 - 4.1.9. “Орон сууц худалдан авах” гэж зах зээл дээр арилжаанд орсон болон шинээр барьж ашиглалтад орж буй зохих техникийн шаардлага, чанарын нөхцөлийг хангасан орон сууц, хувийн сууцыг гэрээний үндсэн дээр худалдан авахыг;
 - 4.1.10. “Хувийн сууц барьж дуусгах” гэж өөрийн өмчлөлийн газар дээр хувийн сууц шинээр барих, дуусгах буюу захиалгаар бариулж дуусгахыг;

- 4.1.11. “Орон сууцны нөхцөл сайжруулах” гэж тухайн орон сууцыг өргөтгөх, шинэчилэх, засварлах үйл ажиллагааг;
- 4.1.12. “Барьцаа хөрөнгө” гэж зээлийн гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг тэргүүн ээлжинд хангах зорилгоор барьцаалагдсан, үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээтэй үл хөдлөх хөрөнгийг;
- 4.1.13. “Түр барьцаа” гэж үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийн гэрчилгээ гараагүй орон сууц болон хувийн сууц худалдан авах үед барьцаалж буй тухайн орон сууцнаас өөр барьцаа хөрөнгийг,
- 4.1.14. “Хөрөнгө оруулалтын ипотекийн зээл” гэж зээлдэгч орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийг худалдан авч бусдад түрээслүүлэх, хөлслүүлэх зорилгоор авч буй зээлийг;
- 4.1.15. “Ипотекийн зээлийн дахин санхүүжилт” гэж зээлдэгчийн хүсэлтээр хуучин зээлийг илүү таатай нөхцөлтэй шинэ зээлд шилжүүлэх ажиллагааг;
- 4.1.16. “Зээл үнэлгээний харьцаа - ЗҮХ” гэж зээлийн дүн буюу үлдэгдлийг барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд харьцуулсан хувь хэмжээг;
- 4.1.17. “Өр орлогын харьцаа - ӨОХ” гэж зээлийн сар бүрийн тогтмол төлбөрийг өрхийн нийт орлогод харьцуулсан харьцааг хувиар илэрхийлсэн хэмжээг.
- 4.1.18. “Бүрэн хорогдох” гэж зээлийн хугацаанд зээл болон хүүг сар бүр тогтмол хэмжээтэйгээр төлж дуусгахыг,
- 4.1.19. “Баллун зээл” гэж зээлийн хугацаанд бүрэн хорогддоггүй, зээлийн үндсэн төлбөрийг зээлийн хугацаа дуусах үед төлдөг зээлийг ,
- 4.1.20. “Хоёр долоо хоногийн эргэн төлөлттэй зээл” гэж зээлдэгч нь хүүг хэмнэх зорилгоор сарын тогтмол төлбөрийг 2 долоо хоног тутам хуваан төлөхийг,
- 4.1.21. “Хамтран зээлдэгч” гэж үндсэн зээлдэгчийн хамтаар зээлийн гэрээний дагуу үүрэг хүлээсэн этгээдийг,
- 4.1.22. “Батлан даагч” гэж зээлдэгч зээлийн гэрээний үүргийг гүйцэтгээгүй тохиолдолд зээлдэгчийн өмнөөс үүрэг гүйцэтгэх баталгаа гаргаж буй этгээдийг,
- 4.1.23. “Зээлийн хүүг худалдан авах” гэж зээлийн хүүг тодорхой хувиар хямдруулан урьдчилан худалдан авахыг,

Хоёр. ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА, ЕРӨНХИЙ ШААРДЛАГУУД

5. Зээлийн үйл ажиллагааны үе шат

- 5.1. Зээлийн үйл ажиллагаа нь дараахь үндсэн 4 хэсгээс бүрдэнэ. Үүнд:
 - 5.1.1. Зээлийн хүсэлтийг хүлээн авах;
 - 5.1.2. Зээлийг судлах;
 - 5.1.3. Зээлийг шийдвэрлэх;
 - 5.1.4. Зээлийн үйлчилгээ үзүүлэх, хянах зэрэг болно.

6. Зээлдүүлэгчийн эрх үүрэг

- 6.1. Зээлдүүлэгч дараахь эрх үүргийг хэрэгжүүлнэ. Үүнд:
 - 6.1.1. Зээл хүсэгчид зээлийн бүтээгдэхүүний болон зээлийн бичиг баримтын бүрдүүлбэрийн талаархи мэдээллийг тодорхой танилцуулах;

- 6.1.2. Ипотекийн зээлийн хүсэлтийг зохих шаардлага, стандартыг үндэслэн хүлээн авч, зээлийн судалгааг чанартай гүйцэтгэн, найдвартай зээл олгоход үйл ажиллагаагаа чиглүүлэх;
- 6.1.3. Зээлийг судлахдаа холбогдох бичиг баримтыг нягтлан шалгах;
- 6.1.4. Зээл хүсэгчийн хэрэгцээг зөв тодорхойлон, шалгуур нөхцлийг хангасан зээл хүсэгчид ипотекийн зээл олгох;
- 6.1.5. Хэрэв орон сууц болон бусад барьцаа хөрөнгийг худалдан борлуулсны орлого нь зээл, хүү, нэмэгдүүлсэн хүүгийн төлбөр, хохирлын дүнгээс илүү байвал зөрүүг зээлдэгчид олгож, хэрэв хүрэлцэхгүй бол зээлдэгчийн бусад эд хөрөнгөөс гаргуулах.

7. Ипотекийн зээлийн ангилал

- 7.1. Ипотекийн зээлийг зориулалтаар нь дараахь байдлаар ангилна. Үүнд:
 - 7.1.1. Орон сууц, хувийн сууц худалдан авах;
 - 7.1.2. Хувийн сууц барьж дуусгах;
 - 7.1.3. Орон сууцны нөхцөл сайжруулах;
 - 7.1.4. Хөрөнгө оруулалтын ипотекийн зээл.
- 7.2. Ипотекийн зээлийг нөхцөлөөр нь зээлийн зориулалт, шалгуур нөхцөл, зээлдэгчийн тодорхойлолт, зээлийн бүтэц, төлбөрийн хуваарь болон санхүүгийн шаардлага зэргээс хамааруулан ангилна. Үүнд:
 - 7.2.1. Хүүг худалдаж авах зээл: энэ журмын 4.1.23-т заасны дагуу зээлдэгч нь зээлийн хүүг тодорхой хугацаанд бууруулах зорилгоор хүүг урьдчилан төлж болно. Хүүг худалдаж авах үндсэн 2 төрөл байна.
 - 7.2.1.1. Зээлийн хүүг зээлийн хугацаанд хямдруулан худалдан авах,
 - 7.2.1.2. Зээлийн хүүг хугацааны эхэн үед хямдруулан худалдан авах: Хүүг худалдан авах хугацаа, үнийн дүн болон бусад нөхцөлийг зээлдүүлэгч тогтооно.
 - 7.2.2. Хувьсах хүүтэй зээл: Зээлийн хүү нь зах зээлийн нөхцлөөс хамааран өөрчлөгддөг зээл;
 - 7.2.3. Тогтмол хүүтэй зээл: Зээл олгох үед тогтоосон хүүгээр зээлийн хугацаанд үндсэн болон хүүгийн төлбөрийг төлж дуусгана. Дээд тал нь 15 жилийн хугацаатай бүрэн хорогдох зээл байна.
 - 7.2.4. Баллун зээл: Баллун зээл нь дараахь шинж чанартай:
 - 7.2.4.1. Тогтмол хүүтэй, урт хугацаатай;
 - 7.2.4.2. Зээлийн үндсэн төлбөрийг хугацааны эцэст бөөнөөр буюу хэсэгчлэн төлж дуусгах;
 - 7.2.4.3. Зээлийн үндсэн болон хүүгийн төлбөр нь зээлийн хугацааны эцэст бүрэн төлөгдөж дууссан байх;
 - 7.2.4.4. Зээлдэгч нь зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарьт өөрчлөлт оруулах эрхтэй байх.
 - 7.2.5. Хоёр долоо хоногийн эргэн төлөлттэй зээл: Зээлдэгч нь сарын тогтмол төлбөрөө 2 хэсэгт хуваан 2 долоо хоног тутам төлбөр хийснээр 2 долоо хоногийн хүүг хэмнэн, улмаар зээлийн үндсэн төлбөр буурч хугацаанаас өмнө зээлээ төлж дуусгах боломжтой болно.
- 7.3. Зах зээлээс хамааран ипотекийн зээлийн нөхцөлд өөрчлөлт гарсан тохиолдолд зээлдэгч, зээлдүүлэгч хоёр талын тохиролцоогоор ипотекийн зээлийн дахин санхүүжилтийг хийж болно.

8. Ипотекийн зээл хүсэгчид тавигдах ерөнхий шаардлага

- 8.1. Зээл хүсэгч нь дараахь шаардлагыг хангасан байна. Үүнд:
 - 8.1.1. Монгол улсын иргэн, 18 нас хүрсэн, эрх зүйн бүрэн чадамжтай байх;
 - 8.1.2. Өрхийн орлого нь зээлийн сар бүрийн эргэн төлөлтийг төлөх чадвартай байх;
 - 8.1.3. Зээл хүсэгчээс худалдан авч буй хөрөнгийн үнэлгээний 30-аас доошгүй хувийн урьдчилгааг заавал төлсөн байх;
 - 8.1.4. Хөрөнгө оруулалтын ипотекийн зээлийн хувьд хөрөнгийн 50-иас доошгүй хувийн урьдчилгаа төлсөн байх;
 - 8.1.5. Зээлийн барьцаа хөрөнгө нь үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн, давхар бүртгэгдээгүй байх буюу эд хөрөнгө өмчлөх болон эд хөрөнгийн бусад эрхийн талаар гуравдагч этгээдэд шаардах эрх үүсээгүй байх;
 - 8.1.6. Зээлийн түүхтэй тохиолдолд хугацаа хэтэрсэн өр зээлгүй байх.
- 8.2. Зээл хүсэгч дараахь эрх, үүргийг хэрэгжүүлнэ. Үүнд:
 - 8.2.1. Зээлийн зориулалт, хэрэгцээг зөв тодорхойлох;
 - 8.2.2. Орлогыг зөв тодорхойлж, баталгаажуулсан байх;
- 8.3. Зээл олгохоор шийдвэрлэсэн тохиолдолд зээл хүсэгч дараахь эрх, үүргийг хэрэгжүүлнэ.
 - 8.3.1. Зээлийн үндсэн төлбөр болон хүүг хуваарийн дагуу хэсэгчлэн, эсвэл бүрэн төлөх;
 - 8.3.2. Зээлдэгч зээлийн үндсэн төлбөр болон хүүг хэсэгчлэн буюу бүрэн төлөх үүргээ гэрээнд заасан хугацаанд биелүүлээгүй нөхцөлд гэрээний үүргийг биелүүлж дуустал нэмэгдүүлсэн хүү төлөх;
 - 8.3.3. Зээлийн төлбөрийг хугацаанаас нь хоцроосон тохиолдолд хуулийн дагуу банкныг хохиролгүй болгох.

9. Зээлийн шимтгэл

- 9.1. Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагаанд оролцогч талуудын хариуцлагыг нэмэгдүүлэх үүднээс дараахь зардлыг шингээсэн шимтгэлийг зээлдүүлэгч зээлдэгчээр төлүүлэх бөгөөд энэ нь нийт зээлийн дүнгийн 1 хувиас хэтрэхгүй байна. Үүнд:
 - 9.1.1. Зээл үүсгэх харилцаа;
 - 9.1.2. Зээлийн өргөдөл;
 - 9.1.3. Баримт бичгийн судалгаа хийх, шийдвэр гаргах;
 - 9.1.4. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээ, тайлан;
 - 9.1.5. Зээлийн түүхийн судалгаа;
 - 9.1.6. Шуудан, холбоо;
 - 9.1.7. Нэмэлт судалгаа, хяналт, шалгалт.
 - 9.1.8. Хугацаа сунгасны шимтгэл.

10. Зээлийн үндсэн нөхцөл

- 10.1. Ипотекийн зээл нь дараахь нөхцөлийг хангасан байна. Үүнд:
 - 10.1.1. Зээлийн хугацаа нь 12 сараас доошгүй байх;
 - 10.1.2. Зээл үнэлгээний харьцааг Монголбанкнаас тогтооно;

- 10.1.3. Хөрөнгө оруулалтын ипотекийн зээлийн хувьд зээл үнэлгээний харьцаа нь 50 хувиас хэтрэхгүй байх;
- 10.1.4. Өр орлогын харьцаа нь татварын өмнөх орлогын 45 хувиас илүүгүй байх. Зээлдэгч нь хэд хэдэн төрлийн зээлтэй байж болох бөгөөд зээлдэгчийн бүх зээлийн төлбөрийг өрийн дүнд оруулан ӨОХ-г тооцно;
- 10.1.5. Зээлдэгч зээлийн төлбөрийг урьдчилан төлөх тохиолдолд торгууль шимтгэл тооцох эсэхийг зээлдүүлэгч шийдвэрлэнэ.
- 10.1.6. Ипотекийн зээлийн хүү болон нэмэгдүүлсэн хүүг энэ журмын хавсралт маягтанд заасан аргачлалын (маягт И3005 болон И3006) дагуу тооцоолно.
- 10.1.7. Зээлдэгч дараахь нөхцөлийг хангасан тохиолдолд зээлийн дахин санхүүжилт хийж болно. Үүнд:
 - 10.1.7.1. Дахин санхүүжилт хийх хүртэлх 12 сарын хугацаанд зээлийн түүх болон зээлийн эргэн төлөлт хэвийн ангилалд байх;
 - 10.1.7.2. Барьцаа хөрөнгийн, зээлдэгчийн, орлогын болон зээлийн нөхцлийн бусад шалгуурыг хангасан.

Гурав. ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ХҮСЭЛТИЙГ ХҮЛЭЭН АВАХАД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГУУД

11. Зээлийн хүсэлтийг хүлээн авах

- 11.1. Зээл хүсэгч нь зээл авах талаар зээлдүүлэгчид хүсэлт гаргаснаар дараахь 3 төрлийн үйл ажиллагааг зээлдүүлэгч явуулна. Үүнд:
 - 11.1.1. Аман мэдээлэл авах зорилгоор зээл хүсэгчтэй ярилцлага хийх;
 - 11.1.2. Зээл хүсэгчээс баримт бичиг бүрдүүлэхэд хяналт тавих;
 - 11.1.3. Шаардлагатай тохиолдолд зээл хүсэгчийн талаар гуравдагч этгээдээс нотлох баримтыг зээлдүүлэгч гаргуулах.
- 11.2. Аман мэдээлэл авах зорилгоор зээлдүүлэгч дараахь байдлаар зээл хүсэгчтэй ярилцлагыг хийнэ. Үүнд:
 - 11.2.1. Зээлдүүлэгчийн зээлийн мэргэжилтэн зээл хүсэгчийг хүлээн авч, түүний хөдөлмөр эрхлэлтийн байдал, эрхэлж буй бизнес, сарын дундаж орлого, барьцаалах гэж буй үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ, урьдчилгаа төлбөрийн хэмжээ, сард төлөх зээлийн хэмжээ, зээлийн хугацааны талаар ярилцаж тооцоог хийж зээл хүсэгчид үзүүлэн, энэхүү журамд заасан шалгууруудыг хангаж байгаа эсэхийг тодруулна;
 - 11.2.2. Зээл хүсэгч нь журмын шалгуурыг хангаж байгаа тохиолдолд зээлийн нөхцөл, шаардлага, зээлдэгчийн хүлээх үүргийг зээлийн мэргэжилтэн дэлгэрэнгүй танилцуулж, зээлийн өргөдлийн багц, холбогдох маягтуудыг зээл хүсэгчид өгч, ипотекийн зээлийн оновчтой нөхцөл, төрөл, төлбөрийн хуваарийг сонгоход мэргэжлийн зөвлөлгөө өгнө;
 - 11.2.3. Зээлийн мэргэжилтэн зээлийн өргөдөл (Маягт И3002) болон түүнд хавсаргасан бичиг баримтуудыг эх хувьтай нь тулган баталгаажуулж, зээл хүсэгчээс өргөдөлд тусгасан мэдээлэл үнэн зөв, бүрэн гүйцэд эсэхийг шалган хүлээн авна.

12. Ипотекийн зээлийн баримт бичгийг бүрдүүлэх

- 12.1. Зээл хүсэгч нь шалгуур хангасан тохиолдолд ипотекийн бичиг баримтын бүрдэлтийг хянах хуудас (Маягт И3001)-ын дагуу дараахь төрлийн баримт бичгүүдийг бүрдүүлнэ. Үүнд:

- 12.1.1. Ипотекийн зээлийн үлгэрчилсэн өргөдлийн маягт (ИЗ002). Энэхүү маягт зээлийн үндсэн мэдээллийг агуулна; (Зээл хүсэгч болон түүний гэр бүлийн гишүүдийн боловсрол, мэргэжил, хөдөлмөр эрхлэлтийн байдал, эрхэлж байсан бизнесийн талаархи товч танилцуулга);
 - 12.1.2. Зээл хүсэгч болон гэр бүлийн гишүүдийн иргэний үнэмлэх, нотариатаар гэрчлүүлсэн хуулбарын хамт;
 - 12.1.3. Зээл хүсэгчийн сүүлийн 6 сарын дотор авахуулсан 3 х 4 хэмжээтэй цээж зураг;
 - 12.1.4. Бусад.
- 12.2. Ипотекийн зээлийн бичиг баримтыг зээл хүсэгчээс бүрдүүлэхэд зээлдүүлэгчээс дараахь ерөнхий шаардлагуудыг тавина. Үүнд:
- 12.2.1. Баримтуудын эх хувь нь ямар нэгэн засвар өөрчлөлтгүй байх;
 - 12.2.2. Зээл хүсэгч маягтын дагуу мэдээллийг үнэн зөв бөглөж, холбогдох бичиг баримтын эх хувийг авчирсан байх;
 - 12.2.3. Зээлийн өргөдөл гаргаснаас хойш 30 хоногийн дотор холбогдох баримт бичгийг бүрдүүлсэн байх.
13. Ажил эрхлэлт болон орлогыг баталгаажуулах баримтууд
- 13.1. Орлогын эх үүсвэрийг цалингийн орлого, хувиараа бизнес эрхэлсэн орлого гэсэн хоёр төрлөөр баталгаажуулна.
- 13.2. Цалингийн орлоготой зээл хүсэгч дараахь баримт бичгүүдийг бүрдүүлнэ. Үүнд:
- 13.2.1. Ажил олгогч байгууллагын цалингийн тэмдэглэл, хүснэгт, картын гүйлгээ сүүлийн 1 жилээр;
 - 13.2.2. Цалингийн тодорхойлолт;
 - 13.2.3. Хөдөлмөрийн гэрээ;
 - 13.2.4. Сүүлийн хоёр жилийн ажил эрхлэлт ба цалингийн түүх;
 - 13.2.5. Зээл хүсэгчийн нийгмийн даатгалын дэвтэр дахь сүүлийн хоёр жилийн бичилтийн хуулбарыг эх хувьтай тулган үзэх;
 - 13.2.6. Хийснээрээ цалинждаг тохиолдолд цалингийн тогтвортой байдлыг батлах баримт;
 - 13.2.7. Нэмэгдэл цалин, урамшууллын баримт;
 - 13.2.8. Тухайн байгууллагад 1 жилээс доошгүй хугацаанд үндсэн ажилтнаар ажиллаж байгааг батлах баримт.
- 13.3. Хувиараа бизнес эрхэлдэг зээл хүсэгч нь дараахь баримт бичгүүдийг бүрдүүлнэ. Үүнд:
- 13.3.1. Сүүлийн хоёр жилийн болон татварын албанаас баталгаажуулсан сүүлийн санхүүгийн тайлан, орлого зарлагын мэдээлэл болон бараа материалын бүртгэлийн хуудас;
 - 13.3.2. Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, дүрмийн нотариатаар гэрчлүүлсэн хуулбар;
 - 13.3.3. Тухайн бизнест 2- оос доошгүй жил ажилласан байх;
 - 13.3.4. Тусгай зөвшөөрөл шаардлагатай ажил, үйлчилгээний хувьд холбогдох зөвшөөрөл, лиценз, ажлын байрны дүгнэлт;
 - 13.3.5. Хэрэв дээрх зөвшөөрлүүд шаардлагагүй бол түрээсийн гэрээ гэх мэт бизнесийн оршин байгааг батлах баримт;
 - 13.3.6. Бусад орлогын баталгаа баримт;
 - 13.3.7. Бизнесийн гүйлгээний дансны сүүлийн 1 жил 6 сарын хуулга;

13.3.8. Зээлдүүлэгчээс болон бусад банкнаас бизнесийн болон бусад зээл авч байсан тохиолдолд уг зээлийн түүх хэвийн ангилалд байх;

13.4. Бусад орлогын эх үүсвэрүүдэд дараахь зүйлс хамрагдана. Үүнд:

13.4.1. Мөнгөн гуйвуулга: Мөнгөн гуйвуулгын баримт сүүлийн 12 сарын доторх

13.4.2. Бусад цалингийн төрлүүд:

13.4.2.1. Илүү цагийн мөнгийг батлах баримт;

13.4.2.2. Урамшуулалыг батлах баримт;

13.4.2.3. Үндсэн ажлаас гадна эрхэлж буй ажлын хөлс: 13.2-д заасан баримт бичгүүд;

13.4.2.4. Улирлын чанартай орлогыг батлах баримт.

13.4.3. Тэтгэмж:

13.4.3.1. Тахир дутуугийн тэтгэлэг тэтгэмжийн дэвтэр, үнэмлэх;

13.4.3.2. Тэтгэврийн орлого: тэтгэврийн дэвтэр;

13.4.3.3. Хүүхдийн тэтгэлэг: халамжийн дэвтэр, шүүхийн тогтоол;

13.4.3.4. Бусад халамжийн дэвтэр.

13.4.4. Хадгаламжийн орлого, хөрөнгө оруулалтын орлого, хувьцааны орлоготой бол эзэмшдэг хувьцаа, үнэт цаасны баталгаажилтад тавих шаардлага:

13.4.4.1. Хадгаламж байршдаг банкны нэр, мэдээлэл, данс эзэмшигчийн нэр, дансны дугаар, хийгдсэн гүйлгээнүүд, хадгаламж эзэмшсэн хугацаа, эцсийн үлдэгдэл зэргийг харах, баталгаажуулах;

13.4.4.2. Хувьцаа, үнэт цаас эзэмшдэг бол гаргасан болон зуучлагч байгууллагын мэдээлэл, эзэмшдэг тоо хэмжээ буюу эрх бүхий байгууллагын тодорхойлолт.

13.4.5. Хандивын эх үүсвэр:

13.4.5.1. Хандивлагчийн нэр хаяг;

13.4.5.2. Холбоо барих утас, хаяг, шалтгаан;

13.4.5.3. Хандивласан хэмжээ.

13.4.6. Байгууллагаас үзүүлэх тусламж:

13.4.6.1. Тусламж олгогчийн тухай мэдээлэл, хаяг, холбогдох хэрэгслүүд.

13.4.6.2. Байгууллага албан ёсны тусламжийн хөтөлбөртэй эсэхийг тодруулах;

13.4.6.3. Уг тусламж нь ямар нэг байдлаар буцааж төлөгдөх эсэхийг лавлах;

13.4.6.4. Уг тусламжийг зээл хүсэгч авсан эсэхийг батлах баримт;

13.4.7. Түрээсийн орлогын баримт: сүүлийн 12 сарын төлбөрийн баримт, гэрээ

13.4.8. Батлан даагч:

13.4.8.1. Батлан даагчийн нэр хаяг;

13.4.8.2. Орлогын түвшин, баталгаа баримт;

13.4.8.3. Зээл хүсэгчтэй ямар холбоотой, шалтгаан;

13.4.8.4. Хэмжээ.

13.4.9. Урьдчилгаа төлбөрийг төлсөн, эсхүл төлөх боломжтойг батлах баримт:

13.4.9.1. Эскроу дансанд урьдчилгааг байршуулсан баримт;

13.4.9.2. Хадгаламжийн гэрээ буюу дэвтэр, харилцах дансны үлдэгдэл;

13.4.9.3. Төлбөрийн чадварыг нотлох өөр бусад үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээ.

13.4.9.4. Барилгын компанид урьдчилгаа төлсөн баримт.

14. Орон сууц худалдан авахад бүрдүүлэх баримтууд

14.1. Шинэ орон сууц худалдан авахад дараахь баримт бүрдүүлнэ. Үүнд:

14.1.1. Орон сууцыг ашиглалтад хүлээж авсан Улсын мэргэжлийн комиссын дүгнэлтийн хуулбар;

14.1.2. Орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээ, эсхүл хөрөнгө оруулалтын гэрээний эх хувь;

14.1.3. Хөрөнгө оруулалтын гэрээ, эсхүл барилгын компаниас өгөх урьдчилгаа төлбөрийг төлсөн баримт.

14.2. Хуучин орон сууц худалдан авахад дараахь баримт бүрдүүлнэ. Үүнд:

14.2.1. Орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээний эх хувь;

14.2.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний нотариатаар гэрчлүүлсэн хуулбар (хуучин болон шинэ өмчлөгчийн);

14.2.3. Эрхийн улсын бүртгэлийн газраас 7-гоос дээшгүй хоногийн өмнө авсан эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн лавлагаа;

14.2.4. Худалдагчид урьдчилгаа төлбөрийг төлсөн баримт, итгэмжлэл.

14.3. Хувийн сууц худалдан авахад дараахь баримт бүрдүүлнэ. Үүнд:

14.3.1. Зээл хүсэгч болон худалдагч тал худалдах, худалдан авах гэрээ байгуулсан бол эх хувь;

14.3.2. Худалдан авах газар, байшинг өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний нотариатаар гэрчлүүлсэн хуулбар;

14.3.3. Эрхийн улсын бүртгэлийн газраас 7-гоос дээшгүй хоногийн өмнө авсан эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн лавлагаа.

14.3.4. Худалдагчид урьдчилгаа төлбөрийг төлсөн баримт, итгэмжлэл.

14.4. Орон сууцны нөхцөл сайжруулхад дараахь баримт бүрдүүлнэ. Үүнд:

14.4.1. Өөрийн хөрөнгөөр доод тал нь нийт зардлын 30 хувийг хийх болон хийсэн тухай баримтууд;

14.4.2. Зээлийн барьцаа хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, лавлагааны хамт;

14.4.3. Засвар болон өргөтгөл хийх, барих ажлын зардлын төсөв, холбогдох гэрээ (холбогдох ажил гүйцэтгэх хүмүүстэй хийсэн).

14.5. Оршин суугаа газрын баталгаа:

14.5.1. Оршин суугаа хаяг, тухайн хаягт оршин суусан хугацаа, ам бүлийн талаархи хорооны Засаг даргын тодорхойлолт;

14.5.2. Оршин суугаа орон сууцны өмчлөлийн байдал:

14.5.2.1. Түрээсийн байр бол түрээсийн гэрээ болон төлбөрийн түүх, гэрээ;

14.5.2.2. Өөрийн өмчийн байр бол улсын бүртгэлийн гэрчилгээний нотариатаар гэрчлүүлсэн хуулбар.

14.6. Зээлийн түүхийн баталгаажилт:

14.6.1. Монголбанкны мэдээллийн сангаас авсан зээлийн лавлагаа (Маягт И3003);

- 14.6.2. Хэрэв өмнө нь зээл авч байсан бол тэр зээлийг олгогчоос зээлийн хуулга, төлбөрийн баримт төлөгдөж дууссан эсэх, дуусаагүй бол эцсийн үлдэгдэл зэргийн тодорхойлолтыг авах;
- 14.6.3. Өмнө нь ипотекийн зээл авч байсан бол тэр зээлийг олгогчоос ипотекийн зээлийн төлбөрийн хуулга, 30-аас илүү хоног хоцорсон эсэх, зээл төлөгдөж дууссан эсэх, дуусаагүй бол эцсийн үлдэгдэл баталгаажуулсан баримтыг авах;
- 14.7. Баллун зээлийн зээлдэгч нь зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарьт өөрчлөлт оруулах эрхтэй бөгөөд өөрчлөлт оруулахын тулд дараахь шаардлагыг хангасан байна. Үүнд:
 - 14.7.1. Зээлдэгч нь тухайн орон сууцны өмчлөгч болон оршин суугч байх;
 - 14.7.2. Сүүлийн нэг жилийн хугацаанд зээлийг хугацаанд нь төлсөн байх;
 - 14.7.3. Эргэн төлөлтийн хэмжээг зээлдэгчийн мөнгөн урсгалын онцлогоос хамааруулан талууд харилцан тохиролцож тогтооно.
- 14.8. Хамтран зээлдэгчийн зүгээс бүрдүүлэх баримт бичгүүд:
 - 14.8.1. Хамтран зээлдэгч нь үндсэн зээлдэгчийн нэгэн адил орлогоо тодорхойлох;
 - 14.8.2. Зээлдэгч болон хамтран зээлдэгчийн хоорондын холбоог тодорхойлох.
 - 14.8.3. Хамтран зээлдэгч нь үндсэн зээлдэгчийн нэгэн адил материал бүрдүүлнэ.
- 14.9. Зээлдэгч, хамтран зээлдэгчийг амь насны болон хөрөнгийн даатгалд заавал хамруулах бөгөөд дараахь баримт бичгүүдийг бүрдүүлнэ. Үүнд:
 - 14.9.1. Даатгалын компаниас авсан гэрээт баталгаа, даатгалын гэрээ, тодорхойлолт;
 - 14.9.2. Даатгуулагчийн өв залгамжлагчийн талаархи мэдээлэл;
 - 14.9.2.1. Хөрөнгийн болон зээлийн /амь насны/ даатгалын хураамжийг даатгалын байгууллагатай тохирсон хувь хэмжээгээр тооцон авахыг өргөдөл хүлээн авах үед зээлдэгчид тайлбарлаж өгнө;
 - 14.9.2.2. Гуравдагч этгээдээс авах мэдээлэл:
- 14.10. Зээл хүсэгчээс бүрдүүлсэн бичиг баримтыг нягталж үзэхэд зайлшгүй нэмж тодруулах шаардлагатай бол зээл хүсэгчийн талаар мэдээллийг өгч чадах гуравдагч этгээдээс холбогдох нэмэлт мэдээлэл, лавлагаа, баримтыг зээлдүүлэгч авч болно.

Дөрөв. ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙГ СУДЛАХ

15. Зээлийн судалгааны ерөнхий чиглэл

- 15.1. Зээлдүүлэгч нь ипотекийн зээлийг судлахдаа энэхүү журмын 3 дугаар бүлэгт заасны дагуу бүрдүүлсэн баримт, мэдээлэлд тулгуурлан дахин ярилцлага хийх, гуравдагч этгээдээс мэдээлэл авах, газар дээр нь очиж танилцах зэрэг ажиллагаа хийж болох бөгөөд ингэхдээ дараахь судалгааг явуулна. Үүнд:
 - 15.1.1. Ипотекийн өргөдлийн багцын мэдээллийн үнэн зөвийг шалгах;
 - 15.1.2. Зээл хүсэгчийн гэр бүлийн байдал;
 - 15.1.3. Ажил эрхлэлтийн байдал;
 - 15.1.4. Бизнесийн үйл ажиллагааны байдал;
 - 15.1.5. Орлогын тогтвортой байдал;
 - 15.1.6. Шалгуур хангах орлогын хэмжээг тооцоолох, төлбөрийн чадварыг судлах;
 - 15.1.7. Нийт өр орлогын харьцааг тооцоолох;
 - 15.1.8. Зээл хариуцах чадвар;

- 15.1.9. Эрсдэлийн судалгаа;
- 15.1.10. Барьцаа хөрөнгийн нөхцөл үнэлгээ;
- 15.1.11. Зээл хүсэгчийн зээлийн түүхэнд оноо өгөх;
- 15.1.12. Дүн шинжилгээ, дүгнэлт.

16. Зээл хүсэгчийн орлогын судалгаа

- 16.1. Зээл хүсэгчийн орлогын тогтвортой байдлыг зээлдүүлэгч дараахь байдлаар тодорхойлно. Үүнд:
 - 16.1.1. Энэхүү журмын 3 дугаар бүлэгт заасан шаардлагатай баримт бичгүүдийг үндэслэн орлогын нийт хэмжээг тодорхойлох;
 - 16.1.2. Орлогын тогтвортой байдал нотлогдоогүй тохиолдолд нэмэлт шаардлагатай судалгаа хийж мэдээлэл цуглуулсны үндсэн дээр шийдвэрлэх;
 - 16.1.3. Зээл хүсэгч нь сүүлийн хоёр жилийн хугацаанд ажил олгогчоо 2-оос дээш удаа сольсон тохиолдолд орлогыг тогтворгүйд тооцох;
 - 16.1.4. Орлогын тогтвортой байдлыг баталгаажуулах боломжгүй, хийснээрээ цалинждаг, орлогын ихэнх хувийг илүү цагийн хөлсөөр болон богино хугацаат гэрээт ажлаар бүрдүүлдэг тохиолдолд сүүлийн хоёр жилийн дундаж орлогын түвшингээр тодорхойлох;
 - 16.1.5. Сүүлийн хоёроос доошгүй жилийн хугацаанд нэг байгууллагад хөдөлмөрийн гэрээгээр ажиллаж байгаа, үүнээс сүүлийн нэг жилд нь нэг байгууллагад үндсэн ажилтнаар тогтвортой ажиллаж байгааг харгалзах;
 - 16.1.6. Хувиараа бизнес эрхлэгчийн орлогын тогтвортой байдлыг дараахь байдлаар зээлдүүлэгч тодорхойлно. Үүнд:
 - 16.1.6.1. Орлогын тогтвортой байдал буюу үргэлжлэх хугацааг судлах;
 - 16.1.6.2. Бизнесийн төлөв байдал, байршил, бараа үйлчилгээний эрэлт хэрэгцээ, санхүүгийн чадавхи болон бизнесийн үргэлжлэх хугацааг судлах;
 - 16.1.6.3. Бизнесийн сүүлийн хоёр жилийн орлого зарлагын тайлан, нотлох орлогын баримтыг судлах;
 - 16.1.6.4. Зээлийн болон бизнесийн үйл ажиллагааны түүхийг судлах.
 - 16.1.7. Энэхүү журмын 13.4-т заасан баримт бичгүүд дээр үндэслэн бусад орлогын эх үүсвэрийн үргэлжлэх хугацаа, тогтвортой байдлыг нь судлана.

17. Барьцаа хөрөнгийн судалгаа

- 17.1. Барьцаа хөрөнгийг зээлдүүлэгч судлах нь.
 - 17.1.1. Барьцаа хөрөнгөд зээлдүүлэгчээс тавих ерөнхий шаардлагууд:
 - 17.1.1.1. Барьцааны үл хөдлөх хөрөнгө нь хөрвөх чадвар сайтай байх;
 - 17.1.1.2. Худалдан авч буй орон сууц нь зөвхөн оршин суух зориулалтаар ашиглагдах.
 - 17.1.2. Зээлийн хөрөнгөөр худалдан авах орон сууц нь дараахь шаардлагыг хангасан байна. Үүнд:
 - 17.1.2.1. Инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон, зах зээлд эрэлт хэрэгцээтэй, түргэн борлогдох боломжтой байх;
 - 17.1.2.2. Улсын комисс ашиглалтад хүлээн авч, дүгнэлт гаргасан байх.

- 17.1.3. Зээлийн хөрөнгөөр худалдан авах хувийн сууц нь дараахь шаардлагыг хангасан байна. Үүнд:
- 17.1.3.1. Хувийн сууц болон газрыг өмчлөх, эзэмших эрх улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн байх;
 - 17.1.3.2. Барьцааны шаардлага хангасан байх;
 - 17.1.3.3. Газар нь хот, тосгон, суурины нутаг дэвсгэр дэх нийтийн эдэлбэрийн газраас бусад (гудамж, талбай, зам, амралт, зугаалга, биеийн тамирын зориулалттай газар, цэцэрлэг, оршуулгын газар, хог хаягдлын цэг, цэвэршүүлэх талбай, бэлчээр, ойн болон усны сан бүхий газар, тусгай хэрэгцээний газар, зам, шугам сүлжээний) газарт байрлалтай байх.
- 17.1.4. Хөрөнгө оруулалтын зээлийн барьцаа хөрөнгө нь ерөнхий шаардлагуудаас гадна дараахь шаардлагыг хангасан байна. Үүнд:
- 17.1.4.1. Хөрөнгө оруулалтын зориулалтаар авсан үл хөдлөх хөрөнгөд зээлдэгч заавал өөрөө амьдрах шаардлагагүй бөгөөд түрээслүүлж, хөлслүүлж болно.
 - 17.1.4.2. Түрээслүүлэх, хөлслүүлэх зориулалттай орон сууцанд дараахь шаардлагыг гавина. Үүнд:
 - 17.1.4.2.1. Тодорхой нөхцөл, хугацаа заасан хууль ёсны түрээсийн гэрээний хувь;
 - 17.1.4.2.2. Түрээслэгчийн төлбөрийн баталгаа;
 - 17.1.4.2.3. Түрээсийн даатгал
 - 17.1.4.2.4. Түрээсийн гэрээг Эрхийн улсын бүртгэлийн газарт бүртгүүлсэн байх.

18. Зээлийн эрсдэлийн иж бүрэн үнэлгээ

- 18.1. Зээлийн эрсдэлийн иж бүрэн үнэлгээг дор дурьдсан хүчин зүйлс дээр үндэслэн хийнэ. Үүнд:
- 18.1.1. Зээл үнэлгээний харьцаа;
 - 18.1.2. Зээлдэгчийн хөрөнгийн хөрвөх чанар;
 - 18.1.3. Ажил эрхлэлтийн байдал;
 - 18.1.4. Ипотекийн зээлийн хугацаа;
 - 18.1.5. Бүтээгдэхүүний төрөл;
 - 18.1.6. Үл хөдлөх хөрөнгийн төрөл;
 - 18.1.7. Гүйлгээний төрөл \эскроу данс, бэлэн болон бэлэн бусаар\
 - 18.1.8. Хамтран зээлдэгч;
 - 18.1.9. Өр орлогын харьцаа;
 - 18.1.10. Өмнөх ипотекийн зээлийн түүх;
 - 18.1.11. Дампуурч байсан эсэх
 - 18.1.12. Барьцаа хөрөнгийг зарж борлуулсан эсэх;
 - 18.1.13. Оршин суугаа хаягийн өөрчлөлт, тогтвортой байдал.

19. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээ

- 19.1. Хөрөнгийн үнэлгээг зээлдүүлэгч өмчийн тодорхойлолт, орчны судалгаа, барилгажилтын талбай, засвар өргөтгөл, өрөө тасалгааны байдал, дотор засал, гараж болон тайлбар гэсэн үндсэн хэсгүүдээс бүрдсэн Маягт И3004 - ийн дагуу хийж гүйцэтгэнэ.
- 19.2. Зээлдүүлэгч зээл хүсэгчийн зээлийн түүхийн мэдээлэл дээр тулгуурлан онооны систем \Скоринг\ ашиглаж болно.

20. Зээлийг шийдвэрлэх санал

- 20.1. Зээлдүүлэгч зээл хүсэгчээс ирүүлсэн баримт бичгүүд болон түүнд хийгдсэн зээлийн судалгаа, эрсдэлийн үнэлгээнд тулгуурлан зээл олгох, эсхүл үл олгох санал дүгнэлтээ боловсруулна.

Тав. ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙГ ШИЙДВЭРЛЭХ

21. Зээлийг шийдвэрлэх

- 21.1. Зээлийн судалгаа шинжилгээг үндэслэн дараахь байдлаар зээл олгох, эсхүл үл олгох шийдвэрийг гаргана. Үүнд:
 - 21.1.1. Зээлийн судалгаа, шинжилгээний дүнд зээл олгох боломжтой гэж үзвэл зээлийн мэргэжилтэн эрсдлийн шинжээчийн дүнгэлтийг гаргуулан боловсруулсан дүгнэлтээ Зээлийн хороонд танилцуулна;
 - 21.1.2. Зээлийн хорооны гишүүд ипотекийн зээлийн санал дүгнэлтийг холбогдох журам, зааврын дагуу бодитойгоор судалж, үнэн зөв хийсэн, худалдан авах орон сууцны үнэ, урьдчилгаа төлбөрийн болон санал болгож буй зээлийн хэмжээ, хугацаа нь зохих шаардлагыг хангаж буй эсэхийг хянаж, зээл олгох шийдвэрийг гаргана;
 - 21.1.3. Зээл олгох шийдвэр гарсны дараа зээлдэгч болон түүний гэр бүлийн насанд хүрсэн иргэдэд зээлийн гэрээний нөхцөл, зээлдэгчийн үүрэг, хариуцлагыг танилцуулна;
 - 21.1.4. Зээл олгох шийдвэр болон зээл хүсэгч, худалдагч талуудын үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдах, худалдан авах гэрээг үндэслэн Зээлийн гэрээ, Барьцааны гэрээг бэлтгэнэ;
 - 21.1.5. Зээлийн хөрөнгөөр худалдан авах үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах, худалдан авах гэрээг үндэслэн Эскроу дансны үйлчилгээний гэрээнд гарын үсэг зуруулна;
 - 21.1.6. Зээл хүсэгч урьдчилгаа төлбөрийг төлөх боломжтой эсэхийг шалган, эсхүл урьдчилгааг худалдагчид өмнө нь төлснийг нотлох баримтыг нягтлан шалгасны үндсэн дээр Эскроу дансны гэрээг хийнэ;
 - 21.1.7. Зээлдэгч орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийг эскроу дансанд байршуулсны дараа банк зээлийг эскроу дансанд шилжүүлнэ. Зээлдэгч урьдчилгаа төлбөрийг худалдагчид төлсөн бол зээлийг эскроу дансанд шууд шилжүүлнэ. Зээлийг зээлийн дансанд шилжүүлсэн үеэс зээлдэгчид зээлийг олгосонд тооцно;
 - 21.1.8. Зээлийн хороо нь ипотекийн зээлийн гэрээнүүдийн загвар, зээлийн хүү, хугацаа, төлбөрийн хуваарь, барьцаа хөрөнгүүд болон нэмэлт нөхцлүүд гэрээнүүдэд үнэн зөв оновчтой тусгагдсан эсэхийг нягтална;
 - 21.1.9. Зээл олгогчийн салбар, тооцооны төвийн захирал орон сууц, газар өмчлөх эрхийн гэрчилгээний дугаар, тоо ширхэг, байршил зэргийг үнэн зөв бичсэн эсэх, барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг зөв тогтоосон эсэх, зээлдэгч, хамтран өмчлөгч нараар гарын үсэг зуруулсан эсэх, гарын үсгийн хэв нь мөн эсэх, зээлдэгч хамтран өмчлөгчдийн иргэний үнэмлэхтэй тулган шалгаж, зөрчилгүй эсэхийг шалган эцсийн гарын үсгийг барьцаат зээлийн гэрээнд зурж тэмдэг дарна;

- 21.1.10. Салбар, тооцооны төвийн захирал эцсийн гарын үсгийг барьцаат зээлийн гэрээнд зуран нотариатаар гэрчлүүлж, эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлснээр зээлдэгчтэй байгуулсан барьцаат зээлийн гэрээний барьцааны эрх үүснэ;
- 21.1.11. Зээл олгогч зээлдэгчтэй байгуулсан барьцаат зээлийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлж, барьцаа хөрөнгийг энэхүү журмын 22-р зүйлд заасны дагуу даатгалд хамруулна;
- 21.1.12. Зээл олгогч барьцаат зээлийн гэрээг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж, даатгуулсны дараа орон сууц, газар өмчлөх эрхийн гэрчилгээний эх хувь, барьцаат зээлийн гэрээний 2 хувь, даатгалын гэрээний эх хувь зэргийг авч, эскроу данснаас зарлагын гүйлгээ хийлгэх тухай худалдагч, зээлдэгч талуудын хамтран гаргасан хүсэлтийг үндэслэн, эскроу дансанд байршиж буй мөнгийг худалдагчид олгоно;
- 21.1.13. Зээлдүүлэгч зээл олгох боломжгүй гэж шийдвэрлэсэн тохиолдолд энэ тухай зээлдэгчид албан ёсоор мэдэгдэж зээлийн судалгааг зогсооно.

22. Даатгалын нөхцөл

- 22.1. Зээл олгохоос өмнө даатгалын байгууллагаас барьцаа хөрөнгө даатгалын нөхцөл, шаардлагад нийцэж байгаа эсэх талаар санал дүгнэлт гаргуулж болно.
- 22.2. Зээл олгох шийдвэр гарсны дараа зээлдэгч болон барьцаа хөрөнгийг зээлийн үүргийн гүйцэтгэл дуусах хүртэлх хугацаанд дараахь даатгалд заавал даатгуулна. Үүнд:
 - 22.2.1. Хөрөнгийн даатгал:
 - 22.2.2. Зээлийн даатгал: амь насны даатгал
- 22.3. Зээлдүүлэгч нь даатгалын байгууллагатай “Даатгалын талаар хамтран ажиллах гэрээ” байгуулж ажиллана.
- 22.4. Зээлийн хугацаан дахь даатгалын хураамжийг зээлдэгчийн зээлийн хуваарьт сар бүрийн төлбөр дээр хэсэгчлэн төлүүлэх зарчмыг баримтлан даатгалд бүрэн хамруулна.
- 22.5. Даатгалын тохиолдол үүсч нөхөн төлбөр олгох үед зээлдүүлэгч тэргүүн ээлжинд зээл, хүү, нэмэгдүүлсэн хүүгийн төлбөрийг суутган авна.

23. Зээлийн хувийн хэрэг

- 23.1. Зээлийн шийдвэр гарсны дараа зээлийн хувийн хэргийг маягт И3007-т заасан дарааллын дагуу бүрдүүлж, баталгаатай газар, эмх цэгцтэй хадгална.

Зургаа. ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ҮЙЛЧИЛГЭЭ, ХЯНАЛТ

24. Ипотекийн зээлийн үйлчилгээ

- 24.1. Ипотекийн хэвийн зээлд дараахь үйлчилгээг үзүүлнэ. Үүнд:
 - 24.1.1. Зээл төлөгдөх эцсийн хугацааг зээлдэгчид мэдэгдэж байх;
 - 24.1.2. Зээлийн үндсэн болон хүүгийн төлбөрийг зөв бүртгэж байх;
 - 24.1.3. Зээлдэгчийн мэдээлэл, хувийн хэрэг, гэрчилгээ зэргийг хадгалах;
 - 24.1.4. Зээлийн нөхцөлд гарсан өөрчлөлтүүдийг мэдэгдэж байх;
 - 24.1.5. Зээлийг зориулалтын дагуу ашигласан эсэхийг хянах,
 - 24.1.6. Хугацаа хоцорсон зээлийн төлбөрийг төлүүлэх бүхий л шаардлагатай арга хэмжээг авах, төлүүлэх;
 - 24.1.7. Барьцаа хөрөнгийн чанар, бүрэн бүтэн байдал, хадгалалт хамгаалалт,
 - 24.1.8. Зээлдэгчийн зээл төлөх орлогын эх үүсвэрийн тогтвортой байдал

- 24.2. Ипотекийн хугацаа хэтэрсэн болон чанаргүй зээлд дараахь нэмэлт хяналт тавина. Үүнд:
- 24.2.1. Мэдэгдэл гардуулах
 - 24.2.2. Зээлийн явцын хяналт хийх, барьцаа үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээнд явцын хяналт тавих зэрэг болно.
 - 24.2.3. Зээлийн нөхцөлийг өөрчлөх, зохицуулах;
 - 24.2.4. Муу зээлийг төлүүлэх бүхий л шаардлагатай арга хэмжээг авах;
 - 24.2.5. Барьцаа хөрөнгийг зарж борлуулах;
 - 24.2.6. Зарж борлуулсан барьцаа хөрөнгийн төлбөрийг хуваарилах.

25. Ипотекийн зээлийн гэрээг цуцлах

- 25.1. Ипотекийн зээлийн гэрээг дараахь тохиолдолд цуцалж, зээлийн нийт төлбөрийг хугацаанаас нь өмнө бүрэн төлөхийг зээлдэгч, хамтран зээлдэгч, батлан даагчаас шаардана. Үүнд:
- 25.1.1. Зээл, хүүгийн төлбөрийг гэрээнд заасан хугацаанд хэсэгчилэн болон бүрэн төлөх үүргээ биелүүлээгүй 90-ээс дээш хоног хугацаа хэтрүүлсэн;
 - 25.1.2. Явцын хяналтын үед зээлийг зориулалтын бусаар ашиглаж байгаа нь тогтоогдсон;
 - 25.1.3. Орон сууцыг эзэмших явцдаа хэвийн элэгдлээс илүү хэмжээгээр муутгасан, бүрэн бүтэн байдал, чанар өнгө үзэмжийг алдагдуулсан, үрэгдүүлсэн, гэмтээснээс зээл авах үеийн үнэлгээнд тохирохгүй болсон;
 - 25.1.4. Хуурамч мэдээлэл өгч, хуурамч бичиг баримт бүрдүүлсэн;
 - 25.1.5. Зээлдэгчийн үйл ажиллагаанд санхүү, эдийн засгийн үр дагавар бий болохуйц үүрэг гуравдагч этгээдийн өмнө хүлээсэн нь зээлийг эргэн төлөхөд сөргөөр нөлөөлөхүйц байдал бий болгосон;
 - 25.1.6. Зээлдэгч ажлаасаа халагдсан, түүний хөдөлмөрийн чадвартай холбоотойгоор орлого буурсан болон зээлдэгчийн бизнесийн үйл ажиллагааны зөвшөөрлийг эрх бүхий байгууллага түдгэлзүүлсэн, хүчингүй болгосон, бизнесийн үйл ажиллагаа нь зогссон зэрэг нь зээл, хүүгийн төлбөрт сөргөөр нөлөөлж болзошгүй болсон, зээлийн явцын хяналтаар зээлдэгчийн болон өрхийн санхүүгийн байдал хүндэрч, төлбөрийн чадваргүй болж болзошгүй зэрэг нөхцөл байдал бий болсон;
 - 25.1.7. Зээлдэгч нас барсан, сураггүй алга болсон, эрх зүйн бүрэн чадамж нь алдагдсан, хязгаарласан бөгөөд түүний өв залгамжлагчид нь зээлийн гэрээний үүргийг цаашид үргэлжлүүлэх талаар банктай тохиролцоогүй зэрэг тохиолдолд төлбөрийг хугацаанаас нь өмнө бүрэн төлөхийг хамтран зээлдэгч буюу батлан даагчаас шаардана.

—

Монголбанк