



МОНГОЛ УЛС
НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА

Наадамчдын зам 1200, Арцатын ам,
23 дугаар хороо, Хан-Уул дүүрэг,
Улаанбаатар хот, 17100
Утас: (976-11) 32 39 77, 32 71 99
Цахим хуудас: www.ulaanbaatar.mn

2025.05.07 № 01/2912

танай _____ -ны № _____ -т

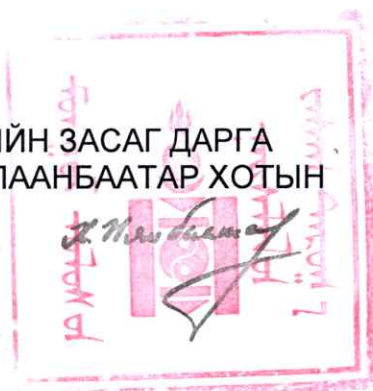
**Тогтоолын төсөлд өргөн
мэдүүлэх тухай**

Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсгийг үндэслэн “Нийслэлийн Орон сууцны корпораци” ХК-ийн харьяа охин компани байгуулах, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах тухай Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолын төслийг боловсруулан үүгээр өргөн мэдүүлж байна.

Тогтоолын төслийг зохих журмын дагуу Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын хуралдаанаар хэлэлцүүлэн шийдвэрлүүлж өгнө үү.

Хавсралт 1.6 хуудастай.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА
БӨГӨӨД УЛААНБААТАР ХОТЫН
ЗАХИРАГЧ



Х.НЯМБААТАР

1725061236

ХЯНАЛТЫН ДАГАЛДАХ ХУУДАС
/Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн
хурлын тогтоолын төсөл/

Олгосон:

2025 оны 03 дугаар сарын 25

Дугаар 565

Төслийн нэр: “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн харьяа охин компани байгуулах, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах тухай
Боловсруулсан байгууллага, ажилтны албан тушаал, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, албан тушаал: **Нийслэлийн Орон сууцны корпораци ХК-ийн гүйцэтгэх захирал М.Говьсайхан**
Хөрөнгийн бүртгэл, ашиглалт хариуцсан мэргэжилтэн Ж.Ариунболд

№	Санал өгөх газар, хэлтэс	Сонирхлын зөрчилтэй эсэх	Санал*	Гарын үсэг	Он, сар, өдөр	
					Хүлээн авсан	Хүлээлгэж өгсөн
1	Нийслэлийн Засаг даргын эдийн засгийн хөгжил, дэд бүтцийн асуудал хариуцсан нэгдүгээр орлогч Т.Даваадалай	Үгүй	-		22/IV	22/IV
2	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын дарга Д.Амгалан	Үгүй	М.Чинбат даргад Тамгын газрын дарга Хяналт Ч.Тангваа даргад Мэргэжлийн Зөвлөлийн дарга		18/IV	18/IV
3	Төрийн захиргааны удирдлагын газрын дарга Ү.Ганболд	Үгүй	Д.Төсөөлсүрэн, Хөдөлмөр, сэтгэлээр хэрэгжүүлсэн хүчин хяналтаар		18/IV	18/IV
4	Санхүү хөрөнгө оруулалтын газрын даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч Л.Эрдэнэбадрах	Үгүй	2 дугаар хуулийн засвар нууц		18/IV	18/IV
5	Хууль тогтоомж, гэрээ эрх зүйн газрын дарга М.Үнэнбат	Үгүй	Санал нууц		18/IV	18/IV

Тайлбар: Сонирхлын зөрчилтэй эсэх гэсэн хэсэгт “Тийм” гэсэн тэмдэглэгээ хийсэн албан тушаалтан захирамжийн төсөлд санал өгөх үүргээ гүйцэтгэхээс татгалзана.

Хэрэв ашиг сонирхлын зөрчилтэйгөө мэдүүлээгүй, эсхүл Засаг даргыг шийдвэр гаргахад нь хуульд нийцсэн, бодит баримт нотолгоонд тулгуурласан, үндэслэл бүхий үнэн зөв мэдээлэл, мэргэшлийн зөвлөгөөгөөр хангаж ажиллаагүй бол Төрийн албаны тухай хууль болон бусад холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээнэ.

Хяналтын дагалдах хуудас нь захиргааны актын төслийн хамт хүчинтэй.

Санамж: Төсөл боловсруулагч нь “Захирамжлалын баримт бичиг гаргах ажиллагааны журам”-ын 4.11-д заасны дагуу саналыг эрх бүхий албан тушаалтнуудаас ажлын 10 хоногт багтаан авч дуусгана. Эрх бүхий албан тушаалтан бүр журмын 4.8-д заасан хугацааг баримтлан баримт бичгийн төсөлд санал өгнө.



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН
ЗӨВЛӨЛИЙН ХУРАЛДААНЫ ТЭМДЭГЛЭЛ

2022 оны 04 сарын 24 өдөр

Дугаар 08

Улаанбаатар хот

Нийслэлийн Засаг даргын Зөвлөлийн 2025 оны 04 дүгээр сарын 24 -ний өдрийн 08 дугаар хуралдааны тэмдэглэлд:

"3.ХЭЛЭЛЦСЭН нь: Монгол Улсын Засгийн газрын 2022 оны 220, 2025 оны 32 дугаар тогтоолоор үүрэг болгосны дагуу Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд бүртгэлтэй "Нийслэлийн Орон сууцны корпораци" ХК-ийн "Буянт-Ухаа2" хорооллын 972 айлын орон сууцанд тусгай зориулалтын компаниар дамжуулан хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах хүрээнд авах арга хэмжээний тухай

Нийслэлийн Засаг даргын эдийн засгийн хөгжил, дэд бүтцийн асуудал хариуцсан нэгдүгээр орлогч Т.Даваадалай танилцуулав.

Энэ асуудалтай холбогдуулан:

ШИЙДВЭРЛЭСЭН нь:

1."Нийслэлийн Орон сууцны корпораци" ХК-ийн охин компани байгуулж, түүгээр дамжуулан "Буянт-Ухаа2" орон сууцны хороололын энгийн түрээсийн гэрээг түрээслээд өмчлөх хэлбэрт шилжүүлэн, түрээслээд өмчлөх гэрээний хугацаа дууссан иргэдийн гэрээг шинэчлэн байгуулж хөрөнгийн багц үүсгэх, Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд эзэмшүүлэх замаар үл хөдлөх хөрөнгө зээлээр худалдан авах 2020 оны 2/48 тоот гэрээний зээлийн үлдэгдэл төлбөрөөс хасах тооцоо судалгааг хийж танилцуулахыг Нийслэлийн Орон сууцны корпораци" ХК (М.Говьсайхан)-д;

2.Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргаж эзэмшүүлэхтэй холбоотой Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч, Монгол Улсын Хөгжлийн банк хооронд байгуулах Ерөнхий гэрээний нөхцөлүүдийг тодорхойлж, санал боловсруулахыг Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар (Д.Амгалан)-т;

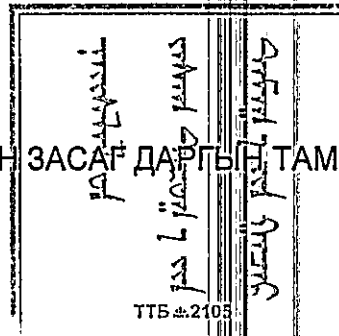
3.Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах багц бүрд "Нийслэлийн Орон сууцны корпораци" ХК-ийн харьяа охин компанийг байгуулж, түүгээр дамжуулан хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах ажлыг зохион байгуулахыг "Нийслэлийн Орон сууцны корпораци" ХК (М.Говьсайхан)-д;

4."Нийслэлийн Орон сууцны корпораци" ХК-ийн борлуулах зорилготой эргэлтийн бус хөрөнгө болох 5.6 тэрбум төгрөгийн өртөг бүхий орон сууцыг Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газарт шилжүүлэх ажлыг "Нийслэлийн Орон сууцны корпораци" ХК (М.Говьсайхан)-д;

1725160334

5.Тогтоолын төсөлд зөвлөлийн гишүүдийн саналыг тусган Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд өргөн мэдүүлж, хэлэлцүүлэхийг Нийслэлийн Засаг даргын эдийн засгийн хөгжил, төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн асуудал хариуцсан нэгдүгээд орлогч (Т.Даваадалай)-д тус тус үүрэг болгов." гэжээ.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗАР



ТАНИЛЦУУЛГА

*"Нийслэлийн орон сууцны корпораци"
ХК-ийн харьяа охин компани
байгуулах, түүгээр дамжуулан
хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас
гаргах тухай тогтоолын төслийн
талаар*

Нэг.Тогтоолын төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

1.1.Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын Засгийн газрын 2022 оны 05 дугаар сарын 31-ний өдрийн Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас олгосон зээлийн өр төлбөрийг барагдуулах 220 тоот тогтоолын 1.4-т "Нийслэлийн орон сууцны корпораци" ХК-ийн харьяа охин компани байгуулах замаар хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргаж, Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд эзэмшүүлэн зээлийн төлбөрийг барагдуулах арга хэмжээ авахыг даалгасан.

Монгол Улсын Засгийн газрын 2025 оны 32 дугаар тогтоолын 2-т "Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас олгосон зээлийн өр төлбөрийг барагдуулах зарим арга хэмжээний тухай" Засгийн газрын 2022 оны 220 дугаар тогтоолын 1.4-т заасны дагуу 15 жил хүртэл хугацаатай, жилийн 6,0 хувийн хүүтэй хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасыг гаргаж, 2025 оны 1 дүгээр улиралд багтаан Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд эзэмшүүлэхийг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч Х.Нямбаатар, Монгол Улсын Хөгжлийн банкны төлөөлөн удирдах зөвлөл (Б.Анар)-д даалгасан.

1.2.Практик шаардлага

Монгол Улсын Засгийн газрын 2019 оны 223 дугаар тогтоолын дагуу 2020 оны 06 дугаар сарын 29-ний өдөр Монгол Улсын Хөгжлийн банк болон Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч нарын хооронд "Үл хөдлөх эд хөрөнгө зээлээр худалдах, худалдан авах" гэрээг байгуулсан. Тус гэрээний дагуу Нийслэлийн Хан-Уул дүүргийн 21 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах "Буянт-Ухаа2" хорооллын 972 айлын орон сууцны үнэ болох 73,299,478,779 төгрөгийн үндсэн зээлийг 5 жилийн хугацаанд 6.0%-ийн хүүтэйгээр зээлийн гэрээний хавсралтад заасан хуваарийн дагуу Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд эргэн төлөх үүргийг Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар хүлээсэн. 2019 оны 07 дугаар сарын 04-ний өдрийн Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 115 дугаар тогтоолоор дээрх орон сууцны хорооллын 30 хувийг түрээслээд өмчлөх, 30 хувийг энгийн түрээс, үлдсэн 40 хувийг газрыг орон сууцаар солих хэлбэрээр хуваарилахыг үүрэг болгосон ба тус орон сууцанд хамрагдах хүсэлттэй зорилтот бүлгийн иргэдийг цахимаар бүртгэх, нийслэлийн орон сууцны комиссоор эрэмбэлэх, сонгон шалгаруулах, шалгуур хангасан иргэдийг орон сууцанд хамруулах, түрээсийн гэрээний дагуу төлбөрийн эргэн төлөлтийг бүрдүүлэх. Нийслэлийн Засаг даргын 2019 оны А/1074 дүгээр захирамжийн дагуу төсөл хэрэгжих байршиллуудад газрыг орон сууцаар солих замаар газар чөлөөлөлт хийх болон орон сууцны ашиглалтын бусад үйл ажиллагааг "Нийслэлийн Орон сууцны корпораци" ХК хариуцан ажиллаж байна.

2025 оны 01 сарын 01-ний өдрийн байдлаар төлвөл зохих нийт 73.3 тэрбум төгрөгөөс үндсэн болон хүү, алдангид "Нийслэлийн орон сууцны корпораци" ХК нь 34.1 тэрбум төгрөг, нийслэлээс 13.9 тэрбум төгрөг нийт 48.0 тэрбум төгрөгийн төлбөрийг Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд төлсөн ба өнөөдрийн байдлаар үндсэн зээлийн үлдэгдэл 48.5 тэрбум төгрөг болсон байна. Энэхүү зээлийн гэрээний хугацаа 2024 оны

12 дугаар сарын 15-ны өдөр дууссан хэдийч нэмж бодогдсон хүү 670.2 сая, алданги 407.7 сая төгрөг болоод байгаа юм.

“Ковид-19” цар тахлын нөлөөгөөр иргэдийн зээлийн төлбөр төлөлт саарч, нөгөө талаас хил гааль хаагдсаны барилгын түүхий эд, материал саатах, үнэ тариф нэмэгдэх, санхүүжүүлэгч донор байгууллагууд орж ирж чадахгүй зэрэг шалтгаан нөхцөлийн улмаас чөлөөлсөн газруудад хэрэгжүүлэхээр төлөвлөсөн төсөл хөтөлбөрүүд саатсан нь эргэн төлөх зээлийн хэвийн төлөлтөнд сөргөөр нөлөөлсөн.

Мөн Засгийн газрын 2019 оны “Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх” 138 дугаар журмын 2 дугаар зүйлийн 2.2.1, 2.2.2- т заасны дагуу 5 жилийн хугацаанд орон сууцны үнийн 30 хувийг хүүгүй нөхцөлөөр урьдчилгаа төлбөр бүрдүүлэх, энгийн түрээсийн орон сууцыг БХЯ-ны сайдын 2017 оны 25 дугаар тушаалаар батлагдсан нэгж талбайг 6,000 төгрөг байхаар заасны дагуу зорилтод бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцанд хамруулсан нь Хөгжлийн банкинд төлөх зээлийн эргэн төлөлтөд уялдуулаагүй, төвлөрүүлэх орлого хүрэлцэхгүй байдал бий болсон. Үүний зэрэгцээ нийт орон сууцны 40 хувийг газар чөлөөлөлтөд зарцуулж, чөлөөлөгдсөн талбарт төсөл хэрэгжихгүй удсан, Азийн хөгжлийн банкны санхүүжилтээр төсөл хэрэгжүүлэх “Орлогот нийцсэн ногоон орон сууц дасан зохицох чадвар бүхий шинэчлэл төсөл”-ийн нэгжээс газрын үнэлгээний төлбөр төлөгдөхгүй байгаа зэрэг байдлаас зээлийн эргэн төлөлт доголдол, зөрчил үүссэн.

Хөгжлийн банкны зээлийн өр төлбөрийг барагдуулах хувилбарт санал гарган 2022 оны 8 дугаар сард танилцуулсан бөгөөд энэ шаардлагын хүрээнд Нийслэлийн засаг даргын А/1180 тоот захирамжаар зээлийн өр төлбөрийг барагдуулах боломжийг судлан, санал боловсруулах зорилго бүхий ажлын хэсгийг байгуулсан. Эхний санал дуудлага худалдаагаар зарах боломжтой нийслэлийн 15 объектийг санал болгосон боловч Хөгжлийн банк судлан үзээд газар болон өмчийн маргаантай гэдэг шалтгаанаар татгалзсан ба дараагийн хувилбар болох хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргаж худалдсан хөрөнгөөр 38.3 тэрбум төгрөгийг барагдуулах санал дээр зөвшилцсөн. Үүний дагуу 2019 оны 07 дугаар сарын 04-ний өдрийн Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 115 дугаар тогтоолыг хүчингүй болгож 2023 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрийн 77 тоот тогтоолоор энгийн түрээсийн орон сууцнуудыг түрээслээд өмчлөх хэлбэрт шилжүүлэн ХБҮЦ-ны багц үүсгэхээр одоо байгаа 290 айл өрхүүдэд түрээслэн өмчлүүлэх гэрээнүүдийг байгуулсан. Мөн түрээслээд өмчлөх 290 айлын 5 жилийн хугацаатай байгуулсан түрээслээд өмчлөх 30 хувь бүрдүүлэх гэрээний хугацаа дуусгавар болсоныг дахин шинэчлэн ХБҮЦ-ны багц үүсгэх түрээслээд өмчлөх гэрээг байгуулах ажил 99 хувийн явцтай дуусах шатандаа ороод байна.

Өнөөдрийн байдлаар Монгол Улсын Хөгжлийн банктай хийсэн тус гэрээний нийт үлдэгдэл, хүү, алдангийн хамт нийт 49.6 тэрбум төгрөг байгаа бөгөөд “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК эргэн төлөлтийн хуримтлалаас 1.1 тэрбум төгрөг мөн АНУРП төслийн “Орлогот нийцсэн ногоон орон сууцны төсөл”-ийн газрын үлдэгдэл төлбөр болох 4,6 тэрбум төгрөгийн төлөлтийг хийх боломжтой байна.

Үлдэгдэл 43,9 тэрбум төгрөгийн төлбөрийг Монгол Улсын Засгийн газрын 2022 оны 220, 2025 оны 32 дугаар тогтоолын хэрэгжилтийг хангаж ажилласанаар 466 ширхэг үнэт цаасны багц бүрдүүлэн 38.3 тэрбум төгрөгийн үнэ бүхий хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гарган төлөх боломжтой бөгөөд нийт үлдэгдэл 5.6 тэрбум төгрөг үлдэж байна.

Хоёр.Тогтоолын төслийн бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

2.1.Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах шат дараалал

- Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК нь охин компани байгуулж Санхүүгийн зохицуулах хорооноос үнэт цаас гаргах тусгай зөвшөөрөлтэй авна.
- Буянт-Ухаа 2 хорооллын 441 иргэний орон сууцны үлдэгдэл төлбөр дээр зээлийн багц үүсгэн хөндөлөнгийн хуулийн болон аудитын шинжилгээ хийлгэнэ.
- Санхүүгийн зохицуулах хороонд хандан үнэт цаасны бүртгэл хийлгэнэ.
- Үнэт цаасны төвлөрсөн хадгаламжийн төвд бүртгүүлэх
- Бүртгэгдсэн үнэт цаасыг Хөгжлийн банканд худалдана.
- Үнэт цаас худалдсан хөрөнгийг Хөгжлийн банк, Нийслэлийн засаг дарга нарын хооронд байгуулсан үл хөдлөх хөрөнгө зээлээр худалдах худалдан авах 2/48 тоот зээлийн гэрээний төлбөрт шилжүүлнэ.

2.2.Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргасны үр дүн

- Чанаргүй зээлдэгчээс гарах
- Зээлийн эргэн төлөлт сайжрах
- Зээлийн алданги зогсох
- Зээлийн эргэн төлөлтийн хугацаа уртсах /15 жил/
- Түрээслээд өмчлөгчийн зээлийн мэдээлэл "Зээлийн мэдээллийн сан"-д орох

Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК нь нийслэлийн зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцжуулахаар Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2019 оны 07 дугаар сарын 04-ний өдрийн "972 айлын орон сууцанд иргэдийг хамруулах тухай" 115 дугаар тогтоолын дагуу хуваарилалт хийгдсэн байдал:

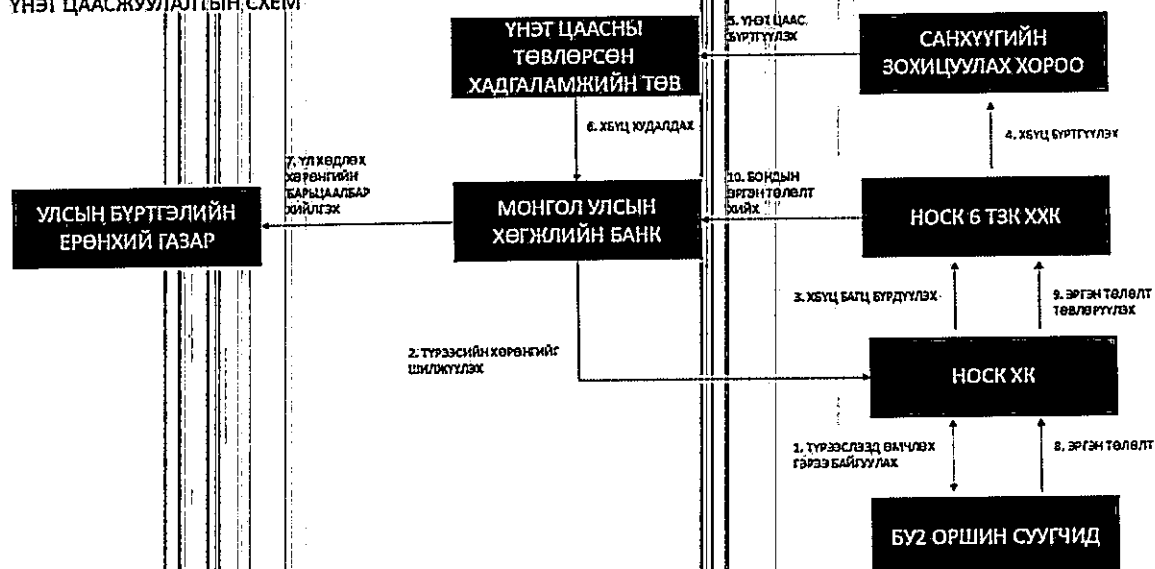
№	Түрээсийн хэлбэр	Хуваарилагдсан	Орон сууцны тоо
		хувь	
1	Газар чөлөөлөлт	40%	392
2	Түрээслэн өмчлөх	30%	290
3	Энгийн түрээс	30%	290
	Нийт	100%	972

- Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас

Монгол Улсын Засгийн газрын 2022 оны 05 дугаар сарын 31-ний өдрийн 220 тоот тогтоолын Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас олгосон зээлийн өр төлбөрийг барагдуулах зарим арга хэмжээний 1.4, 2025 оны 32 дугаар тогтоолын 2-т заасны дагуу Хан-Уул дүүргийн 21 дүгээр хорооны "Буянт-Ухаа 2" орон сууцны хорооллыг "Нийслэлийн орон сууцны корпораци" ХК-ийн тусгай зориулалтын компаниар дамжуулан хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргахаар болсон бөгөөд жилийн 6 хувийн хүүтэйгээр 15 жилийн хугацаатай байна.

Хэрэгжүүлэх схем

ҮНЭТ ЦААСЖУУЛАЛТЫН СХЕМ



Гурав.Тогтоолын төсөл батлагдсаны дараа үүсч болох нийгэм, эдийн засгийн үр дагавар

Монгол Улсын Засгийн газрын 2022 оны 05 дугаар сарын 31-ний өдрийн 220 дугаар тогтоолын биелэлт хангагдана. Монгол Улсын Засгийн газрын 2025 оны 01 дугаар сарын 22-ний өдрийн 32 дугаар тогтоолын 2 дахь заалтыг хангана.

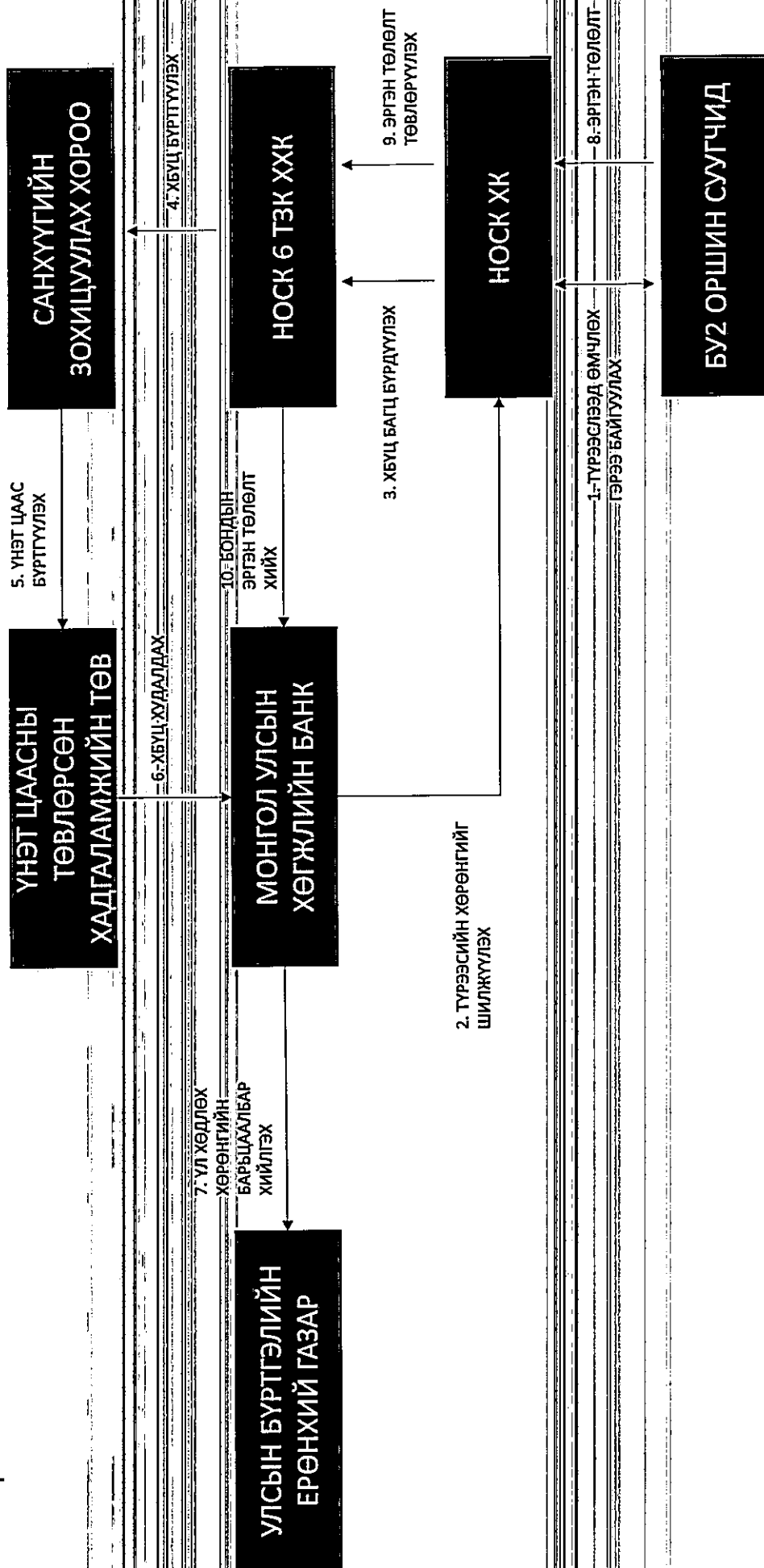
Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэ цаасны төлбөрөөр Монгол Улсын Хөгжлийн банкны зээлийн төлбөрийг барагдуулж чанаргүй зээлийн ангилалаас гарах ба зээлийн гэрээг дуусгавар болгох боломжтой болно.

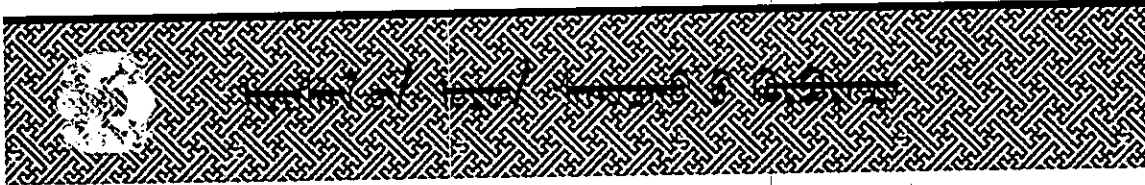
Төлбөр тооцооны үлдэгдэлгүй болсон иргэдийн орон сууцны үл хөдлөх эд, хөрөнгийн гэрчилгээ тус банкнаас бүрэн чөлөөлүүлж гэрчилгээг гаргаж өгөх боломжтой болно.

Дөрөв.Тогтоолын төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, цаашид холбогдуулан боловсруулах баримт бичгийн санал

“Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн харьяа охин компани байгуулах, түүгээр дамжуулан хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах тухай Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолын төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль, Компанийн тухай хууль, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай тухай хууль, холбогдох бусад тогтоол шийдвэрт нийцэж байгаа бөгөөд тогтоолын төсөл батлагдсантай холбогдуулан, харьяа компани байгуулах замаар үнэт цаас гаргаж, Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд эзэмшүүлсэн зээлийн төлбөрийг барагдуулна.

ҮНЭТ ЦААСЖУУЛАЛТЫН СХЕМ





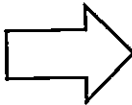
ХӨГЖЛИЙН БАНКНЫ ЗЭЭЛИЙН ЭРГЭН ТӨЛӨЛТ

Үндсэн зээл 73,299,478,780 төгрөг

Зээлийн эргэн төлөлт

Үндсэн зээлийн төлөлт - 24,760,203,741 төгрөг
Хүүгийн зардалд - 19,017,114,982 төгрөг
Алдангийн зардалд - 4,211,455,948 төгрөг

Нийт 47,988,774,671 төгрөг төлсөн



Төлөлтийн задаргаа

НОСК Түрээсийн төлбөр, бусад орлогоос 2023 тэрбум төгрөг	НОСК Борлуулалтын орлогоос 6.9 тэрбум төгрөг	АНУРП төслийн нэгжээс авлагаар 6.95 тэрбум төгрөг	НИЙСЛЭЛЭЭС ХҮҮГИЙН ТӨЛБӨРТ ТӨЛСӨН 13.9 тэрбум төгрөг
--	--	---	--

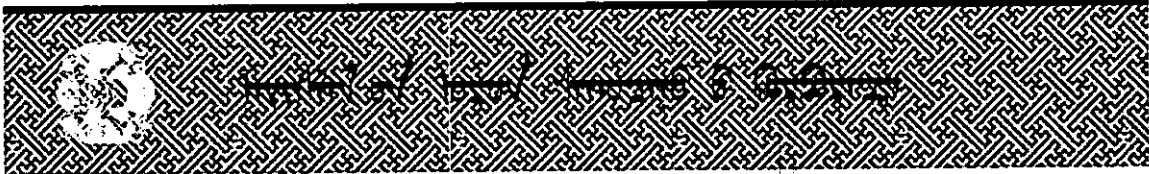
Нийт 27.13 тэрбум төгрөг

Үндсэн зээлийн үлдэгдэл

54,121,602,294 төгрөгөөс буурч /2024.10.31/

48,539,275,039 төгрөг /өнөөдрийн байдлаар/

2025 оны 3 сарын 20-ны байдлаар



1. ЗЭЭЛИЙН ТӨЛБӨРИЙГ БАРАГДУУЛАХ БОЛОМЖ, АРГА ЗАМ

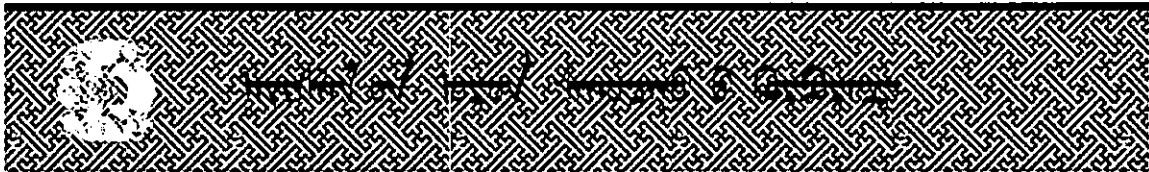
Засгийн газрын 2022 оны 220 тогтоолын 1.4 дэх заалт, НИТХ-ийн 2023 оны 77 тоот тогтоол, 2025 оны Засгийн газрын 32 дугаар тогтоолын 2-т заасан

Хөрөнгийн багц бүрдүүлэлт		Хөрөнгийн багцын дүн
- Энгийн түрээсийн орон сууцыг түрээслээд өмчлөх болгосон - Түрээслээд өмчлөх орон сууцны гэрээг шинэчлэн байгуулсан	 Хугацаа 15 жил Купон 6 хувь	Багцын тоо 466 38.3 тэрбум төгрөг Мөнгөн хэлбэрээр 1.1 тэрбум төгрөг



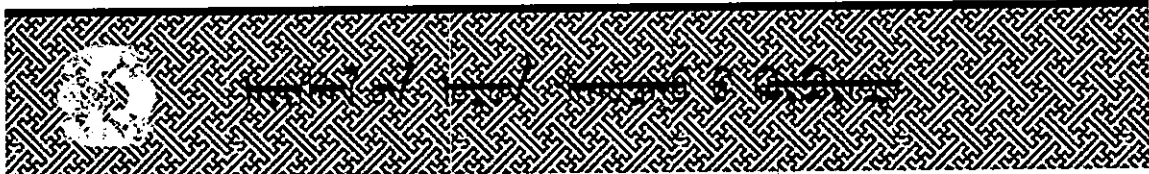
Хөгжлийн банканд эзэмшүүлнэ.
ХБҮЦ-ны купон - 6.0% (2025 оны 3Г-ын 32 тоот тогтоолоор)
(Зээл бүрэн хаахад 10.2 тэрбум шаардагдана)





1.1 ЗЭЭЛИЙН ТӨЛБӨРИЙГ БАРАГДУУЛАХ БОЛОМЖ, АРГА ЗАМ

ХБҮЦ- аар хаах	НОСК Хариуцан төлөх	АНУРР -ын үлдэгдэл тооцоо	
466 үнэт цаасны багц	хуримтлагдсан орлогоос	Газраар сольсон орон сууцны төлбөрийн үлдэгдэл	2/48 зээлийн гэрээг хаахад дутагдаж буй эх үүсвэр
38.3 тэрбум төгрөг	1.1 тэрбум төгрөг 2025/01/01-2025/03/31 хүртэл бодогдсон хүү, влданги	4.6 тэрбум төгрөг	5.6 тэрбум төгрөг
ХБ-д Төлөх дүн			
49.6			
ТЭРБУМ ТӨГРӨГ			
НОСК хариуцан төлөх дүн	АНУРР хариуцан төлөх дүн	НЗТГ хариуцан төлөх дүн	
39.4 тэрбум төгрөг	4.6 тэрбум төгрөг	5.6 тэрбум төгрөг	



1.2 ЗЭЭЛИЙН ТӨЛБӨРИЙГ БАРАГДУУЛАХ БОЛОМЖ, АРГА ЗАМ

Хувилбар 2

Хөгжлийн банкны зээлийн үлдэгдэл 49.6 тэрбум төгрөгийг үнэт цаасны төлбөрөөр бүрэн хариуцан төлж зээлийн гэрээг дуусгавар болгох

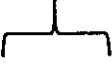
ХБҮЦ гаргаж төлөх



ХБҮЦ-НЫ ДҮН

○ Түрээслээд өмчлөх орон сууцны 441 орон сууцан үнэт цаас гаргах

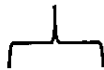
○ 38.3 тэрбум төгрөг
○ 1.1 тэрбум төгрөг



39.4 тэрбум ₮

○ НТАХ Түрээслээд өмчлөх орон сууцны 79 орон сууцанд үнэт цаас гаргах

○ 10.2 тэрбум төгрөг



Батц бүрдүүлж эргэн төлөлийг
батгач дүн оруулна.

НИЙТ ТӨЛӨХ ДҮН

49,642,911,870₮





МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТОГТООЛ

2022 оны 5 дугаар
сарын 31-ний өдөр

Дугаар 220

Улаанбаатар
хот

Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас олгосон
зээлийн өр төлбөрийг барагдуулах
зарим арга хэмжээний тухай

Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, Төсвийн тухай хуулийн 52.7, Монгол Улсын Хөгжлийн банкны тухай хуулийн 15.1-д заасныг тус тус үндэслэн Монгол Улсын Засгийн газраас ТОГТООХ нь:

1. Төрийн өмчит болон төрийн өмчийн оролцоотой зарим хуулийн этгээдийн Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас авсан дараахь зээлийн өр төлбөрийг барагдуулах дор дурдсан арга хэмжээг шуурхай авч хэрэгжүүлэхийг Засгийн газрын холбогдох гишүүн, хуулийн этгээдийн удирдлагад тус тус даалгасугай:

1.1. "Буянт-Ухаа-1", "Буянт-Ухаа-2" төслийг санхүүжүүлэх зориулалтаар "Төрийн орон сууцны корпораци" ХХК-д олгосон 142,693,633,474.83 (нэг зуун дөчин хоёр тэрбум зургаан зуун ерэн гурван сая зургаан зуун гучин гурван мянга дөрвөн зуун далан дөрвөн төгрөг наян гурван мөнгө) төгрөгийн зээлийн үндсэн төлбөр, гэрээний дагуу тооцсон үндсэн болон нэмэгдүүлсэн хүүгийн нийт дүнд "Төрийн орон сууцны корпораци" ХХК-аас үнэт цаас гаргаж, Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд эзэмшүүлэх замаар зээлийн өрийг төлөх арга хэмжээ авахыг Барилга, хот байгуулалтын сайд Б.Мөнхбаатар, Сангийн сайд Б.Жавхлан, Төрийн өмчийн бодлого, зохицуулалтын газар (Б.Цэнгэл), Хөгжлийн банкны Төлөөлөн удирдах зөвлөл (Ж.Ганбат)-д;

1.2. Энэ тогтоолын 1.1-д заасан үнэт цаасыг холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн арилжаалахыг Монгол Улсын Хөгжлийн банкны Төлөөлөн удирдах зөвлөл (Ж.Ганбат)-д;

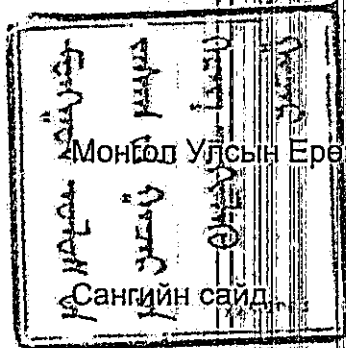
1.3. "Төрийн орон сууцны корпораци" ХХК-ийн "Хөдөлгөөнт цогцолбор" төслийн хүрээнд бий болсон хөрөнгийг худалдан борлуулж, худалдан борлуулснаас орох орлогын эх үүсвэрийг Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд төлөх тухайн тоног төхөөрөмжийн зээлийн төлбөрт шилжүүлэхийг Батлан хамгаалахын сайд Г.Сайханбаярт, төлбөрийн зөрүү үүсэх тохиолдолд холбогдох гэм буруутай албан тушаалтнаар нөхөн төлүүлэх арга хэмжээний санал боловсруулж Засгийн газрын хуралдаанд танилцуулахыг Батлан хамгаалахын сайд Г.Сайханбаяр, Хууль зүй, дотоод хэргийн сайд Х.Нямбаатар нарт;

1.4. Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд бүртгэлтэй "Нийслэлийн орон сууцны корпораци" ХК-ийн 972 айлын орон сууцанд тусгай зориулалтын компаниар дамжуулан хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргуулж, Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд эзэмшүүлэх арга хэмжээ авахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч Д.Сумъяабазарт;

1.5. "Эрдэнэс Тавантолгой" ХК-ийн 2019 оны төрийн өмчийн ногдол ашиг 880.2 (найман зуун наян тэрбум хоёр зуун сая) тэрбум төгрөгөөс 117.2 (нэг зуун

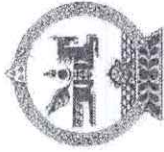
2.3. Монгол Улсын Засгийн газрын баталгаатайгаар 2013 онд гаргасан Самурай бондын 2023 онд төлөх эргэн төлөлтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэх зорилгоор Монголбанкнд зохих данс нээж бондыг хугацаанаас нь өмнө хэсэгчлэн буцаан худалдан авах замаар бондын нийт үлдэгдлийг бууруулах.

3. Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас авсан зээлийн өр төлбөрийг хугацаанд нь төлөхгүй байгаа, зээлийг зориулалтын бусаар ашигласан зэргээр зээлийн гэрээ зөрчсөн зээлдэгчдийг хууль хяналтын байгууллагад шилжүүлж шалгуулах, төрд учирсан хохирлыг нэхэмжилж барагдуулах, гэм буруутай этгээдэд холбогдох хуулийн хүрээнд хариуцлага хүлээлгэх талаар шаардлагатай бүхий л арга хэмжээг зохих журмын дагуу авч хэрэгжүүлэхийг Хууль зүй, дотоод хэргийн сайд Х.Нямбаатар, Сангийн сайд Б.Жавхлан, Төрийн өмчийн бодлого, зохицуулалтын газар (Б.Цэнгэл), Монгол Улсын Хөгжлийн банкны Төлөөлөн удирдах зөвлөл (Ж.Ганбат)-д тус тус даалгасугай.



Л.ОЮУН-ЭРДЭНЭ

Б.ЖАВХЛАН



МОНГОЛ УЛСЫН ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТОГТООЛ

2025 оны 01 сарын 22 өдөр

Дугаар 32

Улаанбаатар хот

Монгол Улсын Хөгжлийн банкны талаар авах зарим арга хэмжээний тухай

Монгол Улсын Засгийн газрын тухай хуулийн 30 дугаар зүйлийн 1, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 9 дүгээр зүйлийн 2, Монгол Улсын Хөгжлийн банкны тухай хуулийн 23.1.3-т заасныг тус тус үндэслэн Монгол Улсын Засгийн газраас ТОГТООХ нь:

1. Монгол Улсын Хөгжлийн банкны балансад бүртгэлтэй актив болон чанаргүй зээлийн талаар дараах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэхийг Засгийн газрын холбогдох гишүүд, албан тушаалтанд үүрэг болгосугай.

1.1. Засгийн газрын 2022 оны 220 дугаар тогтоолд заасны дагуу Монгол Улсын Хөгжлийн банкны эзэмшиж байгаа "Төрийн орон сууцны корпораци" ХХК-аас гаргасан "ТОСК БОНД"-ын төлбөрийг төлж барагдуулах доор дурдсан арга хэмжээ авахыг Засгийн газрын холбогдох гишүүд, албан тушаалтанд даалгасугай:

1.1.1. Монгол Улсын Засгийн газрын 2016 оны 38, 169 дүгээр тогтоолын хүрээнд "Төрийн өмчит түрээсийн орон сууцны сан"-д шилжүүлсэн орон сууцны үлдэгдэл төлбөр 52,344,944,500 (тавин хоёр тэрбум гурван зуун дөчин дөрвөн сая есөн зуун дөчин дөрвөн мянга таван зуу) төгрөгийг 2028 он хүртэл үе шаттайгаар жил бүр хуваарийн дагуу Монгол Улсын Хөгжлийн банканд төлж барагдуулахыг Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайд Ж.Батсүрү, Сангийн сайд Б.Жавхлан, Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч Х.Нямбаатар нарт.

1.1.2. "ТОСК БОНД"-ын барьцаанд байгаа "Ногоон нуур 1008" айлын орон сууцны барилга, байгууламжийг "Нийслэлийн орон сууцны корпораци" ХХК-д худалдан борлуулж, холбогдох гэрээний үнийн дүнтэй тэнцэх хэмжээгээр "ТОСК БОНД"-ын төлбөрийг 2025 онд багтаан бүрэн төлж барагдуулахыг Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайд Ж.Батсүрү, Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч Х.Нямбаатар нарт.

1.2. "Тавантолгой дулааны цахилгаан станц"-ын техник, эдийн засгийн үндэслэл боловсруулах болон бэлтгэл ажилд зориулан олгосон 14,816,251 (арван дөрвөн сая найман зуун арван зургаан мянга хоёр зуун тавин нэг) ам.долларын үндсэн зээл, хүү, нэмэгдүүлсэн хүүгийн төлбөрийг 2028 он хүртэл үе шаттайгаар жил бүр хуваарийн дагуу төлж барагдуулахыг "Эрдэнэс Монгол" ХХК-ийн Төлөөлөн удирдах зөвлөл (Ш.Мөнхцэрэн), "Эрдэнэс Тавантолгой" ХК-ийн Төлөөлөн удирдах зөвлөл (У.Бямбасүрэн)-д;

1.3. Шүүхийн шийдвэрийн дагуу "Эгийн голын усан цахилгаан станц" ТӨХХК-ийн зээлийн төлбөр болох 60,616,754,341.97 (харан тэрбум зургаан зуун арван зургаан сая долоон зуун тавин дөрвөн мянга гурван зуун дөчин нэгэн төгрөг эрэн долоо мянган) төгрөгийг 2028 он хүртэл үе шаттайгаар жил бүр хуваарийн дагуу төлж барагдуулахыг Сангийн сайд Б.Жавхлан, Эрчим хүчний сайд Б.Чойжилсүрэн нарт.

1.4. "Төрийн орон сууцны корпораци" ТӨХХК-ийн балансад бүртгэлтэй "Барилгын хийц үйлдвэрлэх хөдөлгөөнт цогцолбор"-ыг 25,649,932,438.09 (хорин таван тэрбум зургаан зуун дөчин есөн сая есөн зуун гучин хоёр мянга дөрвөн зуун гучин найман төгрөг есөн мянган) төгрөгийн зээлийн төлбөрийн хамт Батлан хамгаалах яаманд шилжүүлэх арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэхийг Сангийн сайд Б.Жавхлан, Батлан хамгаалахын сайд С.Бямбацогт, Төрийн өмчийн бодлого, зохицуулалтын газар (Б.Цэнгэл), "Төрийн орон сууцны корпораци" ТӨХХК-ийн Төлөөлөн удирдах зөвлөл (Ц.Шинэхүү)-д, зээлийн төлбөрийг 2028 он хүртэл үе шаттайгаар жил бүр хуваарийн дагуу төлж барагдуулахыг Сангийн сайд Б.Жавхлан, Батлан хамгаалахын сайд С.Бямбацогт нарт.

2. Монгол Улсын Хөгжлийн банкаас олгосон зээлийн өр төлбөрийг барагдуулах зарим арга хэмжээний тухай" Засгийн газрын 2022 оны 220 дугаар тогтоолын 1.4-т заасны дагуу 15 жил хүртэл хугацаатай, жилийн 6.0 хувийн хүүтэй хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасыг гаргаж, 2025 оны 1 дүгээр улиралд багтаан Монгол Улсын Хөгжлийн банканд эзэмшүүлэхийг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч Х.Нямбаатар, Монгол Улсын Хөгжлийн банкны Төлөөлөн удирдах зөвлөл (Б.Ачар)-д даалгасугай.

3. "Ди Би Эм Лизинг" ХХК-аар дамжуулан "Хөдөө, аж ахуйн корпораци" ТӨХХК-д олгосон санхүүгийн түрээс (лизинг)-ийн төлбөр 29,383,214,773.54 (хорин есөн тэрбум гурван зуун наан гурван сая хоёр зуун арван дөрвөн мянга долоон зуун далан гурван төгрөг тавин дөрвөн мянган) төгрөгийг нэмэгдүүлсэн хүүгийн хамт тоног төхөөрөмж худалдан авсан дамжуулан зээлийн эргэн төлөлт болон борлуулалтын орлогоос 2028 он хүртэл үе шаттайгаар жил бүр хуваарийн дагуу Монгол Улсын Хөгжлийн банканд төлж барагдуулахыг Хүнс, хөдөө аж ахуй, хөнгөн үйлдвэрийн сайд Ж.Энхбаяр, Сангийн сайд Б.Жавхлан нарт даалгасугай.

4. "Эрдэнэс бонд"-ын эргэн төлөлтийг хангах зорилгоор "Монгол Улсын Хөгжлийн банк" ХХК-аас гаргасан 550,000,000,000 (таван зуун тавин тэрбум) төгрөгтэй тэнцэх баталгааг чөлөөлж, Монгол Улсын Засгийн газрын баталгаагаар солих, эсхүл эргэн төлөлтийг хангах бусад шаардлагатай арга хэмжээ авахыг Монгол Улсын Тэргүүн Шадар сайд бөгөөд Эдийн засаг, хөгжлийн сайд Л.Гантөмөр, Сангийн сайд Б.Жавхлан нарт даалгаж, Монголбанкны Ерөнхийлөгч Б.Лхагвасүрэнд зөвлөсүгэй.

5. Монгол Улсын Хөгжлийн банкны өмчлөх бусад үл хөдлөх эд хөрөнгөд бүртгэлтэй нийт 78.4 тэрбум төгрөгийн үнэ бүхий үл хөдлөх эд хөрөнгийг, нэгж талбарын 1781114511 дугаартай, 27,478 м.кв талбайтай газар эзэмших эрхийн хамт Улаанбаатар хотод хэрэгжүүлж байгаа төсөл, хөтөлбөрт ашиглах болон түрээсийн орон сууцны санд төвлөрүүлэх зорилгоор худалдах, худалдан авах гэрээний үндсэн дээр нийслэлд шилжүүлэх арга хэмжээ авахыг Монгол Улсын Хөгжлийн банкны Төлөөлөн удирдах зөвлөл (Б.Ачар)-д даалгасугай.

6.Энэ тогтоолын 5-д заасан гэрээ байгуулагдсан даруйд хөрөнгийн төлбөрийн урьдчилгаа төлбөрт 39.2 тэрбум төгрөгийг, үлдэх төлбөрийг жилийн 6.0 хувийн хүү тооцон 60 (жаран) сарын хугацаанд Монгол Улсын Хөгжлийн банканд төлж барагдуулах арга хэмжээ авахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч Х.Нямбаатарт үүрэг болгосугай.

7.Энэ тогтоолын 1.2, 1.3, 1.4-т заасан арга хэмжээтэй холбогдуулан зээлийн гэрээг шинэчлэн байгуулж, урьдчилгаа төлбөрийг 2025 оны 1 дүгээр улиралд багтаан төлөхийг Засгийн газрын холбогдох гишүүдэд тус тус даалгасугай.

8.Энэ тогтоол гарсантай холбогдуулан "Санхүүжилтийн тухай" Засгийн газрын 2013 оны 7 дугаар сарын 9-ний өдрийн 269 дугаар тогтоолын 3 дэх заалт "Цогцолборыг шилжүүлэх, санхүүжилтийн асуудлыг шийдвэрлэх тухай" Засгийн газрын 2017 оны 2 дугаар сарын 8-ны өдрийн 48 дугаар тогтоол, "Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас олгосон зээлийн өр төлбөрийг барагдуулах зарим арга хэмжээний тухай" Засгийн газрын 2022 оны 5 дугаар сарын 31-ний өдрийн 220 дугаар тогтоолын 1.3, 1.7, 1.8, 1.10 дэх заалтыг тус тус хүчингүй болгонд тооцсугай.



МОНГОЛ УЛСЫН ЕРӨНХИЙ САЙД

Л.ОЮУН-ЭРДЭНЭ

МОНГОЛ УЛСЫН ТЭРГҮҮН ШАДАР
САЙД БӨГӨӨД ӨДИЙН ЗАСАГ

Л.ГАНТӨМӨР

НИЙСЛЭЛИЙН ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН
ТОГТООЛ2025 оны ...дугаар
сарын ...-ны өдөр

Дугаар ...

Улаанбаатар
хот

“Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн харьяа
охин компани байгуулах, хөрөнгөөр баталгаажсан
үнэт цаас гаргах тухай

Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 35 дугаар зүйлийн 35.1.11, 35.1.12, дахь заалт, 48 дугаар зүйлийн 48.1 дэх хэсэг, Компанийн тухай хуулийн 13 дугаар зүйлийн 13.1 дэх хэсэг, 42 дугаар зүйлийн 42.4 дэх хэсэг, 59 дүгээр зүйлийн 59.1 дэх хэсэг, 88 дугаар зүйлийн 88.1 дэх хэсэг, Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.3 дахь хэсэг, Засгийн газрын 2022 оны 220 дугаар тогтоолын 1.4, 2025 оны 32 дугаар тогтоолын 2 дахь заалт, “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн дүрмийн 6 дугаар зүйлийн 6.4.2, 6.4.8 дахь хэсгийг тус тус үндэслэн ТОГТООХ нь:

1. “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн харьяа охин компани байгуулах, уг компаниар дамжуулан хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргаж Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд эзэмшүүлэх ажлыг зохион байгуулахыг “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК (М.Говьсайхан)-д даалгасугай.

2. “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн борлуулах зорилготой эргэлтийн бус хөрөнгө болох 5.6 тэрбум төгрөгийн өртөг бүхий орон сууцыг Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газарт шилжүүлэх ажлыг “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК (М.Говьсайхан)-д даалгасугай.

3. Тогтоолын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын эдийн засаг, төсөв, хөрөнгө оруулалтын хороо (Ж.Сандагсүрэн)-нд даалгасугай.

ДАРГА

А.БАЯР

