



МОНГОЛ БАНКНЫ
ЕРӨНХИЙЛӨГЧИЙН ТУШААЛ

2008 оны 10 сарын 17 өдөр

Дугаар 446

Улаанбаатар хот

Журам батлах тухай

Төв банк (Монголбанк)-ны тухай хуулийн 19 дүгээр зүйлийн 1 дэх хэсгийг үндэслэн ТУШААХ нь:

1. “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-ыг хавсралтаар баталсугай.
2. Энэ тушаал батлагдсантай холбогдуулан ипотекийн зээл үнэлгээний харьцааг 70 хувиар тогтоосугай.
3. “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-ыг үйл ажиллагаандаа мөрдөж ажиллахыг банкны гүйцэтгэх захирал нарт даалгасугай.
4. Энэхүү тушаалын биелэлтэд хяналт тавьж ажиллахыг Хяналт шалгалтын газар (Ж.Ганбаатар)-т даалгасугай.



ЕРӨНХИЙЛӨГЧ

А.БАТСҮХ

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



ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЖУРАМ

ТӨСӨЛ

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 ИЗ3005 – Эргэн төлбөрийг тооцоолох аргачлал

Маягт ИЗ3006 – Нэмэгдүүлсэн хүүг тооцоолох аргачлал

Маягт ИЗ3007 - Зээлийн хувийн хэргийн бүрдэлт

Маягт ИЗ3008 - 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 олгоходоо Монгол Улсын Иргэний хууль, Банкны хууль, 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. Орон нутагт орон сууц худалдан авахад зээлийн батлан даалтын сан болон даатгагчаас урьдчилгаа 30 хувийн төлбөрт баталгаа, батлан даалт гаргаж болно. Баталгаа, батлан даалт гаргаагүй тохиолдолд худалдан авч буй хөрөнгийн үнэлгээний 30-аас доошгүй хувийн урьдчилгааг заавал төлсөн байх;

/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2022 оны 10 дугаар сарын 02-ны өдрийн А-182 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан./

8.1.4. Хөрөнгө оруулалтын ипотекийн зээлийн хувьд хөрөнгийн 50-иас доошгүй хувийн урьдчилгааг төлсөн байх;

8.1.5. Зээлийн барьцаа хөрөнгө нь үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн, 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 тохиоодолд 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 (ӨОХ) 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 өргөдлийн маягт (ИЗ002). Энэхүү маягт зээлийн үндсэн мэдээллийг агуулна (Зээл хүсэгч болон түүний гэр бүлийн гишүүдийн боловсрол, мэргэжил, хөдөлмөр эрхэлэлтийн 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 гүйгээ сүүлийн 1 жилээр;

13.2.2. Цалингийн тодорхойлолт;

13.2.3. Хөдөлмөрийн гэрээ;

13.2.4. Сүүлийн хоёр жилийн ажил эрхлэлт болон 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. Сүүлийн 1 жилээс доошгүй хугацаанд үндсэн ажилтнаар тасралтгүй ажиллаж байгааг батлах баримт. Улаанбаатар хотоос орон нутагт шилжин суурьшиж буй өрхийн хувьд (ЗГ-аас хэрэгжүүлж буй хөтөлбөр) сүүлийн 1 жилийн хугацаанд 3-аас дээшгүй сар ажил эрхлэлт тасалдсан байж болно;

/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2023 оны 05 дугаар сарын 02-ны өдрийн А-85 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан./

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-с 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 зээл 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, холбоо барих утас;
- 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 компанид 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 сайжруулахад 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.

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 гэрэг ажлаар бүрдүүлдэг тохиолдолд сүүлийн хоёр жилийн дундаж орлогын түвшингээр тодорхойлох;

16.1.5. Сүүлийн 2-оос доошгүй жилийн хугацаанд хөдөлмөрийн гэрээгээр ажиллаж байгаа, үүнээс сүүлийн нэг жилд нь үндсэн ажилтнаар тасралтгүй ажиллаж байгааг харгалзах. Улаанбаатар хотоос орон нутагт шилжин суурьшиж буй өрхийн хувьд (ЗГ-аас хэрэгжүүлж буй хөтөлбөр) сүүлийн 1 жилийн хугацаанд 3-аас дээшгүй сар ажил эрхлэлт тасалдсан байж болно;

/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2023 оны 05 дугаар сарын 02-ны өдрийн А-85 дугаар түшаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан./

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;

16.1.6.4. 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 хөрөнгийн 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 нэмэлт 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 тавина. 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 орон сууцны үнэлгээний тайлангийн 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 дүгнэлтийг 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 хамгаалалтад хяналт тавих;

- 24.1.8. Зээлдэгчийн зээл төлөх орлогын эх үүсвэрийн тогтвортой байдлыг судлах
- 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
 - 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 банкттай тохиролцоогүй зэрэг тохиолдолд төлбөрийг хугацаанаас нь өмнө бүрэн төлөхийг хамтран зээлдэгч буюу батлан даагчаас шаардана.

Монголбанк

Ипотекийн зээлийн бичиг баримтын бүрдэлтийг хянах хуудас

Зээлдэгч:

Хамтран зээлдэгч:.....

Огноо:

	<u>Бүрдүүлэх бичиг баримт нэр</u>	<u>Зээлдэгч</u>	<u>Хамтран зээлдэгч</u>
1	Өргөдөл	Г	
2	Анкет	Г	Г
3	Мэдээллийн сангийн орон сууцны зээлийн өргөдөл	Г	Г
4	Иргэний үнэмлэхийн хуулбар	Г	Г
5	Нийгмийн даатгалын дэвтрийн хуулбар	Г	Г
6	БӨБА-ны тодорхойлолт	Г	Г
7	ЦЕГ-ын тодорхойлолт	Г	Г
8	Оршин суугаа хорооны Засаг даргын тодорхойлолт	Г	Г
9	Орон сууц эзэмшиж байгаа эсэх талаарх ЭХТЭБА-ны лавлагаа	Г	Г
10	Орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээ	Г	
11	Худалдах орон сууц өмчлөгчдийн итгэмжлэл	Г	
12	Худалдагчийн иргэний үнэмлэхийн хуулбар	Г	
13	Орон сууцны үнэлгээний тайлан	Г	
14	Орон сууцны байршлын схем, фото зураг	Г	
15	Худалдах орон сууцны Эд хөрөнгө, түүний эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар	Г	
16	Худалдах орон сууцны талаарх ЭХТЭБА-ны лавлагаа	Г	
17	Өрхийн орлого тодорхойлох хуудас	Г	
18	Орлогыг баталгаажуулах баримтууд	Г	Г
19	Монголбанкны зээлийн мэдээллийн сангийн лавлагаа	Г	Г
20	Зээлдэгчээс гарах хувь хөрөнгийг нотлох баримт	Г	
21	Зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарь	Г	
22	Зээлийн эдийн засагчийн санал, дүгнэлт	Г	
23	Зээлийн хорооны шийдвэр	Г	Г
<u>Орон сууц барьж байгаа бол дараах нэмэлт баримт бичиг бүрдүүлнэ.</u>			
24	Газар өмчлөлийн гэрчилгээний хуулбар	Г	Г
25	Орон сууцны барилгын зураг, төсөв	Г	Г
26	Барилгын ажлын гүйцэтгэлийн төсөв	Г	Г
27	Гүйцэтгэгч байгууллагатай хийсэн гэрээ	Г	Г

Хянасан:.....

**Орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэх байгууллагын бичиг баримтын
бүрдэлтийг хянах хуудас**

Байгууллагын нэр:

Огноо:

Байгууллагатай холбоотой мэдээлэл:

Бүрэн

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Зээл хүссэн албан тоот | Г |
| 2 | Байгууллагын зээлийн өргөдөл | Г |
| 3 | Байгууллагын улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар | Г |
| 4 | Сүүлийн 3 жилийн санхүүгийн тайлан | Г |
| 5 | Байгууллагын эрх бүхий дээд байгууллагын шийдвэр | Г |
| 6 | Байгууллагын удирдах албан тушаалтны анкет | Г |
| 7 | Байгууллагын нягтлан бодогчийн анкет | Г |

Орон сууцны барилгатай холбоотой мэдээлэл:

- | | | |
|----|---|---|
| 1 | Орон сууц барих газрын албан ёсны зөвшөөрөл | Г |
| 2 | Улсын экспертиз хийлгэсэн зураг төсөв | Г |
| 3 | Гал түймэртэй тэмцэх хяналтын албаны зөвшөөрөл | Г |
| 4 | Эрүүл ахуйн улсын хяналтын албаны зөвшөөрөл | Г |
| 5 | Дулааны зөвшөөрөл | Г |
| 6 | Цахилгааны зөвшөөрөл | Г |
| 7 | Ус сувгийн ашиглалтын улсын хяналтын албаны зөвшөөрөл | Г |
| 8 | Барилга угсралтын ажил эхлүүлэх, гүйцэтгэх зөвшөөрөл | Г |
| 9 | Төсөл хэрэгжүүлэх төлөвлөгөө | Г |
| 10 | Барилгын гүйцэтгэгч байгууллагатай хийсэн гэрээ | Г |
| 11 | Барилгын гүйцэтгэгчийн тусгай зөвшөөрлийн хуулбар | Г |
| 12 | Барилгын ажлын гүйцэтгэлийн төсөв | Г |

Хянасан:.....

ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ӨРГӨДӨЛ

I. Зээлийн төрөл ба нөхцөл

Хүсэж буй зээл: <input type="checkbox"/> Банкны зээл <input type="checkbox"/> Бусад		Зээлийн өргөдлийн дугаар:	Зээлдүүлэгч байгууллагын дугаар:
Зээлийн хэмжээ:	Зээлийн хүү:	Зээлийн хугацаа, сараар:	Зээлийн төрөл: <input type="checkbox"/> хувьсах хүү <input type="checkbox"/> тогтмол хүү

II. Зээлдэгчийн тухай мэдээлэл

Зээлдэгч				Хамтран зээлдэгч (Зээлдэгчийн гэр бүл, үр хүүхэд зэрэг байна)			
Зээлдэгчийн овог нэр:				Хамтран зээлдэгчийн овог нэр:			
Рег. дугаар	Гар утас	Нас	Боловсрол, мэргэжил	Рег. дугаар	Гар утас	Нас	Боловсрол, мэргэжил
Иргэний үнэмлэх				Иргэний үнэмлэх			
<input type="checkbox"/> Гэр бүлтэй <input type="checkbox"/> Гэр бүлгүй (ганц бие, салсан, бэлэвсэрсэн зурах) <input type="checkbox"/> Өрх тусгааралсан			Тэжээлгэгч (хамтран зээлдэгчийнхээс бусад) тоо нас	<input type="checkbox"/> Гэр бүлтэй <input type="checkbox"/> Гэр бүлгүй (ганц бие, салсан, бэлэвсэрсэн зурах) <input type="checkbox"/> Өрх тусгааралсан			Тэжээлгэгч (Зээлдэгчийнхээс бусад) тоо нас
Оршин суугаа хаяг: <input type="checkbox"/> Өөрийн <input type="checkbox"/> Түрээсийн <input type="checkbox"/> Эцэг эх, хамаатангийн				Оршин суугаа хаяг: <input type="checkbox"/> Өөрийн <input type="checkbox"/> Түрээсийн <input type="checkbox"/> Эцэг эх, хамаатангийн			
Оршин сууж байгаа хугацаа: Гэрийн утас:				Оршин сууж байгаа хугацаа: Гэрийн утас:			
Өмнөх хаяг:							
Оршин сууж байсан хаяг: <input type="checkbox"/> Өөрийн <input type="checkbox"/> Эцэг эх, хамаатангийн <input type="checkbox"/> Түрээсийн __ жил				Оршин сууж байсан хаяг: <input type="checkbox"/> Өөрийн <input type="checkbox"/> Эцэг эх, хамаатангийн <input type="checkbox"/> Түрээсийн __ жил			

Одоогийн оршин сууж байгаа орон сууцны байдал: Нийтийн орон сууц Гэр хороолол Амны орон сууцОрон сууцны нийт талбай . . . м² Өрөөний тоо Оршин сууж байгаа хүний тоо 1 хүнд ногдох талбай м² Ашиглалтад орсон онГазар: Өөрийн өмч Эзэмших эрх Газрын хэмжээ га

III. Ажлын байдал

Зээлдэгч		Хамтран зээлдэгч	
Ажил олгогчийн нэр, хаяг: <input type="checkbox"/> Хувиараа хөд. эрхэлдэг	Нийт ажилласан жил Энэ байгууллагад ажилласан жил	Ажил олгогчийн нэр, хаяг: <input type="checkbox"/> Хувиараа хөд. эрхэлдэг	Нийт ажилласан жил Энэ байгууллагад ажилласан жил
Албан тушаал/Хувийн бизнесийн төрөл	Ажлын утас	Албан тушаал/Хувийн бизнесийн төрөл	Ажлын утас
<i>Хэрэв одоогийн ажлыг 2-оос доош жил хийж байгаа эсвэл нэгээс дээш байгууллагад ажиллаж байгаа бол дараах хүснэгтүүдийг бөглөнө үү</i>			
Ажил олгогчийн нэр, хаяг: <input type="checkbox"/> Хувиараа хөд. эрхэлсэн	Хугацаа (эхэлсэн, дууссан) Сарын орлого	Ажил олгогчийн нэр, хаяг: <input type="checkbox"/> Хувиараа хөд. эрхэлсэн	Хугацаа (эхэлсэн, дууссан) Сарын орлого
Албан тушаал/Хувийн бизнесийн төрөл	Ажлын утас	Албан тушаал/Хувийн бизнесийн төрөл	Ажлын утас
Ажил олгогчийн нэр, хаяг: <input type="checkbox"/> Хувиараа хөд. эрхэлсэн	Хугацаа (эхэлсэн, дууссан) Сарын орлого	Ажил олгогчийн нэр, хаяг: <input type="checkbox"/> Хувиараа хөд. эрхэлсэн	Хугацаа (эхэлсэн, дууссан) Сарын орлого
Албан тушаал/Хувийн бизнесийн төрөл	Ажлын утас	Албан тушаал/Хувийн бизнесийн төрөл	Ажлын утас

IV. Сарын орлого ба орон сууцны зардлын талаар мэдээлэл

Сарын нийт орлого	Зээлдэгч	Хамтран зээлдэгч	Нийт	Сарын нийт зардал
Үндсэн цалин*				Орон сууцны төлбөр
Илүү цагийн хөлс				Түрээсийн төлбөр
Урамшуулал				Цахилгааны мөнгө
Ноогдол ашиг/хүүгийн орлого				Даатгалын хураамж
Түрээсийн цэвэр орлого				Үл хөдлөх хөрөнгө/газрын татвар
Бусад (урийг бөглөхөөс өмнө доорх хүснэгтийг харна уу)				Бусад:
Дүн:				Дүн:

* Хувиараа хөдөлмөр эрхэлдэг бол татвар төлсөн хуудас, санхүүгийн баримт, тайланг шаардаж болно

Бусад орлогыг тайлбарлаж бичнэ үү (хувийн бизнесээс олдог ашиг, тэтгэмж, тусламж г.м.). Хэрэв эдгээр орлогоор зээлийг эргүүлж төлөхгүй бол жагсаалтад оруулах шаардлагагүй.

№	Орлогын нэр	Сарын дүн

асуудлаар надаас/биднээс шаардлагатай зүйлээ гаргуулан авч болохыг зөвшөөрч байна. Би/Бид өөрийн/өөрсдийн эрхэлж буй ажил, мэргэжил өөрчлөгдсөн тохиолдолд тухай бүр банкинд мэдээлж байхын зэрэгцээ бусад шаардлагатай мэдээллээр хангаж байхаа мэдэгдэж байна. Түүнчлэн миний/бидний ажил олгогч нарт сар бүрийн цалингаас зээлийн үндсэн болон хүүгийн төлбөрийг суутган банкинд шилжүүлж байх эрхийг олгож байна. Миний/бидний авсан зээлийн үйл ажиллагаа нь цаашид тухайн үеийн хүчин төгөлдөр үйлчилж буй банкны журам, дүрмээр зохицуулагдаж байхыг хүлээн зөвшөөрч байна.

Зээлдэгчийн гарын үсэг:

Огноо:

Хамтран зээлдэгчийн гарын үсэг:

Огноо:

IX. Бусад мэдээлэл (зээлдүүлэгч байгууллага бөглөнө)

Өргөдөл хүлээж авсан хүний нэр:

Байгууллагын нэр, хаяг

Гарын үсэг:

Огноо:

Холбоо барих утас:

Зээлийн мэдээллийн сангийн лавлагаа

Овог, нэр			
Регистрийн дугаар			
Иргэний үнэмлэхийн дугаар			
Мэдээлэл хамрах огноо			
Мэдээлэл авсан огноо			
Зээлийн өртэй/өргүй			
Өртэй бол:			
Зээлийн хэмжээ	Зээлийн хугацаа дуусах огноо	Барьцаа	Зээлийн ангилал
1.			
2.			
3.			
4.			

Лавлагаа авсан:

[Албан тушаал] _____ [Овог, нэр]

Орон сууцны үнэлгээний тайлан

ӨМЧИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ	Хөрөнгийн байршил		ЗЭЭЛДҮҮЛЭГЧ БӨГЛӨНӨ Борлуулах үнэ ₮ _____ Огноо _____ Ипотекийн дүн ₮ _____ Ипотекийн хэлбэр _____ Борлуулагчийн хариуцсан зардлын дүн ₮ _____		
	ҮХХБ-н № _____ Гэрчилгээний № _____				
	Эзэмшигчийн овог нэр, регистр, иргэний үнэмлэхийн №: _____				
	Оршин суугчийн овог нэр, регистр, иргэний үнэмлэхийн №: _____				
	Борлуулах үнэ ₮ _____ огноо _____	ХӨРӨНГИЙН ХЭЛБЭР: <input type="checkbox"/> Нийтийн орон сууц <input type="checkbox"/> Амины орон сууц <input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> _____			
	Зээлийн болон бусад зардлын дүн ₮ _____				
	ҮХХ Татвар ₮ _____ татварын жил _____				
Зээлдэгчийн овог нэр, регистр, иргэний үнэмлэхийн №: _____					
ОРЧНЫ СУДАЛГАА	БАЙРШИЛ <input type="checkbox"/> Хотын төв <input type="checkbox"/> Хотын зах <input type="checkbox"/> Хотын гадна				СУДАЛГАА: _____ сайн дунд муу Ажил эрхлэлтийн байдал <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ажилд явах нөхцөл <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Дэлгүүр явах нөхцөл <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Сургууль явах нөхцөл <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Нийтийн тээврийн нөхцөл <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Эрүүл мэндийн үйлчилгээ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Инженерийн байгууламж <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Хөрөнгийн харьцуулалт <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Орчин, ахуйн хамгаалалт аюулгүй байдал <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Цагдаа, галын хамгаалалт <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Хөрөнгийн ерөнхий төрх <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Зах зээлд эзлэх байр суурь <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	БАРИГДСАН БАЙДАЛ <input type="checkbox"/> 75% дээш <input type="checkbox"/> 25%-75% <input type="checkbox"/> 25% доош				
	ӨСӨЛТИЙН ЯВЦ <input type="checkbox"/> Хурдан <input type="checkbox"/> Тогтвортой <input type="checkbox"/> Удаан				
	ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ <input type="checkbox"/> Өсөж буй <input type="checkbox"/> Тогтвортой <input type="checkbox"/> Буурч буй				
	ЭРЭЛТ/НИЙЛҮҮЛЭЛТ <input type="checkbox"/> Эрэлт ихтэй <input type="checkbox"/> Тэнцвэртэй <input type="checkbox"/> Нийлүүлэлт ихтэй				
	МАРКЕТИНГИЙН ХУГАЦАА <input type="checkbox"/> 3 сараас бага <input type="checkbox"/> 3-6 сар <input type="checkbox"/> 6 сараас их				
	ГАЗАР АШИГ-ЛАЛТЫН %	ГАЗАР АШИГЛАЛТЫН ӨӨРЧЛӨЛТ	ЭЗЭМШЛИЙН ХЭЛБЭРҮҮД	1 ӨРХИЙН ОРОН СУУЦНЫ	
	1 өрх _____	Өөрчлөхгүй <input type="checkbox"/>	Өөрийн <input type="checkbox"/>	ҮНЭ НАС (сая ₮) (жил)	
	2-4 өрх _____	Өөрчлөх <input type="checkbox"/>	Түрээслэгч <input type="checkbox"/>	_____ доод _____	
	Олон өрх _____	Өөрчилж буй <input type="checkbox"/>	Хоосон(0-5%) <input type="checkbox"/>	_____ дээд _____	
Үйлчилгээ _____	_____	Хоосон(5% их) <input type="checkbox"/>			
Үйлдвэрлэл _____					
Хоосон _____					
Тайлбар: (Байршил болон орчин, худалдаа, үйлчилгээний хүртээмж, тухайн газрын орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлт, үнэ ханш г.м)					
БАРИЛГАЖИЛТЫН ТАЛБАЙ	Хэмжээ _____			Топографи _____	
	Талбай _____ Захын орон сууц хашаа эсэх _____			Хэмжээ _____	
	Бүсийн ангилал _____ Хууль ёсны өмчлөгч эсэх _____			Хэлбэр _____	
	ИНЖЕНЕРИЙН ХОЛБОЛТУУД			Үзэмж _____	
	Төвийн	Бусад	ӨРГӨТГӨЛҮҮД		
	Цахилгаан <input type="checkbox"/>	_____	Цахилгаан	Хэлбэр _____ Улсын _____ Хувийн _____	
	Халаалт <input type="checkbox"/>	_____	Халаалт	_____	
	Усан хангамж <input type="checkbox"/>	_____	Усан хангамж	_____	
	Ариутгах татуурга <input type="checkbox"/>	_____	Ариутгах татуурга	_____	
	Үерийн байгууламж <input type="checkbox"/>	_____	Үерийн байгууламж	_____	
Ландшафт _____					
Замын гадарга _____					
Гэр хүүрэх зам бусдын эзэмшил газар дээгүүр өнгөрдөг эсэх _____					
Үерийн аюул _____					
Үерийн усны хамгаалалт _____					
Газар хөдлөлийн бүсчлэл _____					
Бусад _____					

Тайлбар: (Тухайн өмчийн тохиромжгүй байршил, байгалийн аюулын эрсдлийн талаар нэмэлт тайлбарыг энд бичнэ)													
ЗАСВАР, ӨРГӨГТӨЛ	ЕРӨНХИЙ ӨГӨГДӨЛ			ГАДААД ТӨРХ			СУУРЬ			ЗООРЬ		ДУЛААЛГА	
	Өрөөний тоо _____			Зоорь _____			Төрөл _____			Хэмжээ _____		Дээвэр _____	
	Давхар _____			Гадна хана _____			Үйлч. хийх боломж _____			Тааз _____		Тааз _____	
	О/с-ны төрөл _____			Дээвэр _____			Зоорь _____			Хана _____		Хана _____	
	Загвар _____			Цонх _____			Холболт, гаргалгаа _____			Шал _____		Шал _____	
	Баригдсан _____			Усны хаялга _____			Чийгшилт _____			Гаднаас орох орц _____		Хийгдээгүй _____	
	Төлөвлөгдсөн _____			Хамгаалалт _____			Ашиглалт _____			_____		Хийгдсэн чанар _____	
	Баригдаж буй _____			Угсралтын байдал _____			Эрүүл ахуй _____			_____		Дулаан хэмнэлт ____%	
	Нас _____			_____			_____			_____		_____	
Ашигласан жил _____			_____			_____			_____		_____		
ӨРӨӨ, ТАСАЛГАА	ӨРӨӨ	Гонх	Зочны	Хоол- лох	Гал тогоо	Амрал- тын	Гэр бүлийн	Ариун цэврийн	Унтлаг ын	Угаал- гын	Бусад	Талбай	
	Зоорь												
	1 давхар												
	2 давхар												
	Тайлбар:												
	Нийт өрөө _____; унтлагын өрөө _____, ариун цэврийн өрөө _____; Нийт талбай _____м2, Нийт ашигтай талбай _____м2												
ДОТОР ЗАСЛАЛ	ДОТОР ЗАСЛАЛ			ХАЛААЛТ			ГАЛ ЗУУХНЫ т/т			БУСАД		СУДАЛГАА: сайн дунд муу	
	Материал/Чанар			Төрөл _____			Хөргөгч <input type="checkbox"/>			Шат <input type="checkbox"/>		БУА-н чанар <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	Шал _____			Түлш _____			Цах. Зуух <input type="checkbox"/>			Агуулах <input type="checkbox"/>		Заслалын байдал <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	Хана _____			Байдал _____			Сав угаагч <input type="checkbox"/>			Балкон <input type="checkbox"/>		Өрөөний хэмжээ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	Өнгөлгөө _____			Ашиглалт _____			Уур зайлуулагч <input type="checkbox"/>			Ханын шүүгээ <input type="checkbox"/>		Зохион байгуулалт <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	А/ц өрөө шал _____			САЛХИВЧ			Шарагч зуух <input type="checkbox"/>			Хашаа <input type="checkbox"/>		Агуулах/шүүгээ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	А/ц өрөө хана _____			Төвийн _____			Угаагч/Хатаагч <input type="checkbox"/>			_____ <input type="checkbox"/>		Энерги хэмнэлт <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	Хаалга _____			Бусад _____			Хог зайлуулах хоолой <input type="checkbox"/>			_____ <input type="checkbox"/>		Сантехник холболт <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	Зуух _____			Ашиглалт _____			_____ <input type="checkbox"/>			_____ <input type="checkbox"/>		Цахилгаан, холбоо <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Бусад _____			_____ <input type="checkbox"/>			_____ <input type="checkbox"/>			_____ <input type="checkbox"/>		Гал зуухны тоног/т <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
											Хөрш/харьцуулалт <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		

ГАРАЖ	ХАЛААЛТ	Тусдаа <input type="checkbox"/>	Хангалттай <input type="checkbox"/>	Гэрээс орцтой <input type="checkbox"/>	Зах зээлийн байдал <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	Байхгүй <input type="checkbox"/> Төвийн <input type="checkbox"/> Бусад _____	Залгаа <input type="checkbox"/> Хамтдаа <input type="checkbox"/>	Хангалтгүй <input type="checkbox"/> А/удирд хаалга <input type="checkbox"/>	Гаднаас орцтой <input type="checkbox"/> Зоорийн орцтой <input type="checkbox"/>	Үлдсэн эдийн засгийн нас ___ жил, Үлдсэн механик нас ___ жил
ТАЙЛБАР	Нэмэлт тоноглол: _____ _____				
	Элэгдэл (механик болон зохион байгуулалтын элэгдэл, гадны нөлөөлөл, шаардагдаж буй шинэчлэл, засвар, үйлчилгээ): _____ _____				
	Зах зээлийн эрэлт нийлүүлэлт, үнийн өсөлт, бууралт болон бусад нөлөөлөх хүчин зүйлс: _____ _____				
	Бусад ижил төрлийн орон сууцны үнэтэй харьцуулсан судалгаа: _____ _____				

Орон сууцны барилгын гадаад фото зураг



Ипотекийн зээлийн тэнцүү төлбөрийг тооцох аргачлал

Зээлдэгч нь ипотекийн зээл, түүний хүүг тэнцүү төлбөрийн зарчмаар зээлийн хугацаанд төлж барагдуулна. Ипотекийн зээлийн хэмжээ, хүү, хугацаанаас хамааруулан зээлдэгчийн зээлдүүлэгчид төлөх сар бүрийн тэнцүү төлбөрийн хэмжээг тогтоохдоо дараах томъёонуудыг ашиглана. Үүнд:

$$\text{Итгэлцүүр 1} = \frac{1}{\text{Зээлийн жилийн хүү}/360 * \text{календарийн хоног} + 1}$$

$$\text{Итгэлцүүр 2} = \frac{1}{(\text{Зээлийн жилийн хүү}/360 * \text{календарийн хоног} + 1) * \text{Итгэлцүүр 1}}$$

$$\text{Итгэлцүүр 3} = \frac{1}{(\text{Зээлийн жилийн хүү}/360 * \text{календарийн хоног} + 1) * \text{Итгэлцүүр 2}}$$

гэх мэтээр зээл төлөх сарын тоотой тэнцүү тооны итгэлцүүрүүдийг олно.

$$\text{Коэффициент} = \text{Итгэлцүүрүүдийн нийлбэр}$$

$$\text{Тэнцүү төлбөр} = \frac{\text{Зээлийн дүн}}{\text{Коэффициент}}$$

$$\text{Сар бүрийн зээлийн хүүгийн төлбөр} = \frac{\text{Зээлийн үлдэгдэл} * \text{Зээлийн хүү(жилийн)} * \text{Тухайн сарын хоногийн тоо}}{360}$$

$$\text{Сар бүрийн зээлийн үндсэн дүн} = \text{Тэнцүү төлбөр} - \text{Сар бүрийн зээлийн хүүгийн төлбөр}$$

хариуцлага болох, төлөгдөөгүй байгаа зээлд оногдох үндсэн хүүгийн 20 хувиас хэтрүүлэхгүйгээр, гэрээнд заасан хүү төлөх нэгж хугацаагаар тооцож төлүүлэх нэмэгдүүлсэн хүүг ойлгоно.

Эдгээр хууль, тогтоомжид заасан заалт, тайлбарийг мөрдлөгө болгон нэмэгдүүлсэн хүү тооцох аргачлалыг жишээгээр тайлбарлав.

Жишээ 1.

Иргэн “А” 100 мянган төгрөгийн зээлийг 30 хоногт 2%-ийн хүүтэй “Б” банкнаас зээлсэн. Тус банкны нэмэгдүүлсэн хүү тооцох аргачлал нь төлөх ёстой үндсэн төлбөрөөс тооцогддог. Зээлийн гэрээний хавсралтаар эхний сарын зээлийн эргэн төлбөр нь дараахь байдалтай байсан.

Төлбөр хийх өдөр Үндсэн төлбөр Зээлийн хүү Нийт төлбөр
2008/12/1 100,000 20, 000 120,000

Гэтэл зээлдэгч зээлийн гэрээний үүргээ зөрчиж 12-р сарын 10-нд бүх төлбөрөө хийсэн гэвэл зээлийн хүү 26,667 төг, нэмэгдүүлсэн хүү $100,000 \times (2\% \times 20\%) \times 10$ (хугацаа хэтэрсэн өдөр) = 4,000 төг болж байна. Энэ аргачлалаар хуульд заасны дагуу нэмэгдүүлсэн хүү $26,667 \times 20\% = 5,333$ төгрөгөөс хэтрэхгүй гарч байна.

Төлбөр хийх өдөр Үндсэн төлбөр Зээлийн хүү Нэмэг/ хүү Нийт төлбөр
2008/12/10 100,000 26,666 4,000 130,666

Жишээ 2.

Хэрэв тухайн банк зээлийн эргэн төлөлт хийх өдрийн үндсэн төлбөр, хүүгээс нэмэгдүүлсэн хүү тооцдог аргачлалтай бол (энэ нь хуульд харшилахгүй) нэмэгдүүлсэн хүү нь $(100,000 + 20,000) \times (2\% \times 20\%) \times 10$ (хугацаа хэтэрсэн өдөр) = 4,800 төг гарч байна.

Жишээ 3.

Эсвэл тухайн банк үндсэн төлбөрийг зээлийн гэрээнд заасан өдөрт төлөөгүй бол хоногийн 0.3%-р (хэд ч байж болно) нэмэгдүүлсэн хүү тооцох аргачлалтай бол нэмэгдүүлсэн хүү нь $100,000 \times 0.3\% \times 10$ (хугацаа хэтэрсэн өдөр) = 3,000 төг гарч байна.

Жишээ 4.

Зөвхөн зээлийн хүү төлөх эргэн төлөлтийн хуваарьтай байсан гэвэл 12-р сарын 1-нд төлөх 20,000 төгрөгийн зээлийн хүүнээс нэмэгдүүлсэн хүү тооцно. Хүү тооцох аргачлал нь дээрх гурван хувилбарын аль нэгээр нь байж болно.

ЗЭЭЛИЙН ХУВИЙН ХЭРГИЙН БҮРДЭЛТ

Зээлийн хувийн хэрэгт энэхүү журмын 3-р бүлэгт орсон баримтууд болон дараах материалууд орно. Зээлийн хувийн хэргийг дараахь дэс дарааллаар хадгална.

1. Харилцагчийн Анкет
2. Ипотекийн зээлийн Өргөдөл (маягт ИЗ002)
3. Зээл Олгох Шийдвэр
4. Худалдагч, зээлдэгч, банкны хооронд байгуулсан Эскроу дансны үйлчилгээний гэрээ
5. Зээлдэгч, банкны хооронд байгуулсан зээлийн гэрээ
6. Зээлдэгч, банкны хооронд байгуулсан Барьцааны гэрээ
7. Батлан даалтын гэрээ
8. Ипотекийн зээлийн санал
9. Зээлийн Судалгааны Тэмдэглэл
10. Зээлийн Мэргэжилтний бэлтгэсэн өрхийн орлогын тооцоолол
11. Бизнесийн орлого, зарлагын тайлан, судалгаа
12. Зээлийн хүүгийн тооцоолол, зээлийн шинжилгээ Зээл хүсэгчийн болон орон сууцыг хамтран өмчлөгч насанд хүрсэн иргэдийн иргэний үнэмлэхийн нотариатаар гэрчлүүлсэн хуулбар
13. Цалингийн орлоготой зээл хүсэгч:
 - 11.1 Гэр бүлийн гишүүдийн цалингийн тодорхойлолт Гэр бүлийн гишүүдийн нийгмийн даатгалын дэвтэр дэх сүүлийн 2 жилийн цалингийн орлого,
 - 11.2 Ажил олгогчийн цалингийн тэмдэглэлийн хуулбар
 - 11.3 Бусад энэхүү журмын 3.3.3-д орсон баримтууд
14. Бизнес эрхэлдэг зээл хүсэгч:
 - 13.1 Гэр бүлийн гишүүний эрхлэн удирдаж буй, эсхүл хувь оруулсан хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, дүрэм, гэрээний нотариатаар гэрчлүүлсэн хуулбар
 - 13.2 Бизнес эрхэлдэг зээл хүсэгчийн үйл ажиллагаа явуулах тусгай зөвшөөрөл, лиценз, ажлын байрны дүгнэлтийн хуулбарууд (шаардлагатай бол)
 - 13.3 Орлого, зарлагын тэмдэглэл
 - 13.4 Бараа, материалын бүртгэлийн хуудас
 - 13.5 Бусад энэхүү журмын 3.3.3-д орсон баримтууд
- 14 Оршин суугаа хаяг, ам бүлийн талаархи хорооны засаг даргын тодорхойлолт
- 15 Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн лавлагаа
- 16 Монголбанкны Зээлийн мэдээллийн сангаас авсан лавлагаа
- 17 Зээлдэгч, худалдагч талуудын байгуулсан худалдах, худалдан авах хүчин төгөлдөр гэрээний хувь
- 18 Нэмэлт үл хөдлөх Хөрөнгө Барьцаалсан тэдгээрийг өмчлөх эрхийн гэрчилгээний хуулбар
- 19 Шаардлагатай тохиолдолд зээлдэгчийн гэр бүлийн гишүүдээс өөр хэн нэг гишүүнд тэдгээрийн өмчлөлийн, банкинд барьцаалсан орон сууцтай

- холбоотой үүссэн иргэний эрх зүйн харилцаа болон шүүхэд бүрэн төлөөлөх, бичиг баримтад гарын үсэг зурах, захиран зарцуулах бүрэн эрхийг олгосон, хуульд заасан шаардлага хангасан итгэмжлэл
- 20 Зээлийн барьцаанд тавигдсан үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ шилжүүлсэн баримт
- 21 Даатгалын гэрээ
- 22 Явцын хяналтын хуудас
- 23 Газар дээр очиж хийсэн барьцаа хөрөнгийн тодорхойлолт
- 24 Барьцаа хөрөнгийн гадна, доторхи байдлын фото зургууд
- 25 Барьцаа хөрөнгийн өмчлөх эрхийн гэрчилгээ эх хувиар
- 26 Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний тайлан
- 27 Ипотекийн төлбөр эскроу данснаас худалдагч талд олгогдсон баримт
- 28 Орон сууц бол:
- 28.1 Хуучин байр бол барьцаа хөрөнгийн өмнөх өмчлөгчийн өмчлөх эрхийн гэрчилгээний хуулбар
- 28.2 Шинээр ашиглалтад орсон орон сууцыг худалдагч худалдагч компанийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний нотариатаар гэрчлүүлсэн хуулбар
- 28.3 Шинэ орон сууцыг хүлээн авсан Улсын мэргэжлийн комиссийн дүгнэлтийн хуулбар
- 29 Хашаа байшин бол:
- 29.1 Газрын кадастрын зургийн хуулбар
- 29.2 Барьцаа хөрөнгийн өмнөх өмчлөгчийн өмчлөх эрхийн гэрчилгээний хуулбар
- 29.3 Газрын өмчлөх эрхийн гэрчилгээний хуулбар
- 29.3.1 Дээрх хувийн хэрэг материалуудыг баталгаатай газар, эмх цэгцтэй хадгална.

ЗЭЭЛИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЗАРЧИМ

