



МОНГОЛБАНКНЫ
ЕРӨНХИЙЛӨГЧИЙН ТУШААЛ

2016 оны 10 сарын 25 өдөр

Дугаар А-291

Улаанбаатар хот

Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн
журам батлах тухай

Төв банк (Монголбанк)-ны тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 2 дахь заалт, Улсын Их Хурлын 2016 оны 40 дүгээр тогтоолын 2 дахь заалтыг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1. “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-ыг хавсралт ёсоор баталсугай.

2. Энэ тушаалын 1-д заасан журмыг орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн үйл ажиллагаанд мөрдөж ажиллахыг Мөнгөний бодлогын газар (Б.Баярдаваа), Төлбөр тооцоо, бүртгэлийн газар (Э.Анар), бүх банкны гүйцэтгэх захиралд тус тус үүрэг болгосугай.

3. Энэ тушаал батлагдсантай холбогдуулан Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2016 оны 3 дугаар сарын 11-ний өдрийн А-67 дугаар тушаалыг хүчингүй болсонд тооцсугай.

4. Энэ тушаалыг мөрдлөг болгож ажиллахыг Мөнгөний бодлогын газар (Б.Баярдаваа), Төлбөр тооцоо, бүртгэлийн газар (Э.Анар), бүх банкны гүйцэтгэх захиралд тус тус даалгасугай.

5. Тушаалын биелэлтэд хяналт тавьж ажиллахыг Хяналт шалгалтын газар, (Н.Батсайхан), Дотоод аудитын газар (Ж.Батхуяг)-т даалгасугай.

МОНГОЛБАНКНЫ
ЕРӨНХИЙЛӨГЧ



Н.БАЯРТСАЙХАН

74-2190

Tushaal 2016.doc

ОРОН СУУЦНЫ ИПОТЕКИЙН САНХҮҮЖИЛТИЙН ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

- 1.1 Энэ журмаар Төв банк (Монголбанк)-ны тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсгийн 2 дахь заалт, Улсын Их Хурлын 2016 оны 40 дүгээр тогтоолын 2 дахь заалтыг тус тус үндэслэн Монголбанкнаас банкинд орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэр олгох, түүний нөхцөлийг тодорхойлох, эргэн төлүүлэхтэй холбоотой харилцааг зохицуулна.
- 1.2 Энэ журамд хэрэглэсэн нэр томъёог дараах байдлаар ойлгоно:
- 1.2.1 “Орон сууцны ипотекийн зээл”** гэж бүрэн баригдаж дууссан, улсын комисс ашиглалтад хүлээн авсан, улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн, үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээгээр баталгаажсан орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан зээлийг;
- 1.2.2 “Үнэт цаасжуулах”** гэж иргэдэд олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийг багцлан, түүнийг барьцаа, баталгаа болгон хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах үйл ажиллагааг;
- 1.2.3 “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас”** гэж Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.1-д заасан хөрөнгөөр баталгаажсан, хөрөнгө оруулагч нь уг хөрөнгийн орлогоос тэргүүн ээлжинд төлбөрөө гаргуулах эрхийг баталгаажуулсан үнэт цаасыг;
- 1.2.4 “Орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд”** (цаашид ИЗББ гэх) гэж орон сууцны ипотекийн зээлийг банкны санхүүгийн тайлан тэнцлээс хасч, зээлтэй холбоотой шаардах эрх болон олох орлогыг Тусгай зориулалтын компани (цаашид ТЗК гэх)-ийн санхүүгийн тайлан тэнцэлд шилжүүлэн банкныг хөрөнгөтэй холбоотой үүргээс бүрэн чөлөөлснийг гэрчилсэн баталгаат үнэт цаасыг;
- 1.2.5 “Тусгай зориулалтын компани”** гэж Компанийн тухай хууль, Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасан журмын дагуу байгуулагдсан Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 6 дугаар зүйлд заасан тусгай зөвшөөрлийг авсан хязгаарлагдмал хариуцлагатай компанийг;
- 1.2.6 “Орон сууцны ипотекийн зээлийн дахин санхүүжилт”** гэж өмнө нь олгосон зээлийг шинэ нөхцөлтэй зээлд шилжүүлэх үйл ажиллагааг;
- 1.2.7 “Зээл үнэлгээний харьцаа”** (цаашид ЗҮХ гэх) гэж зээлийн дүн, эсхүл зээлийн үлдэгдлийг барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд харьцуулсан хувийг;

1.2.8 “Өр, орлогын харьцаа” (цаашид ӨОХ гэх) гэж өрхийн сард төлөх нийт зээлийн төлбөрийг түүний татварын өмнөх орлогод харьцуулсан хувийг;

1.2.9 “Солих нөхцөлгүй хэлцэл” гэж банкнаас зээлийн хөрөнгийн шаардах эрхийг эрсдэлийн хамт ТЗК-д бүрэн шилжүүлэх нөхцөлтэй хэлцлийг;

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

1.2.11 “Малчин өрх” гэж дөрвөн улиралд мал хариулдаг, мал аж ахуйн үйл ажиллагаанаас амьжиргааны үндсэн орлогоо бүрдүүлдэг өрхийг;

1.2.12 “Нийтийн зориулалттай орон сууц” гэж Орон сууц хувьчлах тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1, 3.3-т заасан барилгыг;

1.2.13 “Амины орон сууц” гэж аймаг, нийслэл, сумын төвийн батлагдсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, орон сууцны хотхон, хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу 21 аймгийн нутаг дэвсгэрт баригдсан, орон сууцны бүх хэсэг нь бие даасан ханаар хүрээлэгдсэн, тусдаа газарт баригдсан орон сууцны зориулалттай сууцыг.

/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2020 оны 10 дугаар сарын 01-ний өдрийн А-397 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан./

1.3 Энэ журам нь зөвхөн Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах бөгөөд Монголбанкнаас баталсан орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах журамтай нийцсэн байна.

1.4 Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтолцоонд оролцогч талуудын эрх, үүрэг, тэдгээрийн хооронд хийгдэх санхүүгийн бүтээгдэхүүний хэлцлийн бүтэц, нөхцөлийг Засгийн газар, Монголбанк, Санхүүгийн зохицуулах хороо, Банкууд, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах үйлчилгээ үзүүлэгч байгууллагын хооронд байгуулах Ерөнхий гэрээнд тусгана.

/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2022 оны 09 дүгээр сарын 27-ны өдрийн А-255 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан./

1.5 Монголбанк Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн эх үүсвэрийг банкинд олгохдоо тухайн банкны Монголбанкнаас тогтоосон зохистой харьцааны шалгуур үзүүлэлтүүд, заавал байлгах нөөцийн шаардлагыг ханган ажилласан эсэхийг харгалзан үзнэ.

Хоёр. Орон сууцны ипотекийн зээлийн ерөнхий нөхцөл, шалгуур үзүүлэлт

2.1 Энэ журмын дагуу санхүүжүүлэх орон сууцны ипотекийн зээл нь дараах нөхцөлтэй байна:

- 2.1.1 Орон сууцны ипотекийн зээлийн хугацаа 360 хүртэл сар;
- 2.1.2 Орон сууцны ипотекийн зээлийн хүү 2020 оны 10 дугаар сарын 01-ний өдрөөс өмнө олгосон зээлд жилийн 8 хувь, 2020 оны 10 дугаар сарын 01-ний өдрөөс хойш олгох зээлд жилийн 6 хувь;

/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2020 оны 10 дугаар сарын 01-ний өдрийн А-397 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан./

- 2.1.3 Зээлийн зориулалт нь орон сууц худалдан авах;
- 2.1.4 Зээлийн батлан даалтын сангаас батлан даалт гаргасан тохиолдолд урьдчилгаа төлбөр 12 хувиас доошгүй (ЗҮХ 88 хувиас дээшгүй), бусад тохиолдолд урьдчилгаа төлбөр 30 хувиас доошгүй (ЗҮХ 70 хувиас дээшгүй);

/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2022 оны 09 дүгээр сарын 27-ны өдрийн А-255 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан./

- 2.1.5 ӨОХ өрхийн татварын өмнөх орлогын 45 хувиас хэтрэхгүй;
- 2.1.6 Худалдан авах нийтийн зориулалттай орон сууцны талбайн хэмжээ 80м²-аас ихгүй;
- 2.1.7 Зээлийн урьдчилан төлөлт хийх боломжтой байх (гэрээнд тусгаснаар);
- 2.1.8 Бүрэн хорогдох, тогтмол хүүтэй;
- 2.1.9 Барьцааны зүйл нь энэ журмын 2.6-д заасан шаардлагыг хангасан;
- 2.1.10 Монголбанкнаас арилжааны банкуудад хуваарилсан эх үүсвэрийг зөвхөн шинээр орон сууцны зээл олгоход зарцуулах буюу өмнө нь олгогдсон зээлийг дахин санхүүжүүлэхгүй байх;
- 2.1.11 Монголбанкнаас арилжааны банкуудад хуваарилсан эх үүсвэрээр нэг зээлдэгчид олгох хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийн хэмжээ Улаанбаатар хотод 150.0 сая төгрөг, орон нутагт 100.0 сая төгрөгөөс хэтрэхгүй байх.”

/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2022 оны 09 дүгээр сарын 27-ны өдрийн А-256 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан./

2.2 Зээл хүсэгч энэ журмын 2.1.4 дэх заалтын дагуу Зээлийн батлан даалтын сангаас батлан даалт гаргуулаагүй тохиолдолд өөрийн эсвэл хамтран зээлдэгчийн өмчлөлд байгаа орон сууцыг барьцаа болгон орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийг авч, зээлээр худалдан авах шинэ орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийг төлж болно.

/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2022 оны 09 дүгээр сарын 27-ны өдрийн А-255 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан./

2.3 Нийтийн зориулалттай орон сууцны нийт талбайн хэмжээг “Орон сууцны барилгын доторх сууцны талбай тооцох аргачлал” MNS 6058:2009 стандартын дагуу тооцно.

2.4 Энэ журмын 2.1.6-д заасан нийтийн зориулалттай орон сууцны нийт талбайн хязгаарлалтанд журмын 2.2-т заасан урьдчилгаа төлбөрийн орон сууцны ипотекийн зээлийн барьцаа хамаарахгүй.

2.5 Энэ журмын дагуу санхүүжүүлэх орон сууцны ипотекийн зээл хүсэгч дараах шаардлагыг хангасан байна:

- 2.5.1 Монгол улсын иргэн, 18 нас хүрсэн, эрх зүйн бүрэн чадамжтай;
- 2.5.2 Банк, санхүүгийн байгууллагад хугацаа хэтэрсэн, чанаргүй зээлийн өрийн үлдэгдэлгүй;
- 2.5.3 Банк, санхүүгийн байгууллагад Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээл болон түрээслээд өмчлөх орон сууцны хөтөлбөрийн зээлийн үлдэгдэлгүй. Үүнд хамтран зээлдэгч хамаарна;

/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2021 оны 12 дугаар сарын 09-ний өдрийн А-329 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан./

- 2.5.4 Шүүхийн шийдвэрийн дагуу төлөх өр, төлбөргүй;
- 2.5.5 Зээлийн хугацаа дуустал холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу даатгалд хамрагдах;
- 2.5.6 Барьцаалбар үйлдэх;
- 2.5.7 Монголбанкны эх үүсвэрээр санхүүжүүлэх орон сууцны зээлийн хувьд Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээл болон түрээслээд өмчлөх орон сууцны хөтөлбөрт өмнө нь хамрагдаагүй. Үүнд хамтран зээлдэгч хамаарахгүй.

/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2021 оны 12 дугаар сарын 09-ний өдрийн А-329 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан./

2.6 Энэ журмын дагуу санхүүжүүлэх орон сууцны ипотекийн зээлээр худалдан авах орон сууц буюу зээлийн барьцааны зүйл нь дараах шаардлагыг хангасан байна:

- 2.6.1 Монгол Улсад байршилтай нийтийн зориулалттай болон амины орон сууц;
- 2.6.2 Шинээр ашиглалтад оруулсан орон сууцны хувьд инженерийн дэд бүтэц (цахилгаан, дулаан, ус, ариутгах татуурга, холбоо дохиолол)-д бүрэн холбогдсон, эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр ашиглалтад хүлээн авсан орон сууц;
- 2.6.3 Ашиглагдаж байгаа орон сууцны хувьд инженерийн дэд бүтцэд бүрэн холбогдсон, барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагын шийдвэрээр ашиглахыг хориглоогүй байх;
- 2.6.4 Амины орон сууцны хувьд дэд бүтэц (цахилгаан, дулаан, ус, ариутгах татуурга)-ийн шийдэл бүхий эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр байнгын ашиглалтад шинээр оруулсан, эсхүл барилгын техникийн хяналт хэрэгжүүлэгч байгууллагын шийдвэрээр ашиглахыг хориглоогүй ашиглалтанд байгаа орон сууц байх;
- 2.6.5 Амины орон сууцны газрыг өмчлөх, эзэмших эрх улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн байх бөгөөд эзэмших эрхийн хугацаа нь зээлийн хугацаанаас богиногүй байх;
- 2.6.6 Зээлийн хугацаа дуустал холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу эд хөрөнгийн даатгалд хамрагдах;
- 2.6.7 Эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн талаар гуравдагч этгээдэд шаардах эрх үүссэн бол хэлцлийн талууд зөвшөөрсөн байх.

2.7 Гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчний шинжтэй нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн тушаалаар зээлийн хугацаа, зээлдэгчийн орлоготой холбогдуулан журмын зохицуулалтыг түр хугацаанд өөрчлөн тогтоож болно.

/Энэ хэсэгт Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2020 оны 04 дүгээр сарын 08-ны өдрийн А-116 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан./

Гурав. Орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилт

- 3.1 Монголбанк өөрийн өмчлөлд байгаа ИЗББ-ын үндсэн болон купоны төлбөрийн эргэн төлөлтийн орлогоор орон сууцны ипотекийн зээлийг санхүүжүүлэх эх үүсвэрийг банкинд олгоно.
- 3.2 Монголбанк банкинд тухайн сард олгох эх үүсвэрийн дээд хэмжээг тогтоох бөгөөд тогтоосон хэмжээг өмнөх сарын сүүлд банк тус бүрт мэдэгдэнэ.
- 3.3 Банк зээл хүсэгчид зээл олгох шийдвэр гаргаж, зээлийн эх үүсвэрийг тухайн зээлдэгчийн дансанд шилжүүлсний дараа орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэр авах хүсэлтээ сар бүрийн хоёр болон дөрөв дэх долоо хоногийн сүүлийн ажлын өдөр 10:00 цагт багтаан дараах баримт бичгийн бүрдүүлбэртэй Монголбанкинд ирүүлнэ:
- 3.3.1 Санхүүжилтийн эх үүсвэр хүссэн албан бичиг;
 - 3.3.2 Зээлдэгчийн дансанд зээлийн эх үүсвэрийг шилжүүлсэн гүйлгээний баримтын баталгаажуулсан хуулбар;
 - 3.3.3 Орон сууцны ипотекийн зээлийн эрэлтийн мэдээлэл;
 - 3.3.4 Өмнөх эх үүсвэрээр санхүүжүүлсэн зээлийн мэдээлэл.
- 3.4 Монголбанк энэ журмын 3.3-т заасан баримт бичигт үндэслэн тухайн банкинд орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэр олгоно. Энэ журмын 3.3-т заасан баримт бичгийг банк хуурамчаар үйлдсэн нь тогтоогдсон тохиолдолд Монголбанк тухайн банкинд эх үүсвэр олгохгүй бөгөөд үүнээс үүсэх аливаа эрсдэлийг банк хариуцна.
- 3.5 Монголбанк орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийн хүсэлтийг энэ журмын 3.3-т заасан баримт бичиг хүлээн авснаас хойш ажлын 3-5 өдрийн дотор шийдвэрлэнэ.
- 3.6 Монголбанк орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэр олгох тохиолдолд банктай санхүүжилтийн эх үүсвэрийн гэрээ байгуулах бөгөөд уг гэрээнд санхүүжилтийн эх үүсвэрийн хүүгийн хувь хэмжээ, эргэн төлөх хугацаа, эргэн төлөх нөхцөл зэргийг тусгана.
- 3.7 Банк орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг давуу эрхтэй ИЗББ-ыг Монголбанкинд худалдсан эх үүсвэрээр буцаан төлж болно. Давуу эрхтэй ИЗББ-ын үнэлгээ нь ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийн үлдэгдэл болон хүүгийн төлбөрийг төлөхөд хүрэлцэхгүй тохиолдолд зөрүүг банк Монголбанкн дахь харилцах данснаасаа төлнө.
- 3.8 Банк давуу эрхтэй ИЗББ-ыг худалдах хүсэлтээ албан бичгээр Монголбанкинд ирүүлэх бөгөөд хүсэлтэнд дараах мэдээллийг багтаасан байна:
- 3.8.1 ИЗББ-ыг гаргасан огноо;
 - 3.8.2 ИЗББ-ын нэрлэсэн үнэ;
 - 3.8.3 ИЗББ-ын купоны хувь хэмжээ;
 - 3.8.4 ИЗББ-ын купон төлөх давтамж;
 - 3.8.5 ИЗББ-ын өгөөжийн хувь;
 - 3.8.6 ИЗББ-ын зээлийн багцын чанарын үзүүлэлт.

- 3.9 Монголбанк давуу эрхтэй ИЗББ болон түүний баталгаа болж буй орон сууцны ипотекийн зээлийн багцын мэдээллийг шалгасны үндсэн дээр худалдан авах эсэхийг шийдвэрлэнэ.
- 3.10 Монголбанк банкнаас давуу эрхтэй ИЗББ худалдан авах тохиолдолд дараах мэдээллийг агуулсан худалдах, худалдан авах гэрээг банктай байгуулна:
- 3.10.1 ИЗББ-ын дугаар;
 - 3.10.2 ИЗББ-ын нэрлэсэн үнэ;
 - 3.10.3 ИЗББ-ын хугацаа;
 - 3.10.4 ИЗББ-ын купоны хэмжээ (нэрлэсэн үнээс хувиар илэрхийлсэн);
 - 3.10.5 Купон төлөх давтамж;
 - 3.10.6 ИЗББ-ын арилжаалах үнэ;
 - 3.10.7 ИЗББ-ын дуусах огноо;
 - 3.10.8 ИЗББ-ын төлбөр тооцоо хийх огноо;
 - 3.10.9 Хуримтлагдсан купон.
- 3.11 Монголбанк энэ журмын 3.10-т заасан гэрээг банктай 3 хувь байгуулж, ИЗББ-ын өмчлөх эрхийг Үнэт цаасны төвлөрсөн хадгаламжийн төв (цаашид ҮЦТХТ гэх)-д өөрийн өмчлөлд шилжүүлэн авна.
- 3.12 Монголбанк худалдан авсан давуу эрхтэй ИЗББ-ын эх үүсвэрээр тухайн банкинд өмнө нь олгосон орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг буцаан төлүүлнэ. Өмнө нь авсан эх үүсвэрийн үлдэгдэлгүй тохиолдолд банкны өөрийн эх үүсвэрийг нөхөн олгоно.
- 3.13 Банк орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийн эргэн төлөх хугацааг сунгах талаар Монголбанкинд хүсэлт гаргаж болно.
- 3.14 Банк орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг Монголбанк, банкны хооронд байгуулах санхүүжилтийн гэрээнд тохирсон хугацаанд багтаан төлөөгүйгээс үүсэх эрсдэлийг бүрэн хариуцна.
- 3.15 Макро эдийн засгийн болон санхүүгийн тогтвортой байдалд эрсдэл учрах, орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн тэнцвэр алдагдах, орон сууцны үнэд огцом хэлбэлзэл үүсэх нөхцөл байдал үүсч болзошгүй гэж үзсэн тохиолдолд Монголбанк орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг зогсоох, дахин санхүүжилт хийхийг зогсоох, хугацааг хойшлуулах, эх үүсвэрийн нөхцөлд өөрчлөлт оруулах зэрэг арга хэмжээ авч болно.

Дөрөв. Банкнаас иргэдэд олгох орон сууцны ипотекийн зээл

- 4.1 Банк энэ журмын 2.1, 2.6-д заасан нөхцөл, шалгуурын дагуу энэ журмын 2.5-д заасан шаардлага хангасан зээл хүсэгчид орон сууцны ипотекийн зээл олгоно.
- 4.2 Банк зээл хүсэгчид олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн шийдвэрийг бие даан гаргах бөгөөд ТЗК-д зээлийн багцыг худалдах хүртэлх хугацаанд зээлийн эрсдэлийг бүрэн хариуцна.

4.3 Банк энэ журмын дагуу олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийг ТЗК-д худалдах, ТЗК-иас гаргасан ИЗББ-ыг худалдан авах хэлцэл хийж, орон сууцны ипотекийн зээлийн багцыг ТЗК-д шилжүүлнэ.

4.4 Банк орон сууцны ипотекийн зээлийн барьцааны зүйлийн чанар, ашиглалтын байдал, барьцаагаар үүргийн гүйцэтгэл хангуулах нөхцөлтэй холбоотой нэмэлт шаардлага тавих эрхтэй байна.

4.5 Малчин өрх орон нутагт баригдсан, энэ журмын 2.6-д заасан шаардлагыг хангасан орон сууцыг ипотекийн зээлээр худалдан авах тохиолдолд банк дараах хоёр хэлбэрээр ипотекийн зээлийн төлбөрийг төлүүлж болно:

4.5.1 Малчин өрхийн улирлын чанартай жилийн орлогыг банк хадгаламж хэлбэрээр байршуулж, энэхүү хадгаламжаас орон сууцны ипотекийн зээлийн төлбөрийг сар бүр төлүүлнэ. Хадгаламжийн үлдэгдэл зээлийн төлбөрт хүрэлцэхгүй тохиолдолд бусад дансны эх үүсвэрээс төлүүлж болно. Банк малчин өрхийн байршуулсан хадгаламжид зах зээлийн нөхцөлөөр хүү төлнө.

4.5.2 Малчин өрхийн улирлын чанартай орлоготой уялдуулан орон сууцны ипотекийн зээлийн төлбөрийг жилд 2, эсхүл 4 удаа тооцож төлүүлж болно.

4.6 Банк өмнө нь олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийг энэ журмын дагуу авсан эх үүсвэрээр дахин санхүүжүүлж болох бөгөөд зээлийг дахин санхүүжүүлэхдээ дараах зарчмыг баримтална:

4.6.1 Дахин санхүүжилтийн хэмжээ өмнө нь олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийн өрийн үлдэгдлээс ихгүй байна;

4.6.2 Дахин санхүүжилт хүсэгч зээлдэгчийн зээл нь энэ журамд заасан зээлийн нөхцөл, зээлдэгчийн болон барьцаа хөрөнгийн шалгуурыг тус тус хангасан байна.

Тав. Мэдээ, тайлан

5.1 Монголбанк энэ журмын 3.15-д заасан нөхцөл байдлыг үнэлэх зорилгоор энэ журмын дагуу олгосон орон сууцны ипотекийн зээл болон зээлээр санхүүжүүлсэн орон сууцны талаарх мэдээлэл (өрхийн сарын орлого, ӨОХ, зээлдэгчийн ажил эрхлэлтийн байдал, орон сууцны 1м²-ын үнэ, талбайн хэмжээ гэх мэт)-ийг банкнаас тухай бүр гаргуулан авна.

5.2 Шаардлагатай тохиолдолд Монголбанкны хүсэлтийн дагуу банк энэ журмын дагуу олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийн мэдээг Монголбанкинд тухай бүр цахим хэлбэрээр болон бичгээр ирүүлнэ.

Зургаа. Хяналт, хариуцлага

6.1 Монголбанк банкинд олгосон орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийн зориулалт, ашиглалт, эргэн төлөлтөнд хяналт тавина.

- 6.2 Монголбанкнаас олгосон орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг банк зориулалтын дагуу зарцуулаагүй тохиолдолд Монголбанк дараах арга хэмжээ авна:
- 6.2.1 Санхүүжилтийн эх үүсвэрийн гэрээг цуцалж, эх үүсвэрийг эргэн төлүүлэх арга хэмжээ авна;
 - 6.2.2 Эх үүсвэрийн хүүг түүнийг ашигласан хугацаанд Төв банкны овернайт репо санхүүжилтийн хүүгээр тооцож төлүүлнэ;
 - 6.2.3 Тухайн банкинд энэ журмын дагуу дахин эх үүсвэр хуваарилахгүй.
- 6.3 Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг банк хуваарийн дагуу төлөөгүй тохиолдолд Монголбанк төлөгдөөгүй үлдэгдлээс үндсэн хүүг 20 хувиар нэмэгдүүлсэн хүүг хугацаа хэтрүүлсэн хоногт тооцно.
- 6.4 Банкнаас иргэдэд олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагаа нь энэ журам болон Монголбанкнаас баталсан орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааг зохицуулах журмын дагуу хэрэгжиж байгаа эсэхэд Монголбанк хяналт тавина.
- 6.5 Банк иргэдэд олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийн зориулалт, эргэн төлөлтөд хяналт тавина.
- 6.6 Энэ журмыг зөрчсөн этгээдэд холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

_____ оОо _____