ГЭР ХОРООЛЛЫГ БАРИЛГАЖУУЛАХАД ХУУЛЬ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ, МИК, БАНКУУДЫН ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ДЭМЖЛЭГ ХЭРЭГТЭЙ БАЙНА



МБҮА ТББ-ын 2020-2023 онуудад хэрэгжих Стратеги төлөвлөгөөний тодотголд Гэр хорооллын дахин төлөвлөлт, бүтээн байгуулалтад тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэх асуудал тусгагдсаны дагуу “Монголын хот байгуулалтын холбоо”-ны тэргүүн, “Гудамж” төслийн захирал асан /доктор PhD/ Б.Батболд, төслийн багийнхан МБҮА ТББ-ын Гишүүн байгууллагын төлөөллүүд 2023.05.09-ны өдөр ээлжит уулзалтыг хийлээ. Уулзалтаар Гэр хорооллын дахин төлөвлөлт, бүтээн байгуулалтын хүрээнд төслийн өнөөгийн хийгдсэн ажлууд болон хийгдэхээр төлөвлөж буй ажлуудыг танилцуулан МБҮА ТББ-ын Гишүүн байгууллагууд, МИК хэрхэн хамтран ажиллах боломж бололцоо байгаа талаарх саналуудыг сонслоо.

“Монголын хот байгуулалтын холбоо”-ны тэргүүн, “Гудамж” төслийн захирал асан /доктор PhD/ Б.Батболд: Өнгөрсөн хугацаанд бид НОСК, Банкуудын холбоо, МИК гээд хэд хэдэн байгууллагуудтай уулзлаа. Баянхошуу, Сэлбэ төслүүдийн дэд бүтцийн асуудлыг Азийн хөгжлийн банкнаас шийдсэн учраас энэ төслүүд дээр төвлөрөөд иргэдтэй холбож өгч хэрэгжүүлэх нь чухал байгаа. НОСК бол энэ дэд төвүүдийн хүрээнд орон сууц барихаасаа илүүтэй газрыг нь тодорхой хэмжээгээр чөлөөлөөд түүн дээрээ барилга барих ажлыг зохион байгуулж, сургууль, цэцэрлэг, төр захиргааны байгууллагууд барих байх. Манай төслийн баг хуулийн этгээд биш учраас тэг, ингэ гэх эрх мэдэл байхгүй. Манай багийн зүгээс НОСК ийм байр суурьтай байгаач ээ, хувийн хэвшилтэй өрсөлдөөд явахгүйгээр төлөвлөлтийн дагуу баригдахгүй байгаа асуудал дээр хяналт тавиад, дэд бүтцээр нь хангаад, борлуулалт дээр дэмждэг чиглэлээр явмаар байгаа юм. Мэдээж энэ дэд төвүүд дээр хувийн компаниуд өөрсдөө хэсэгчлээд төлөвлөлтөө хийгээд барилгажуулалт хийгээд явах байх. Зөвхөн төлөвлөлтийн дагуу бариад явах л чухал байна. Үүнийг хэн нэгэн байгууллага хянаж, хэрэгжүүлэх бодлого дутаад байх шиг байна.

“Грийн ресурс” ХХК-ийн Гүйцэтгэх захирал Г.Цэцэнзориг:

Манай компанийн хувьд гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төсөл дээр 2014 оноос хойш ажиллаад явж байна. Монгол Улсын шилжилтийн үе маш удаан буюу 30 жилийн турш үргэлжилж байна. Өнөөдөр гэр хорооллыг хөгжүүлэх, барилгажуулах бодлого явагдахгүй болохоор хот төлөвлөлт буруу явагдаад байгааг бид өөрсдөө харж байна. Тиймээс ипотекийг гэр хорооллын барилгажилт руу шууд шилжүүлэх ёстой болов уу. Хөрөнгө мөнгө, санхүүжилт нь болдоггүй юм бол Норвегийн баялагын сан гэдэг шиг Гэр хорооллын хөгжлийн сан гэдэг ч юм уу байгуулаад хэрэгжүүлээд явбал болохоор л байна. Төрийн өмчит үйлдвэрийн газрууд

хувийн хэвшилтэйгээ өрсөлдөөд барилга бариад байх нь хэр зүйтэй бол. Улсын үйлдвэрүүд нэртэй байгууллагууд бизнес хийгээд эхлэхээр буруу болоод байгааг бэлхэнээ харж байгаа биз дээ. Дээрээс нь нэг юм нэмж хэлэхэд Засгаас газрын суурь үнэ гэдэг зүйлийг тогтоомоор байгаа юм. Хэдийгээр тухайн хүний өмчилсөн ч газар ч гэсэн нийгмийн бүтээн байгуулалт хийгдэж байгаа газрууд дээр жишиг үнэ гэдэг зүйл тогтоох хэрэгтэй болов уу.

“Монголын хот байгуулалтын холбоо”-ны тэргүүн, “Гудамж” төслийн захирал асан /доктор PhD/ Б.Батболд:



Одоо дэд бүтэц нь шийдэгдсэн Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвүүд дээр хувийн хэвшлүүдээ оруулж бүтээн байгуулалтын ажлууд хийлгүүлмээр байна. Тухайлбал тэр утааны голомтот дунд, гэр хороолол дотор барилга бариад борлуулж чадах уу компани байна уу, авах хүн байгаа юу гэдэг асуудал гарч ирж байгаа. Энэ асуудал дээр МИК-тэй, МИК нь банктай буюу худалдан авалт дээр нь дэмжлэг үзүүлэх маягийн холбоосоор явбал үр дүнд хүрнэ. Сэлбийн энэ улаан ногоон хэсгүүд дээр дэд бүтэц тавьчихаад байгаа юм. /зураг/ Энэ хэсгийг төлөвлөлттэйгээр хөгжүүлье гээд. Хувийн хэвшлүүд үүнийг хийгээд эхлэх юм бол төрийн оролцоо багасна. Энэ харуулаад байгаа зургууд дээр зам тавих гээд чөлөөлчихсөн газрууд байгаа юм. Энэ чөлөөлөгдсөн газрууд дээр 10-20 айлын жижиг сууцууд барьж болохоор байгаа юм. Компаниуд шууд бэлэн мөнгөөр газар худалдаж авахаас илүү өртөгт нь таарсан хямд төсөр сууц бариад газрыг нь худалдаж авах бололцоо байгаа болов уу гэсэн санал тавьж байгаа. 10-10-аар нь холбож өгөөд энэ 10 айлыг орон сууцжуулах юм бол дараагийн 10 нь чөлөөлөгдөх гээд байгаа юм. Компаниуд өөрсдөө ашгаа тооцож үзээд орно гэвэл тухайн компанид ямар асуудал дээр нь эрх зүйн зохицуулалт хийж өгөх вэ, НӨАТ, ААНОАТ-аас нь хөнгөлөх ёстой юм уу гэдэг дээр зохицуулалт хийж өгөхөөр ажиллаж байна бид.

МБҮА ТББ-ын Ерөнхийлөгч Н.Баярсайхан: БХБЯ-ны сайд Ц.Даваасүрэнтэй сайдтай энэ төслийн хүрээнд уулзаж санал бодлоо хэд хэдэн удаа солилцсон. Энэ төслийг аж ахуйн нэгжүүд, хувийн хэвшлүүд орж хийвэл ямар зохицуулалт, хөнгөлөлт, чөлөөлөлт хэрэгтэй байгаа юм, тэр хуулийн төслийг бичээд ороод ир гэсэн байгаа. Тиймээс төрийн зүгээс ийм боломж бололцоо өгч байхад бид хуулийн төслөө бичээд оруулах хэрэгтэй болоод байна.

“Монголын хот байгуулалтын холбоо”-ны тэргүүн, “Гудамж” төслийн захирал асан /доктор PhD/ Б.Батболд:

Өнөөдрийн байдлаар Монгол Улсад хэдэн зуун мянган төслүүд хэрэгжиж байгаа. Тэр төслүүд журмаар зохицуулагддаг. Тиймээс бид ажлаа түргэвчлэх хүрээнд эхний ээлжинд сайдын өөрийн эрх мэдлийн хүрээнд журмын төсөл бэлдээд оруулахаар ажиллаж байна. Зөвхөн Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвүүд дээр журмын зохицуулалтаар ажиллаж болно шүү дээ. Тэгэх юм бол компаниуд орж ажиллахад их амар болох байх. Эхний ээлжинд чөлөөлөгдсөн газар дээр 150 айлын орон сууц барьчих юм бол тус айлуудын импотекийн зээлийн асуудлыг бодлогоор шийдэж өгөөд 50-ийг нь ахиад газар чөлөөлөх асуудлаа шийдэх гэх мэтээр явбал уг нь болохоор юм шиг. Ийм тохиолдолд манайх иргэдтэй очиж уулзаад зохицуулалтыг хийгээд явахад бэлэн байгаа. Манай төслийг энэ дэд төвүүдийн ажлыг хэн хариуцаж, хэрхэн ажиллавал болох талаарх бүтцийг гаргаад өгөөч гэсэн. Гэтэл 14 хоногийн өмнөөс энэ асуудлыг хариуцах эзнээр НОСК оролцоод явах юм шиг боллоо. Тиймээс одоо НОСК хувьцаат компани болоод МБҮА ТББ мэтийн олон оролцогчдоос бүрдээд энэ дэд төвүүдийг хөгжүүлээд явбал алсдаа нийтэд хэрэгтэй, зөв төлөвлөлт тал руугаа явна гэж харж байгаа. Харин энэ удаагийн уулзалтаар бид төрийн зохицуулалтгүйгээр компаниуд оролцоод бүтээн байгуулалтаа хийгээд

явбал бэлэн үү гэдэг дээр хувийн хэвшлийнхнийг татан оролцуулах, оролцвол хэрхэн яаж оролцох талуудын санал бодлыг сонсож байгаа юм.

МИК-ийн Бизнес хөгжил хариуцсан захирал Ц.Батбаяр: Манайх гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийг судалж үзсэн. Хөтөлбөр 2013 онд хэрэгжиж эхэлснээс хойш 170,000 гаруй өрх гэр хороололд амьдарч байснаас 36% нь орон сууц руу шилжсэн байхад өнөөдөр буюу 10 жилийн дараа эргээд статистик тоо харахаар 200,000 гаруй өрх амьдарч байна. Тооцоод үзэхэд нөгөө 170,000 өрхөөс буурсан байх ёстой байтал эсрэгээрээ нэмэгдсэн байна. Манай үүрэг оролцоо бол банкууд дээр олгосон зээлийг үнэт цаасжуулаад 30 жилийн хугацаатай эх үүсвэр болгоод явж байгаа. Тиймээс одоо бид хөтөлбөрөө эргүүлээд харах болсон юм биш үү гэсэн байр суурьтай байгаад байна. 2015 онд 5%-ийн зээл гэж гарсан. Өөрөөр хэлбэл хөдөө орон нутагт, шинэ сууршилийн бүсэд, гэр хорооллын дахин төлөвлөлт гэсэн 3 чиглэлд 5%-ийн зээл буюу 150 гаруй тэрбум төгрөгийн зээл гарсан байдаг юм. Сонгуулийн дараагаар 5%-ийн зээл больсон. Тухайн үед 5%, 8% гэсэн хувилбартай байсан. Хэрвээ тэр хөтөлбөрийг зөвхөн гэр хорооллыг барилгажуулахад чиглүүлсэн бол бид өнөөдрийн Яармаг шиг ийм замбараагүй, төлөвлөлтгүй болохгүй байлаа. Яг л тогтсон төлөвлөлтөөрөө л явах байсан. Эцсийн дүндээ Яармагт хөрөнгө оруулалт хийсэн компани ч бай бид бүгдээрээ л хорт утаагаараа амьсгалаад хохироод байж байна. Одоо уг хөтөлбөр Монгол банкнаас Засгийн газар луу шилжиж байгаа. Тиймээс Засгийн газрын зүгээс илүү гэр хорооллыг барилгажуулах төслүүд, иргэд рүү бодлогоо гаргаасай гэж хүсэж байна. Засгийн газрын түвшиндээ ярилцаад тодорхой хэмжээний квотыг нь гэр хороололд орон сууц авахад чиглэсэн байдлаар шийдэж өгвөл зүгээр байх болов уу. Хэрвээ тэгэх юм бол гэр хороолол маань хурдан барилгажих боломж үүсэх юм байна гэж харж байгаа. Бид нар гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төслүүд дээр Нийслэл, БХБЯ-тай хамтраад явж үзсэн. Компаниуд юу хүсэж байсан бэ гэхээр борлуулалт дээр дэмжээч ээ, тодорхой хэмжээний квот өгч болдоггүй юмуу гэсэн зүйл л ярьж байсан. Нөгөө талаасаа барилга барих санхүүжилт нь хямд эх үүсвэр биш байгаад байгаа юм. Тэр төсөл дээр орсон компаниуд цэвэр барилгын компаниуд байгаад байна. Санхүүжилт нь арилжааны банкны шугаман зээлтэй. Тиймээс барилгажилт их удаан явж байна. Сүүлийн хоёр жил бид НОСК-той ярилцсан. НОСК-ын хувьд тодорхой хэмжээний гэр хороололд чөлөөлчихсөн газрууд байдаг юм байна. Түүн дээр санхүүжилтийн эх үүсвэр татахад туслаач гэсэн байдлаар манайхтай санамж бичиг байгуулсан байгаа. Одоо бид нар юу гэж харж байна гэхээр гэр хороолол руу хөтөлбөр чиглэх ёстой. Нөгөө талаараа тийшээ барилга барихаар сонирхож байгаа аж ахуйн нэгжүүдэд гаднаас татан төвлөрүүлсэн хөрөнгөөрөө хямд эх үүсвэртэй зээлийн боломжийг эрэлхийлье гэж бодож байна.

МБҮА ТББ-ын Ерөнхийлөгч Н.Баярсайхан:



МБҮА ТББ-ын Стратеги төлөвлөгөөний тодотголд Гэр хорооллын дахин төлөвлөлт, бүтээн байгуулалтад тулгамдаж буй асуудлыг шийдвэрлэх асуудал тусгагдсаны дагуу бид энэ асуудал дээр маш олон орны туршлага, санхүүжилтийн асуудлыг судалж үзсэн байгаа.

1. Энэ зураг дээр /зураг харуулах /харагдаж байгаа шиг жижиг загвараар барих юм бол лифт болоод суурийн зардал буурна, маш энгийн авсаархан, жижиг барилгууд учир орон зайн төлөвлөлтийн хувьд ч гэсэн нийгмийн дэд бүтэц, орц, гарц нь

тодорхой болох юм. Заавал энэ төлөвлөлтөөр биш зарим газар нь хаус барьж болно гэж бид төлөвлөж, ярьж байгаа.

2. Төрийн зүгээс хууль эрх зүйн зохицуулалтыг хийгээд өгвөл бид оролцоогоо тодорхой болгоод хэн, ямар үүрэг хүлээх вэ гэдгээ шийдээд гол тоглогч нь хэн юм, үүн дээр юу хийх юм, гол эх үүсвэрүүдийг хэн гаргах юм гээд бүгдийг энэ Канвас загварчиллын дагуу гаргаад явах юм. Өөрөөр хэлбэл талуудын оролцоог тодорхой болгоод Санамж бичиг зураад ажил эхлүүлэхэд бэлэн байна.

3. Бид эхлээд 150 ч байна уу 50 ч байна уу айл дээр туршилтын төслийг (Pilot project) хийгээд нийгэмдээ, төр засагтаа үзүүлээд гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн загварчлал ингэж явна аа гэдгийг нь гаргаж ирэх нь чухал байна. Гаргаж ирсэн тэр загварчлал төсөл дээр Засгийн газар, салбар яам, мэргэжлийн байгууллагууд, хувийн хэвшлүүд, санхүүгийн байгууллагууд ач холбогдол өгөх хэрэгтэй. Ингэснээр энэ төсөл нийгмийн төсөл болох юм. Ингэж байж л бид цааш явна. Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн асуудал бол яахын аргагүй засаг төр анхааралдаа авч хэрэгжүүлэх ёстой төсөл. Тиймээс энэ асуудалд анхаарал хандуулах ёстой гэж би хувьдаа бодож байгаа. Энэ жилдээ эхний загвар төслөө хийхээр Ипотекийн корпораци богино хугацааны бодлого гаргаж санхүүжүүлээд явах нь их том юмны эхлэл болох байх. Бид нарын эрх мэдэл хүрэхгүй юм бас байна, тухайлбал энэ бүс нутаг дээр барилга барих зөвшөөрөл олгочихсон байгаа. Аж ахуйн нэгжүүд ашгаа бодоод яг энэ загвар төсөл гэхээсээ илүүтэй өндөр том байшингууд бариад өнөө гоё бодлогыг үгүй хийнэ гэж би харж байгаа. Тиймээс төслийн багт архитектурын эрхийг олгоод тухайн бүс нутагт яг нэг ижил загвар, стандарт тогтоогоод ийм байшин баригдана, дээвэр нь ийм налуутай байна ч гэх юм уу байдлаар явбал энэ төсөл үр дүнд хүрнэ.

МИК-ийн Бизнес хөгжил хариуцсан захирал Ц.Батбаяр:

Банк ч бай хувийн санхүүгийн байгууллага ч бай тодорхой бодитой зүйл дээр мөнгө оруулах сонирхолтой байдаг. Тухайн төслийн зураг нь гараад прожектоо гаргаад хэдий хэмжээний санхүүжилт хэрэгтэй байгаа юм гэдгийг нь банк болон санхүүгийн байгууллага судалж байж эрсдэлээ тооцоод орох орохгүйгээ ярих ёстой болно. Та бүхний энэ төсөл хууль эрх зүйн зохицуулалт нь бэлэн болоод, зураг төсөл загварчлал, тооцоолол нь бэлэн болох юм бол магадгүй банкуудтай ярьж байгаад 6 хувийнхаа өөр өөрсдөд онгогдсон хувиасаа ийшээ санхүүжилт өгөөч ээ гэх байдлаар хандаж болно. 150 айлын асуудал гэхээр 1 иргэн 150 саяын зээл авах боломжтой гэсэн үг. Тийм хэмжээний л эх үүсвэрийн асуудал яригдаж байгаа. Талуудын үүрэг ролийг тодорхой болгоод санамж бичиг зураад ажлаа эхлүүлмээр л байна.