

ХҮН АМЫН ОРОН СУУЦНЫ ХАНГАМЖИЙГ НЭМЭГДҮҮЛЭХ АРГА МЕХАНИЗМ, ТӨРӨӨС ҮЗҮҮЛЭХ ДЭМЖЛЭГ: БУСАД ОРНУУДЫН ТУРШЛАГА

/Харьцуулсан судалгаа/

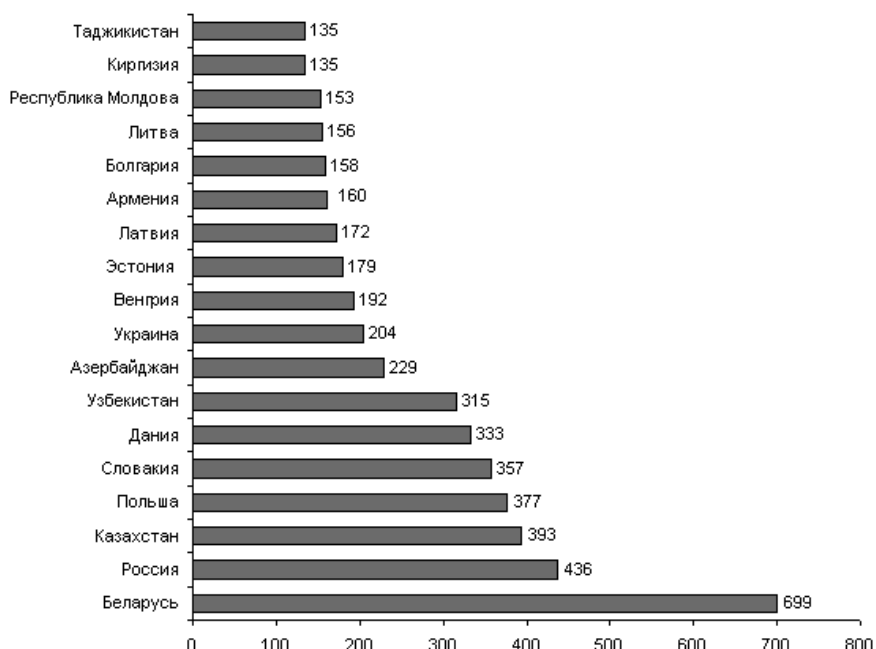
Ц.Норовдондог (Ph.D), Г.Билгээ

ОРШИЛ

УИХ-ын гишүүн М.Зоригтын 2013 оны 1-р сарын 24-ний өдрийн 9/644 тоот албан бичгээр ирүүлсэн захиалгын дагуу “Хүн амын орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэхэд арга механизм, төрөөс үзүүлдэг дэмжлэг: бусад орнуудын туршлага” сэдэвт харьцуулсан судалгааг гүйцэтгэв.

Захиалагчаас ирүүлсэн хүсэлтийн дагуу хөдөө орон нутагт орон сууц барьсан компанид хөрөнгө оруулалтын 10 хувиар урамшуулал олгох тухай хуулийн төсөл боловсруулахад шаардагдах ижил төстэй туршлагуудын талаар мэдээллийн хайлт хийсэн боловч энэ агуулгад тохирох мэдээлэл олдоогүй. Иймд аль болох боломжтой нөхцлөөр олон өрх айлыг орон сууцаар хангахын тулд бусад орны төр, засгаас ямар дэмжлэг үзүүлдэг, ямар бодлого, хөтөлбөр хэрэгжүүлж байгаа талаар гадаадын зарим орны туршлага, холбогдох эрх зүйн орчныг харьцуулан судалж үзлээ.

Зураг 1. 2010 онд гадаадын зарим улс орнуудад 1000 хүн тутамд ашиглалтанд орсон орон сууцны харьцуулсан үзүүлэлт, м²-аар



2010 оны байдлаар гадаадын зарим улс орнуудад 1000 хүн тутамд ашиглалтанд оруулсан орон сууцны үзүүлэлтээр Беларус улс тэргүүлж, Орос, Казахстан улсууд удаалсан байна.⁵¹ /Зураг 1./ Судалгааны эхний бүлэгт энэ гурван улсын хууль тогтоомж, хөтөлбөрүүдийг хамруулан харьцуулж үзлээ.

Судалгааны хоёрдугаар бүтэгт, Орон сууцны зээлд шаардагдах санхүүжилтын үүсвэрийг шийдвэрлэх механизмыг, гуравдугаар бүлэгт дэлхийн бусад орнуудад иргэдийг орон сууцтай болоход нь зориулж үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан зээл олгох ямар схем ашигладаг, Засгийн газрын зүгээс бусад холбогдох байгууллагуудтай хамтран хэрэгжүүлдэг арга хэмжээ, Үл хөдлөх эд хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээлийн харилцаа, моргейжийн зах зээлийн загвар зэргийг судалгаанд хамрууллаа.

СУДАЛГААНЫ ДҮГНЭЛТ

- **Төрөөс хүн амын тодорхой зорилтот бүлгийг орон сууцаар хангахад чиглэсэн төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх механизм**

БНБеларус улс, ОХУ, БНКазахстан улсууд хууль тогтоомж, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх замаар орон сууцны барилгын салбарыг хөгжүүлэх, иргэдээ, тэр дундаа хүн амын зорилтот бүлгийг орон сууцаар хангахаар зорьж байна. Иргэд орон байр барих, засварлах, худалдаж авах болон орон сууцны нөхцлөө сайжруулахад нь хөнгөлөлттэй зээл олгох замаар төрөөс дэмжлэг үзүүлж байгаа бөгөөд энэ нь дараах иргэдэд хандсан байна:

- бүс нутаг/орон нутгийн иргэдэд,
- залуу гэр бүлд,
- бага орлоготой иргэдэд,
- олон хүүхэдтэй айл өрхөд,
- хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд,
- цэргийн албан хаагчид, тэдэнтэй адил албан хаагчид болон ахмад дайчид,
- залуу судлаачдад

Эдгээрээс тусгайлан бүс нутаг/орон нутгийн иргэдэд зориулсан хөтөлбөрүүдийг үзвэл, Беларус 20 мянга хүртэлх хүн амтай суурийн газарт ажиллаж, амьдардаг иргэдийн орон байр барих, засварлах, худалдан авахад нь төрөөс хөнгөлөлттэй зээл олгоно гэжээ. Харин Орост холбооны зорилтот хөтөлбөрийн хүрээнд “ОХУ-ын субъектуудын орон сууцны барилгажилтыг хөгжүүлэх хөтөлбөрүүдийг урамшуулах дэд хөтөлбөр”-ийг баталж, стандартад нийцсэн, цахилгаан бага зарцуулдаг, экологид аюулгүй масс орон сууцны барилгажилтыг хөгжүүлэхээр зорьж байна. Энэ нь холбооны субъектууд бүс нутагтаа хэрэгжүүлэх орон сууцны хөгжлийн зорилтот хөтөлбөрийг боловсруулж, шалгарсны дүнд холбооны төсвөөс санхүүгийн дэмжлэг авах боломжоор хангагдана.

Хөнгөлөлттэй зээлийг зорилтот бүлгүүдэд зориулж уян хатан нөхцөлтэйгээр олгож байна. Тухайлбал, Беларус улсын орон сууцны талаар 2012-2015 онд баримтлах үзэл баримтлалд олон хүүхэдтэй айл өрхөд дээд тал нь 40 жилийн хугацаатайгаар орон сууцны үнийн дүнгийн 100 хувь хүртэлх зээлийг олгох бол бусад зорилтот иргэдэд дээд тал нь 20 жилийн хугацаатайгаар орон сууцны үнийн дүнгийн 90 хувиас хэтрэхгүй зээлийг олгох жишээтэй. Хөтөлбөрт зааснаар зээлийн хувь хэмжээ нь олон хүүхэдтэй айл өрхөд жилийн 1 хувийн хүү, 20 мянга хүртэлх хүн амтай суурийн газарт байнга оршин суудаг, ажилладаг иргэдэд жилийн 3 хувийн хүү, бусад иргэд жилийн 5 хувийн хүүг тус тус тогтоосон байна.

Хөтөлбөрүүдээс үзэхэд төрийн дэмжлэг, хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдах нөхцлүүдийг, зээл авах хугацаа, төлөх жилийн хүү, байх ёстой орон сууцны талбайн хэмжээ зэргийг тодорхой

⁵¹Статистический бюллетень 2012 года. Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru/

засан төдийгүй хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх санхүүжилтын хэмжээ, эх үүсвэрүүдийг нарийн төсөвлөсөн /ялангуяа Оросын “Орон сууц 2011-2015” холбооны зорилтод хөтөлбөр, түүний дэд хөтөлбөрүүд/ байна.

Хөтөлбөрүүдэд иргэдийг орон сууцаар хангах асуудлаас гадна орон сууцны барилгажилтыг тойрсон өргөн хүрээний асуудлуудыг цогцоор авч хэрэгжүүлэхээр заасан байна. Тухайлбал, шинэ хороололд инженерийн шугам сүлжээнд холбох, нийгмийн чанартай дэд бүтэц буюу сургууль, цэцэрлэг, эмнэлгийн байгууллагуудын барилгыг барих, орон сууцны төсөл гаргагч байгууллага, барилгын байгууллага, барилгын материал үйлдвэрлэгчид болон орон сууцны барилгын санхүүжүүлэгч байгууллага, ипотек байгууллагуудыг дэмжих гэх мэт.

- **Үл хөдлөх хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны /моргейжийн/ зах зээлд төр оролцож иргэдийн орон сууцны зээлд баталгаа гаргах, эрсдэлээс хамгаалах механизм**

Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийг хөгжүүлсэн бусад орнуудын туршлагаас нэгтгэн дүгнэж үзвэл: Засгийн газраас үл хөдлөх эд хөрөнгөөр барьцаалсан үнэт цаас-баталгаа гаргах, зээлийн эрсдэлийн даатгал, амьжиргааны түвшинд тулгуурласан санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх зэрэг нь олон орнуудын хувьд эдийн засгийн хөгжил дэвшилд түлхэц болсон хүчин зүйл болжээ. *Тухайлбал:* АНУ-д (Рузвельтийн шинэ эдийн засгийн бодлого), Германд (Эрхардын дайны дараах шинэчлэлт), Чилид (Пиночетагийн шинэчлэлт) эдгээр нь бүгд үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн системийн хөгжилтэй холбоотой явагдсан эдийн засгийн үр дүнтэй шинэчлэлтүүд байсан байна.

Барилгын салбар бол эдийн засгийн хөгжилд түлхэц болохуйц үндсэн салбарын нэг юм. Барилгын салбарт хөрөнгө оруулалт ихээхэн шаардагддаг боловч санхүүжилт нь үндсэндээ худалдан авагч иргэдийн оруулсан хөрөнгө болон банкны зээлээр хийгдэж байна. АНУ-д барилгын санхүүжилтийн 90% нь баригдаж буй барилга объектээр баталгаажсан ипотекийн зээл байдаг байна.

Үл хөдлөх хөрөнгөөр баталгаажсан зээлийн зах зээлийг бий болгоход дараах угтвар нөхцөл бүрдсэн байх ёстой гэж үзэж байна. Үүнд:

- Үл хөдлөх хөрөнгийн зээл авах зээлдэгчийн хувьд үндсэн зээл болон хүүг төлөх хэмжээний тодорхой хэмжээний орлогын эх үүсвэртэй байх шаардлагатай.
 - Хувьчлагдсан орон сууцны тодорхой нөөц байна. Энэ нь нэг талаас орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх, мөн зээлдэгчийн хувьд төлбөрийн үүргийн биелэлтийг хангуулах нөхцөл болж байна.
 - Арилжааны банкуудад орон сууцны зээлд дайчлагдах боломжтой тодорхой хэмжээний зээлийн эх үүсвэр хуримтлагдсан байх ёстой
 - Хууль эрх зүйн орчин, зах зээлийн дэд бүтэц бий болсон байх шаардлагатай.
- **Хадгаламжийн хоршоодоор дамжуулан иргэдийн хөрөнгийг хуримтлуулж орон сууцны зээлийн санхүүгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх механизм**

Гэрээт хадгаламж - орон сууцны асуудлаа шийдвэрлэхийн тулд иргэд гэрээний үндсэн дээр орон сууцны барилгын хадгаламжийн касс тодорхой хувиар хадгаламж хэлбэрээр мөнгөө хуримтлуулах бөгөөд уг кассын зүгээс нийт хадгаламж эзэмшигчдээс төвлөрсөн хөрөнгийн эх үүсвэрийг ашиглан хадгаламж эзэмшигчдийнхээ орон сууцны санхүүжилтийг дарааллын дагуу хөнгөлөлттэй нөхцлөөр шийдвэрлэнэ.

Үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан зээлийн санхүүгийн эх үүсвэрийг орон сууцны барилгын хадгаламжийн оролцогч талууд болох хадгаламж эзэмшигч, банк болон улсын төсвөөс оруулсан хөрөнгө оруулах /Казахстан/, эсхүл хадгаламж эзэмшигчдийн хөрөнгө,

хадгаламж эзэмшигчид гэрээний дагуу төлсөн хүү, орон сууцны зээлийн хүүгээс бүрдэх /Герман/ гэсэн хэлбэрүүдээр бүрдүүлж байна.

Казахстаны орон сууцны хадгаламжийн систем дараах онцлогуудтай: *нэгдүгээрт*, зах зээлийн үнийн хэлбэлзлээс үл хамаарсан, зээлийн хүү бага бөгөөд өөрчлөгдөхгүй, зөвхөн орон сууцны нөхцлөө сайжруулахад олгогдоно, *хоёрдугаарт*, тус улсын Орон сууцны барилгын хадгаламжийн банк зээлийн үнийн хэд хэдэн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж байгаа ба хадгаламжийг 3-15 жилийн хугацаатай жилийн 2 хувийн хүүтэй хуримтлуулах бол, орон сууцны зээл 6-25 жилийн хугацаатай жилийн 3, 5-5 хувийн хүүтэй байна. Зээлдэгч нь зээл авах үед гэрээний дүнгийн 50-аас доошгүй хувийг хуримтлуулсан байх шаардлагатай.

Үл хөдлөх хөрөнгийн зээл – дэлхийн 2-р дайны төгсгөл хүртэл үл хөдлөх хөрөнгийн банкууд үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн үндсэн институтууд болж байсан бөгөөд энэ төрлийн банк нь өөрсдөө үл хөдлөх хөрөнгийн барьцаатай үнэт цаасыг гаргах замаар урт хугацаатай санхүүгийн эх үүсвэрийг татан төвлөрүүлж байсан. Энэ санхүүжилтийн арга нь үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн ганц шатлалт загвар дээр тулгуурласан бөгөөд төрийн өмчтэй монополь үл хөдлөх хөрөнгийн банкаар дамжин хэрэгжиж байна.

Энэхүү систем нь орлого багатай иргэд сайн дурын үндсэн дээр тодорхой зорилгоор хөрөнгөө төвлөрүүлж хуримтлал үүсгэн, орон сууцны асуудлаа шийдвэрлэх энгийн бөгөөд хяналт сайтай ситем болох нь харагдаж байна. Иймд ихэвчлэн Европын орнууд болон Казахстан улсад ашиглаж байгаа **Орон сууцны зээлийн хоршоодыг** дэмжих чиглэлд түлхүү анхаарч, шаардлагатай эрх зүйн орчныг бүрдүүлж өгөх нь Монгол улсын хувьд илүү тохиромжтой байж болох юм гэсэн саналыг судлаачийн хувьд дэвшүүлж байна.

Нэг. ХҮН АМЫН ОРОН СУУЦНЫ ХАНГАМЖИЙГ НЭМЭГДҮҮЛЭХЭД ЧИГЛЭСЭН ТӨРИЙН ДЭМЖЛЭГИЙН ТАЛААРХ ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН: БУСАД ОРНУУДЫН ТУРШЛАГА

1.1. БЕЛАРУС

2006-2011 оны хооронд Беларус тийт 31,7 мянган м² талбай бүхий орон сууц баригдаж, 241,6 мянган өрх буюу нэг сая иргэн орон сууцны нөхцлөө сайжруулжээ. Нийт орон сууцны 60 гаруй хувийг төрийн дэмжлэгээр барьсан иргэдийн орон сууц эзэлж байна. 2010 дүнгээр тус улс нь 1000 хүн тутамд 699 м² талбай орон сууц барьсан үзүүлэлтээрээ Тусгаар улсуудын хамтын нийгэмлэгийн орнуудын дунд тэргүүлсэн бол нэг хүнд ногдох метр квадратын хэмжээгээрээ /нэг хүнд 24.6 м²/ хоёрдугаарт орсон байна.⁵²

Орон сууцны тухай хууль /2012 он/

Бүгд Найрамдах Беларус Улсад орон сууцтай холбоотой харилцааг 2012 онд батлагдсан Орон сууцны тухай хуулиар⁵³ зохицуулах ба шинэ хуулиар “иргэд орон байр барих, засварлах, худалдаж авахад төрөөс үзүүлэх дэмжлэг” гэсэн шинэ ойлголт бий болсон. Хуульд төрийн дэмжлэг гэдгийг “орон сууцны нөхцлөө сайжруулах шаардлагатай иргэдэд төрөөс хөнгөлөлттэй зээл олгох болон бусад дэмжлэгийг үзүүлэхэд чиглэгдсэн цогц арга хэмжээ”⁵⁴ хэмээн тодорхойлоод, “иргэд орон байр барих, засварлах, худалдан авахдаа хөнгөлөлттэй зээл, нэг удаагийн мөнгөн тусламж, санхүүгийн тусламж болон бусад төрийн дэмжлэгийг авах эрхтэй”⁵⁵ гэсэн байна.

Орон сууцны тухай хуулийн дагуу орон сууцны барилга эрхэлсэн байгууллагууд нь хоршоо хэлбэрээр байгуулагдаж, төрийн дэмжлэгтэйгээр, эсхүл өөрсдийн хөрөнгөөр үйл

⁵²БНБУ-ын орон сууцны талаар 2012-2015 онд баримтлах үзэл баримтлал.

⁵³Жилищный кодекс Республики Беларуси, 2012.

⁵⁴БНБУ-ын Орон сууцны тухай хуулийн 1-р зүйлийн 6 дахь заалт.

⁵⁵БНБУ-ын Орон сууцны тухай хуулийн 25-р зүйл.

ажиллагаагаа явуулах⁵⁶ ашгийн бус байгууллага⁵⁷ бөгөөд орон байр барих, засварлахдаа тогтоосон журмын дагуу төрийн дэмжлэгийг авч болно⁵⁸. Барилгын байгууллагууд төрөөс дэмжлэг авах тухай нарийн тогтоосон журмын талаар мэдээлэл олдсонгүй.

БНБУ-ын орон сууцны талаар 2012-2015 онд баримтлах үзэл баримтлал

Ард иргэдээ боломжийн, тохь туухтай орон сууцаар хангах нь Беларусийн төр засгийн нийгэм-эдийн засгийн бодлогын чухал асуудал юм. БНБУ-ын Сайд нарын зөвлөл тус улсын орон сууцны талаар 2012-2015 онд баримтлах үзэл баримтлалыг⁵⁹ 2012 онд батлан хэрэгжүүлж, хяналт тавина.

Шинэ орон сууц барихад үзүүлж буй төрийн дэмжлэг буюу хөнгөлөлттэй зээлийн нөхцөл нь таатай байгаагаас болж орон сууцны нөхцлөө сайжруулах сонирхолтой иргэдийн тоо нэлээдгүй нэмэгдсэн. Өөрөөр хэлбэл, орон сууцны нөхцлөө сайжруулах шаардлаггүй иргэд ч хөнгөлөлттэй зээл авах хүсэлт ихээхэн гаргах болсон. 2006 оны 1-р сарын 1-ний байдлаар 565 мянган айл өрх орон сууцны нөхцлөө сайжруулах сонирхолтой байсан бол 2012 оны 1-р сарын 1-ний байдлаар энэ үзүүлэлт 849 мянга болж өсчээ.

Энэ мэтчилэн орон сууцны талаар баримтлах бодлогоо илүү боловсронгуй болгох, баримтлах хандлагаа өөрчлөх зэрэг шаардлага урган гарч, ийнхүү үзэл баримтлалыг дахин шинээр боловсруулж баталсан байна. 2012 онд баталсан үзэл баримтлалд зааснаар иргэн бүр өөрсдийн орон сууцны асуудлыг бие даан шийдвэрлэх боломжийг олгох үндсэн дээр 2012-2015 онуудад орон сууцны бодлого нь орон сууцны нөхцлөө сайжруулах шаардлагатай иргэдийг хамруулах, мөн тэдний бодит санхүүгийн боломжийг тооцоолох, орон сууцны сонголтыг нь хүндэтгэх чиглэлийг баримтална.

БНБУ-ын орон сууцны талаар 2012-2015 онд баримтлах үзэл баримтлалд нийт арван зорилт дэвшүүлсэн байна. Тухайлбал, нэн түрүүнд орон сууцны нөхцлөө сайжруулах шаардлагатай иргэдэд төрөөс дэмжлэг үзүүлэх, орон сууцны барилгын Санхүүжилтийн механизмыг өргөжүүлэх, орон сууцны 1 м²-ын талбайн үнийг иргэдийн сарын дундаж цалинд ойртуулах, иргэдийн өөрсдийн хөрөнгөөр орон сууц барьж байгааг урамшуулах, ашиглалтанд орж байгаа нийт орон сууцны 50 хувийг хувийн орон сууц болгох, зэрэг зорилтууд байна. Харин орон сууц баригдах газрын дэд бүтцийг төсвөөс санхүүжүүлж тохижуулна.

Тус улсын Ерөнхийлөгчийн 2012 оны Иргэд орон байр барих, засварлах, худалдаж авахад төрөөс үзүүлэх дэмжлэгийн зарим асуудлын тухай⁶⁰ тогтоолд дараах иргэд төрийн дэмжлэг буюу хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдаж болно. Үүнд:

- орон байрны нөхцлөө сайжруулах шаардлагатай ядуу иргэд,
- насанд хүрээгүй 4 ба түүнээс дээш хүүхэдтэй өрхөд,
- шаардлага хангахгүй орон байранд амьдарч байгаа нь батлагдсан иргэнд,
- 10-аас дээш жил нийтийн байранд амьдарч байгаа иргэнд,
- хөгжлийн бэрхшээлтэй хүүхэдтэй айл, мөн бага наснаасаа I, II зэргийн групп-т байгаа хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэнд,
- Чернобылийн атомын цахилгаан станцын дэлбэрэлт болон бусад цацрагийн аваарын уршгаар цацрагийн өвчин туссан, хөгжлийн бэрхшээлтэй болсон иргэнд,

⁵⁶БНБУ-ын Орон сууцны тухай хуулийн 181-р зүйлийн 1, 2 дахь заалтууд.

⁵⁷БНБУ-ын Орон сууцны тухай хуулийн 181-р зүйлийн 3 дахь заалт.

⁵⁸БНБУ-ын Орон сууцны тухай хуулийн 199-р зүйлийн 2 дахь заалт.

⁵⁹Концепция государственной жилищной политики Республики Беларуси на 2012-2015 годы.

⁶⁰Указ Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений».

- бусад улсын нутаг дэвсгэр дээр болсон дайны ахмад дайчинд⁶¹,
- БНБУ-ын Ерөнхийлөгчийн тусгай фондын шагналт залуучуудад болон Ерөнхийлөгчийн нэрэмжит тэтгэлэгтэй авъяаслаг залуу судлаачдад,
- 20 мянга хүртэлх хүн амтай суурийн газарт орон байр барих, засварлах, худалдан авах гэж байгаа иргэдэд,
- насанд хүрээгүй хоёр хүүхэдтэй залуу гэр бүлд,
- цэргийн албан хаагчид ба тэдэнтэй адил албан хаагчдад⁶².

Хөнгөлөлттэй зээлд иргэд нэг удаа хамрагдана. Орон байр барих, засварлах, худалдаж авахад зориулагдах хөнгөлөлттэй зээлийн нөхцлийн хувьд олон хүүхэдтэй айл өрхөд дээд тал нь 40 жилийн хугацаатай олгох бол бусад иргэдэд 20 жилийн хугацаатай олгоно.

Зээлийн хувь хэмжээг дараах байдлаар тогтоосон байна:

- олон хүүхэдтэй айл өрхөд жилийн 1 хувийн хүү,
- 20 мянга хүртэлх хүн амтай суурийн газарт байнга оршин суудаг, ажилладаг иргэдэд жилийн 3 хувийн хүү,
- бусад иргэд жилийн 5 хувийн хүү гэх мэт.

Харин зээлийн дээд хэмжээ орон сууцны үнийн дүнгийн 90 хувиас хэтрэхгүй байна. Гэхдээ олон хүүхэдтэй айл өрхөд орон сууцны үнийн дүнгийн 100 хувийг хөнгөлөлттэй зээлд хамруулна.

Хөнгөлөлттэй зээлийн өөр нэг нөхцөл бол гэр бүлийн нэг хүнд ногдох талбайн хэмжээ бөгөөд зорилтот бүлэгээс хамаарч энэ үзүүлэлт нь янз бүр байна. Үүнд:

- 20 м² талбай байх, Минск хотод талбайн хэмжээ 15м² байх боловч олон хүүхэдтэй айл өрхөд 20 м² байна, нэг өрөө байрны талбай 30 м² байх,
- орон нутагт байнга оршин суудаг, ажилладаг иргэдийн тэнд барих орон сууцны талбайн хэмжээ 30 м² байх, Минск хотод талбайн хэмжээ 15м² байх боловч олон хүүхэдтэй айл өрхөд 20 м² байна, нэг өрөө байрны талбай 30 м² байх.

Орон байр барих, засварлах, худалдаж авахад зориулагдах төрөөс олгох хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг тухайн жилийн улсын төсвийн хуулиар зохицуулна. Гэхдээ тус улсын баримталж байгаа бодлого нь иргэдийн хөрөнгөөр орон сууц барих санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх явдал юм. 2011 оны байдлаар нийт орон сууцны барилгажилтын 35 хувь иргэдийн өөрсдийнх нь санхүүгийн эх үүсвэрээр явагдаж байсан бол 2015 онд энэ үзүүлэлтийг 50 хувь хүргэхээр төлөвлөж байна.

1.2. ОХУ

2011 оны байдлаар ОХУ-д нийт 1566,9 миллиард рублийн 62,3 сая м² талбай бүхий 785 мянган шинэ орон сууц баригдсан ба ашиглалтанд оруулсан нийт орон сууцны 13,2 хувийг Москва мужид, 5,9 хувийг Краснодар мужид, 4,3 хувийг Санкт-Петербург хотод, 3,8 хувийг Татарстаны БНУ-д, 3,4 хувийг Башкортостаны БНУ-д, 3,4 хувийг Тюмен мужид, 3,0 хувийг Ростов мужид, 2,9 хувийг Свердловск мужид, 2,9 хувийг Москва хотод, 2,4 хувийг Нижегородск мужид, 2,4 хувийг Новосибирск мужид тус тус баригдсан байна.

⁶¹Алмaд дайчдын тухай хуульд заасан ахмад дайчид хамаарна. (Ведамасц і Вярхо ў нага Савета Рэспубл ікі Беларусь, 1992 г., № 15, ст.249; Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2001 г., № 67, 2/787).

⁶²Энэ ангилалд хамаарч байгаа иргэдэд олгох хөнгөлөлттэй зээлийн талаарх зохицуулалтыг Ерөнхийлөгчийн 2008 оны 195 тоот тогтоолоор зохицуулна. /Указ Президента Республики Беларусь от 3 апреля 2008 г. № 195 "О некоторых социально-правовых гарантиях для военнослужащих, судей и прокурорских работников" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 83, 1/9603)./

Шинэ орон сууцны 6,8 хувийг төрийн хэвшлийн, 85,6 хувийг хувийн хэвшлийн, 3,4 хувийг орон нутгийн барилгын байгууллагууд тус тус ашиглалтанд оруулсан байна. /Хүснэгт 1./

Хүснэгт 1. Барилгын байгууллагуудын ашиглалтанд оруулсан орон сууцны хэмжээ

	2011 онд ашиглалтанд оруулсан орон сууцны хэмжээ		2000 онд ашиглалтанд оруулсан орон сууцны хэмжээ	2010 онд ашиглалтанд оруулсан орон сууцны хэмжээ
	Сая м ²	Хувиар	Хувиар	Хувиар
Нийт	62,3	100,0	100,0	100,0
үүнээс:				
төрийн хэвшлийн	4,3	6,8	11,6	6,0
орон нутгийн	2,1	3,4	9,2	3,4
хувийн хэвшлийн	53,3	85,6	63,9	86,2

2011 онд ашиглалтанд орсон нийт орон сууцны 46,8 сая м² талбай буюу 75,1 хувь нь хотод, 15,5 м² буюу 24,9 хувь нь хөдөө тосгонд тус тус баригдсан нь өмнөх оныхтой хөрьцүүлбал, хотод 7 хувиар, хөдөө тосгонд 5,4 хувиар тус тус өссөн.

Санхүүжилтийн хувьд шинэ орон сууцны 4,8 хувь буюу 2973,0 мянган м² орон сууцыг холбооны төсвөөс буюу төрийн дэмжлэгтэйгээр баригдсан нь 2010 оныхтой харьцуулахад 13,1 хувиар өссөн байна. Инженерийн шугам сүлжээнд шинэ орон сууцнуудын 46,3 хувь /хотод 56,6 хувь, хөдөө тосгонд 36,4 хувь/ нь бүрэн холбогджээ.

“Орон сууц 2011-2015” холбооны зорилтот хөтөлбөр

Одоогийн байдлаар ОХУ-ын Засгийн газраас “Орон сууц 2011-2015” холбооны зорилтот хөтөлбөрийг⁶³ батлан хэрэгжүүлж байна. Зорилт хөтөлбөр нь цахилгаан бага зарцуулдаг, экологид аюулгүй, хямд үнэтэй, боломжийн орон сууцны зах зээлийг зохион байгуулж, хуулиар тогтоосон хүн амын зорилтот бүлгийг орон сууцаар хангах, үндсэн зорилтын хүрээнд 2011-2015 оны хооронд дараах шалгуур үзүүлэлтүүдийг ханган биелүүлнэ:

- нийт 90 сая м² талбай бүхий орон сууц барих,
- хуулиар тогтоосон бүлэгт иргэдийн орон сууцны нөхцлийг сайжруулж, үүнд 84, 08 мянган айл өрхийг хамруулах,
- залуу гэр бүлд орон сууцны нөхцлөө сайжруулахад нь холбооны төсвөөс дэмжлэг үзүүлж, үүнд 172 мянган айл өрхийг хамруулах г. м.

Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд нийт 630,22 сая рублийн санхүүжилтийг төсөвлөсөн бөгөөд үүний 296,13 сая рублийг холбооны төсвөөс, 110,00 сая рублийг орон нутгийн төсвөөс, 224,08 сая рублийг төсвийн бус /үүний 4,89 сая рублийг хөрөнгө оруулагчдаас, 219,19 сая рублийг залуу гэр бүлээс/ тус тус санхүүжүүлж хэрэгжүүлхээр тодорхой заажээ. ⁶⁴

Засгийн газар нь зорилтот хөтөлбөрийн хүрээнд судалгаа шинжилгээний ажлыг зохион байгуулж, 4 дэд хөтөлбөрийг баталжээ:

- Залуу гэр бүлүүдийг орон сууцаар хангах дэд хөтөлбөр,
- Нийтийн дэд бүтцийн объектуудыг шинэчлэх дэд хөтөлбөр,
- Холбооны хууль тогтоомжоор тогтоосон тодорхой зорилтот иргэдийг орон сууцаар хангах төрийн үүргийг хэрэгжүүлэх дэд хөтөлбөр,
- ОХУ-ын субъектуудын⁶⁵ орон сууцны барилгажилтыг хөгжүүлэх хөтөлбөрүүдийг урамшуулах дэд хөтөлбөр.

⁶³Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 годы, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. N 1050.

⁶⁴Приложение N 1, 4, 5 к федеральной целевой программе “Жилище” на 2011 - 2015 годы.

⁶⁵Үүнд ОХУ-ын бүрэлдэхүүнд ордог 21 Бүгд найрамдах улсууд, 6 хязгаар, 49 муж, Холбооны 2 хот, 1 автономит муж, 10 автономит тойрогуудийг ойлгоно.

ОХУ-ын субъектуудын орон сууцны барилгажилтыг хөгжүүлэх хөтөлбөрүүдийг урамшуулах дэд хөтөлбөр

“Орон сууц 2011-2015” холбооны зорилтот хөтөлбөрийн хүрээнд хэрэгжиж байгаа “ОХУ-ын субъектуудын орон сууцны барилгажилтыг хөгжүүлэх хөтөлбөрүүдийг урамшуулах дэд хөтөлбөр”⁶⁶-ийн зорилт нь стандартад нийцсэн, цахилгаан бага зарцуулдаг, экологид аюулгүй масс орон сууцны барилгажилтыг хөгжүүлэхэд оршино.

Дэд хөтөлбөрийн хугацаанд буюу 2015 он хүртэл жилд 60 сая м² талбай бүхий орон сууц ашиглалтанд оруулах ба тэдгээрийн 60 хувь нь хямд өртөгтэй, олон давхар орон сууц байна. Санхүүжилтийн хувьд холбооны төсвөөс 22,9 миллиард рубль, ОХУ-ын субъектууд болон бүс нутгийн төсвөөс 21,07 миллиард рубль, нийт 43,97 миллиард рубль төсөвлөгдсөн байна.

Дэд хөтөлбөрийн дүрмээр ОХУ-ын субъектуудын төсөвт холбооны төсвөөс бүс нутгийн орон сууцны хөгжлийн зорилтот хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд зарцуулагдах санхүүгийн дэмжлэгийг олгох журам, нөхцлийг тогтоосон байна.

Бүс нутгийн засаг захиргаа нь санхүүгийн дэмжлэгийг дараах зорилгоор ашиглана:

1. зээлдэгчийн оросын зээлийн байгууллагаас хямд өртөгтэй орон сууцны хороолол барихад, мөн 3 ба түүнээс дээш хүүхэдтэй гэр бүлд олгосон газрыг инженерийн шугам сүлжээнд холбохын тулд авсан зээлийн хүүнд зарцуулсан зарлага /тал зарлага/-ыг нөхөн төлөхөд,
2. зээлдэгчийн оросын зээлийн байгууллагаас цахилгаан бага зарцуулдаг барилгын материал, конструкц, бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэдэг барилгын /цахилгаан бага зарцуулдаг/ үйлдвэрийг барих, эсхүл шинэчлэхийн тулд авсан зээлийн хүүнд зарцуулсан зарлага /тал зарлага/-ыг нөхөн төлөхөд,
3. хямд өртөгтэй орон сууцны хорооллыг иж бүрэн тохижуулах хүрээнд нийгмийн чанартай дэд бүтэц буюу сургууль, цэцэрлэг, эмнэлгийн байгууллагуудын барилгыг байгуулах /шинэчлэх/-ад,
4. орон сууцны шинэ хороололд автозам байгуулах /шинэчлэх/-эд.

Холбооны субъектуудын санхүүгийн дэмжлэг авах шалгаруулалтанд оролцох боломж нь тухайн субъектын гүйцэтгэх дээд байгууллагын баталсан бүс нутагтаа хэрэгжүүлэх орон сууцны хөгжлийн зорилтот хөтөлбөр юм. Уг зорилтот хөтөлбөрт дараах үйл ажиллагаанууд орсон байхыг шаарджээ:

- цөөн давхар /малоэтажный/ орон сууцны баригдах газрыг хялбар журмаар олгох,
- нутаг дэвсгэрийн төлөвлөлтийг боловсруулах,
- орон сууцны хорооллыг иж бүрэн тохижуулахын тулд нийгмийн чанартай дэд бүтцийг хөгжүүлэх,
- хямд өртөгтэй орон сууцны хорооллын нийгмийн чанартай дэд бүтцийг хөгжүүлэх,
- орон сууцны барилгажилтанд иргэдийн идэвхийг урамшуулах,
- орон сууцны барилгын хоршоо зэрэг иргэдийн ашгийн бус байгууллагуудыг байгуулах нөхцлийг бүрдүүлэх,
- орон нутгийн барилгын үйлдвэрлэл болон барилгын материалын үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэх,
- орон сууц барих талбайг иж бүрэн эзэмших төслүүдийг хэрэгжүүлэх,
- цахилгаан бага зарцуулалттай, экологид аюулгүй, хямд үнэтэй, цөөн давхар орон сууцыг барих,

⁶⁶Подпрограмма “Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации” федеральной целевой программы “Жилище” на 2011 - 2015 годы.

- боломжтой түрээсийн орон сууцны зах зээлийг бий болгох,
- 3 ба түүнээс дээш хүүхэдтэй гэр бүлд олгосон газрын дэд бүтцийг байгуулах.

Мөн нэр заасан зарим үйл ажиллагаанд ОХУ-ын субъектууд нь холбооны төсөвтэй хамтарч хөрөнгө оруулж болно. ОХУ-ын бүс нутгийг хөгжлүүлэх яам нь холбооны субъектуудын санхүүгийн дэмжлэг авах шалгаруулалтыг зохих журмын дагуу зохион байгуулах, шалгаруулах, хэрэгжилтийг хянах, түүний үр дүнг дүгнэх үүрэгтэй. Хэрэв тухайн холбооны субъект нь санхүүгийн дэмжлэгийг зорилтот хөтөлбөрт зарцуулаагүй бол тус улсын төсвийн хууль тогтоомжийн дагуу холбооны төсөвт буцаан төлүүлнэ.

Залуу гэр бүлүүдийг орон сууцаар хангах дэд хөтөлбөр

“Орон сууц 2011-2015” холбооны зорилтот хөтөлбөрийн хүрээнд хэрэгжих “Залуу гэр бүлүүдийг орон сууцаар хангах дэд хөтөлбөр”⁶⁷-ийн зорилт нь орон сууцны нөхцлөө сайжруулах хэрэгцээтэй залуу гэр бүлүүдийн орон сууцны асуудлыг тогтоосон журмын дагуу төрийн дэмжлэгтэйгээр шийдвэрлэх ба хөтөлбөрийн хугацаанд 172 мянган айл өрхийг хамруулах төлөвлөгөөтэй.

Хөтөлбөрийг санхүүжүүлэхэд холбооны төсвөөс 28,18 миллиард рубль, ОХУ-ын субъектууд болон орон нутгийн төсвөөс 65,76 миллиард рубль, залуу гэр бүлүүдээс 219,19 миллиард рубль, нийт 313,13 миллиард рубль төсөвлөсөн байна.

Дэд хөтөлбөрт хамрагдах нөхцлийг дүрмээр тодорхой заажээ:

- залуу гэр бүл нь нэг ба түүнээс дээш хүүхэдтэй байж болно,
- гэр бүлийн нэг нь ОХУ-ын иргэн биш байж болно,
- өрх толгойлсон ганц бие эцэг, эсхүл эх нь ОХУ-ын иргэн байх,
- залуу гэр бүлийн гишүүд болон өрх толгойлсон ганц бие эцэг, эсхүл эх нь 35 наснаас хэтрээгүй байх,
- өрхийн орлого нь зээл авах боломжийн орлоготой байх,
- залуу гэр бүл нь дэд хөтөлбөрт зөвхөн нэг удаа, сайн дураараа оролцоно,

Залуу гэр бүлд дараах хоёр байдлаар “нийгмийн төлбөр” олгогдоно. Үүнд:

- орон сууцны /дундаж/ үнийн дүнгийн 30 хувь
 - о хүүхэдгүй залуу гэр бүлд,
- орон сууцны /дундаж/ үнийн дүнгийн 35 хувь
 - о нэг ба түүнээс дээш хүүхэдтэй залуу гэр бүлд,
 - о нэг ба түүнээс дээш хүүхэдтэй өрх толгойлсон ганц бие залуу эцэг, эсхүл залуу эхэд.

Хөтөлбөрийн журамд тавигдах өөр нэг шаардлага бол орон сууцны тайлбайн хэмжээ бөгөөд дараах байдлаар тогтоосон байна.

2 ам бүлтэй залуу гэр бүл, үүнд:

- эхнэр, нөхөр, 1 хүүхэдтэй,
 - өрх толгойлсон ганц бие эцэг, эсхүл эх, 1 хүүхэдтэй,
- 42 м² талбай

3 ба түүнээс дээш ам бүлтэй залуу гэр бүл, үүнд:

- эхнэр, нөхөр, 1 ба түүнээс дээш хүүхэдтэй,
 - өрх толгойлсон ганц бие эцэг, эсхүл эх, 2 ба түүнээс дээш хүүхэдтэй
- нэг хүнд 18 м² талбай

⁶⁷Подпрограмма “Обеспечение жильем молодых семей” федеральной целевой программы “Жилище” на 2011 - 2015 годы.

1.3. КАЗАХСТАН

Орон сууцны тухай хууль /1997 он/

Бүгд Найрамдах Казахстан улсад орон сууцтай холбоотой харилцааг Орон сууцны тухай хуулиар⁶⁸ зохицуулах бөгөөд уг хуулиар мөн орон сууцны барилгын хоршоодын эрх зүйн харилцааг зохицуулсан байна. Хуулийн 55-р зүйлд зааснаар орон сууцны хоршоонд санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх талаар заасан бөгөөд үүнд орон сууцны барилгын хоршоод тогтоосон журмын дагуу төр, төрийн бус байгууллага болон иргэдээс зээл болон бусад материаллаг дэмжлэг авч болно гэсэн байна.

Орон сууцны барилгын хадгаламжийн тухай хууль /2000 он/

БНКУ-д орон сууцны барилгын хөгжлийг бууруулахгүй байх бодлого баримталж байгаа бөгөөд бодлогыг хэрэгжүүлэх нэг механизм нь орон сууцны барилгын хадгаламжийн систем. Тус улсад иргэдийн орон сууцны нөхцлөө сайжруулахад зориулагдсан зээлийн энэхүү шинэ системийг БНКУ-ын орон сууцны барилгын хадгаламжийн тухай хуулиар⁶⁹ зохицуулагдана. Казахстан улс нь нэн түрүүнд бага, дунд орлоготой иргэдэд зориулагдсан энэ системийг Тусгаар улсуудын хамтын нийгэмлэгийн орнуудын дунд нэвтрүүлсэн анхны улс юм.

Хуулийн дагуу орон сууцны барилгын хадгаламжийн систем нь орон сууцны барилгын хадгаламжийн оролцогч талууд болох хадгаламж эзэмшигч, банк болон улсын төсвөөс оруулсан хөрөнгө оруулалтын тал хувийг хуримтлуулж, үлдсэн тал хувиар орон сууцны зээлдүүлэх үйлчилгээ явуулна.

Энэхүү системийг 2003 онд Засгийн газрын тогтоолоор⁷⁰ байгуулагдсан 100 хувь төрийн өмчит Жилищный строительный сберегательный банк /Жилстройсбербанк/ буюу Казахстаны Орон сууцны барилгын хадгаламжийн банк хэрэгжүүлнэ.

“Боломжтой орон сууц - 2020” хөтөлбөр

Орон сууцны барилгажуулалт нь БНКУ-ын 2030 он хүртэлх хөгжлийн нэг стратеги чиглэл бөгөөд тус улсын Засгийн газар орон сууцны барилгын салбарыг хөгжүүлэх зорилготойгоор дараах хөтөлбөрүүд хэрэгжүүлэхээр баталсан байна.

2012-2020 оны хооронд хэрэгжих “Боломжтой орон сууц - 2020” Засгийн газрын хөтөлбөрийн⁷¹ зорилт нь иргэдэд орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэхийн тулд орон сууцны барилгажилтыг хөгжүүлэх багц асуудлыг шийдвэрлэх явдал юм.

Хөтөлбөрийн шалгуур үзүүлэлт нь 2020 он хүртэл нийт 69050,0 мянган м² талбай бүхий орон сууц барихаар баталсан. Хөтөлбөрийн хугацаанд орон нутгийн засаг захиргаа, улсын төсвөөс нийт 1951454 сая тенге-гийн санхүүжилт шаардлагатай гэж үзсэн байна. Хөтөлбөрийн санхүүжилтийн нарийн тооцоог тухайн жилийн улсын төсвийн хуулиар зохицуулна.

⁶⁸Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І О жилищных отношениях.

⁶⁹Закон Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года № 110-ІІ О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан.

⁷⁰Постановления Правительства Республики Казахстан от 16 апреля 2003 года № 364 О создании жилищного строительного сберегательного банка.

⁷¹Постановление Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821 Об утверждении Программы «Доступное жилье - 2020».

Тус улсын Засгийн газар хөтөлбөрийн үр дүнд иргэдний орон сууцны хүртээмж нэмэгдэнэ хэмээн үзэж байгаа бөгөөд төрөөс дараах үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлснээр дүнд иргэдийн орон сууцны хүртээмж нэмэгдэх аж:

1. тогтоосон талбайтай орон сууцны барилгын төсөл,
2. орон сууцны барилгыг барих газрыг инженерийн шугам сүлжээнд холбож өгсөн байх,
3. өндөр биш орлоготой иргэдэд санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх,
4. хямд төсөр орон сууцны төсөл гаргагч байгууллага, барилгын байгууллага, барилгын материал үйлдвэрлэгчид болон орон сууцны барилгын санхүүжүүлэгч байгууллага, ипотека байгууллагуудыг дэмжих бодлого баримтална.

Хөтөлбөрийн хүрээнд дараах шаардлагыг хангасан орон сууцны барилгад төрөөс дэмжлэг үзүүлнэ. Үүнд:

1. орон сууцны талбай хэмжээ 35-75 м²,
2. 1м² талбайн үнэлгээний дээд хэмжээ 80-100 мянган тенге,
3. сарын дундаж төлбөр 50 мянган тенге.

Энэ тохиолдолд төрөөс хямд өртөгтэй, овор багатай орон сууцны төсөл боловсруулж, хэрэгжүүлэхэд, мөн дээрх орон сууцны үнийг тогтвортой байлгахын тулд Казахстаны Жилстройсбербанк болон Казастаны ипотекийн байгууллагатай төсөөтэй санхүүгийн байгууллагуудыг хөгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлнэ.

Эдгээр шаардлагуудын үзүүлэлт нь орон нутгаас хамаарч өөрчлөгдөх бөгөөд шаардлагуудыг хангасан тохиолдолд хямд, овор багатай орон сууцны төсөл боловсруулах, барихад төрөөс дэмжлэг үзүүлнэ.

Хоёр. ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН САНХҮҮЖИЛТЫН ЭХ ҮҮСВЭР: БУСАД ОРНУУДЫН ТУРШЛАГА

2.1. Гэрээт хадгаламж

Орон сууцны асуудлаа шийдвэрлэхийн тулд иргэд гэрээний үндсэн дээр орон сууцны барилгын хадгаламжийн касс тодорхой хувиар хадгаламж хэлбэрээр мөнгөө хуримтлуулах бөгөөд уг кассын зүгээс нийт хадгаламж эзэмшигчдээс төвлөрсөн хөрөнгийн эх үүсвэрийг ашиглан хадгаламж эзэмшигчдийнхээ орон сууцны санхүүжилтийг дарааллын дагуу хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр шийдвэрлэдэг байна. Герман, Франц, Их Британи улсууд гэрээт хадгаламжийг амжилттай хэрэгжүүлж байгаа.

Германд барилгын санхүүжилтийг шийдвэрлэдэг үндсэн институт бол Барилгын хадгаламжийн касс. Барилгын санхүүжилтийн 3/4 нь энэхүү институтаар дамжин хийгдэж байна. БХК-н зээлийн эх үүсвэр нь хадгаламж эзэмшигчдийн хөрөнгө, хадгаламж эзэмшигчид гэрээний дагуу төлсөн хүү, орон сууцны зээлийн хүү байна. Зээлийн төлбөр хийх дээд хугацаа нь 10-12 жил, хүү нь жилийн 5-6 хувь орчим байна. Энэ нь банкны зээлээс 4 пунктээр бага байна.

Франц, Их Британд мөн иймэрхүү загвараар барилгын санхүүжилтийг хийж байна. **Францад** 2 төрлийн барилгын хадгаламжийн кассын данс байна:

- Барилгын хадгаламжийн дэвтэр – Эхний ээлжинд 100 мянга хүртэл франк хийсэн тохиолдолд жилийн 3,75 хувийн хүүтэй 150 мянган франкын зээл авах эрх үүснэ. Хадгаламж эзэмшигчдийн дансанд жилд дунджаар 7,5 мянган франкын хүүний орлого хуримтлагдана.

- Барилгын хадгаламжийн төлөвлөгөө (РЕЛ) - 400 мянга хүртэл франк хуримтлуулж жилийн 4,8 хувийн хүүний 600 франкын хөнгөлөлттэй зээл авах эрх үүснэ. Зээлийн хүү нь зах зээлийн хүүнээс 4-5 хувиар бага байна.

Томоохон газрын банкууд болон тэдгээрийн салбарууд газар эзэмшигчид болон барилгын компаниудад 3-20 жилийн хугацаатай урт болон дунд хугацааны зээлийг олгож байна.

Их Британид өнгөрсөн зууны үеэс эхлэн барилгын нийгэмлэгүүд амжилттай хөгжиж байна. Барилгын санхүүжилтийн зарчим нь Германы загвартай төстэй боловч барилгын зээл авахад заавал барилгын нийгэмлэгийн гишүүн байх шаардлагатай. Банкны хууль тогтоомж либералчлагдахын хирээр арилжааны банкууд энэ үүргийг гүйцэтгэх болсон байна.

Казахстанд нэн түрүүнд бага, дунд орлоготой иргэдэд зориулагдсан энэ системийг Тусгаар улсуудын хамтын нийгэмлэгийн орнуудын дунд нэвтрүүлсэн анхны улс юм. Орон сууцны барилгын хадгаламжийн оролцогч талууд болох хадгаламж эзэмшигч, банк болон улсын төсвөөс оруулсан хөрөнгө оруулалтын тал хувийг хуримтлуулж, үлдсэн тал хувиар орон сууцны зээлдүүлэх үйлчилгээ явуулна. Системийн онцлог нь зах зээлийн үнийн хэлбэлзэлээс үл хамаарсан, зээлийн хүү бага бөгөөд өөрчлөгдөхгүй, зөвхөн орон сууцны нөхцлөө сайжруулахад олгогдох зэрэг юм.

Казахстаны Орон сууцны барилгын хадгаламжийн банк зээлийн үнийн хэд хэдэн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж байгаа ба хадгаламжийг 3-15 жилийн хугацаатай жилийн 2 хувийн хүүтэй хуримтлуулах бол, орон сууцны зээл 6-25 жилийн хугацаатай жилийн 3,5-5 хувийн хүүтэй байна. Зээлдэгч нь зээл авах үед гэрээний дүнгийн 50-аас доошгүй хувийг хуримтлуулсан байх шаардлагатай. /Хүснэгт 2./

Хүснэгт 2. Казахстаны Орон сууцны барилгын хадгаламжийн банкны үнийн хөтөлбөрүүд

	Үнийн хөтөлбөрүүд			
	“Бастау”	“Өркен”	“Кемел”	“Болашак”
Орон сууцны хадгаламж хуримтлуулах хугацаа	3 - 3,5 жил	5,5 жил	8,5 жил	15 жил
Орон сууцны хадгаламж хуримтлуулахад олгох уламшууллын хэмжээ	жилийн 2%			
Орон сууцны зээлийн урамшуулалын хэмжээ	жилийн 5%	жилийн 4,5%	жилийн 4%	жилийн 3,5%
Орон сууцны зээлийн хугацаа	6 жил	10 жил	15 жил	25 жил
Орон сууцны зээл авахын тулд хуримтлуулсан байх шаардлагатай доод хэмжээ	гэрээний дүнгийн 50%			

Казахстаны Орон сууцны барилгын хадгаламжийн банк зээлийн үнийн хэд хэдэн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж байна. Үнийн хөтөлбөрүүдийн хадгаламжийг 3-15 жилийн хугацаатай жилийн 2 хувийн хүүтэй хуримтлуулах бол, орон сууцны зээл 6-25 жилийн хугацаатай жилийн 3,5-5 хувийн хүүтэй байна. Зээлдэгч нь зээл авах үед гэрээний дүнгийн 50-аас доошгүй хувийг хуримтлуулсан байх шаардлагатай. /Хүснэгт 2./

2011 оны байдлаар энэхүү системээр дамжуулан орон сууцны барилгажилтанд зориулж улсын төсвөөс орон нутгийн гүйцэтгэх байгууллагуудад 28,8 миллиард тенге хуваарилснаар 54,1 мянган м² буюу 814 байр ашиглалтанд оржээ.⁷²

⁷²Постановление Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821 Об утверждении Программы «Доступное жилье - 2020».

2.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн зээл

Дэлхийн 2-р дайны төгсгөл хүртэл үл хөдлөх хөрөнгийн банкууд үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн үндсэн институтууд болж байлаа. Ийм төрлийн банк нь өөрсдөө үл хөдлөх хөрөнгийн барьцаатай үнэт цаасыг гаргах замаар урт хугацаатай санхүүгийн эх үүсвэрийг татан төвлөрүүлж байсан.

Үл хөдлөх хөрөнгийн банкны санхүүжилтийн арга нь үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн ганц шатлалт загвар дээр тулгуурласан байдаг. Ийм загвараар барилгын санхүүжилтийн асуудлыг шийдвэрлэж байгаа орнуудын тоонд Дани, Швеци, Канад, Герман, Австри, Нидерланд, Их Британи, Финланд зэрэг орнууд орж байна. Франц, Испанид Үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн нэг шатлалт систем нь төрийн өмчтэй монополь үл хөдлөх хөрөнгийн банкаар дамжин хэрэгжиж байна.

Германд 1900 онд Үл хөдлөх хөрөнгийн банкны сүлжээ бий болсоноос хойш сүлжээний нэг ч банк дампуураагүй ба барьцааны гэрээтэй хадгаламж эзэмшигчиддээ хүүг тогтмол төлж ирсэн байна. 18-р зуунд төрийн өмчит Үл хөдлөх хөрөнгийн банк үүссэн бөгөөд үл хөдлөх хөрөнгийн барьцаатай бонд (закладные) гаргах замаар эх үүсвэрээ татан төвлөрүүлж ирсэн.

Канадад үл хөдлөх хөрөнгийн банк бол зээлийн уламжлалт институт бөгөөд үндсэн үйл ажиллагаа нь үл хөдлөх хөрөнгийн зээл олгох, Засгийн газрын болон корпорацийн Үнэт цааст хөрөнгө оруулах. Эхэн үедээ хөдөө аж ахуйн салбарт газрын барьцаатай зээл олгож байгаад, сүүлдээ орон сууцны зээл олгох болсон. Канадын Үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн зах зээлд оролцогчид нь Барилга байгууламж хариуцсан Засгийн газрын орон сууцны корпораци, зээлдэгчдийг сонгон шалгаруулах, зээлийн эрсдэлийг даатгах системтэй.

Данид үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн систем нь 100% үнэт цааст хөрвөх зарчмаар явагддаг. Өөрөөр хэлбэл, үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийг үнэт цааст хөрвүүлэх зарчмаар урт хугацаат эх үүсвэрийг татан төвлөрүүлдэг учир Европын зах зээл дээр гаргасан үл хөдлөх хөрөнгийн барьцаатай үнэт цаасны хэмжээгээр Германы дараа 2-т ордог.

Их Британид үл хөдлөх хөрөнгийн банк барилгын нийгэмлэгүүдийн суурин дээр үүссэн. Тухайлбал, Abbey national хэмээх барилгын томоохон нийгэмлэг үл хөдлөх хөрөнгийн банк болж өөрчлөгдөн зохион байгуулагдсан. Өнгөрсөн зууны сүүлчээс үл хөдлөх хөрөнгийн банк барилгын нийгэмлэгийн санхүүжилтээс илүү их хэмжээгээр зээл олгох болсон.

Аргентинд хөгжиж байгаа зах зээлтэй орнуудыг дэмжих Дэлхийн банкны хөтөлбөрийн хүрээнд үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн систем үүсч бий болсон. Аргентины Засгийн газар төсөлд оролцогч банкуудын гаргасан үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн барьцаатай бондын Баталгааны сан байгуулсан. Сангийн зүгээс үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд оролцогчдын гаргасан үнэт цаасны баталгааг гаргаж өгдөг. Баталгаа гаргасны төлбөрт олгосон зээлийн 5 хувиар шимтгэл авдаг. үнэт цаас нь нэгдсэн стандарттай, доллараар гаргасан байх ёстой.

Баталгааны сан нь төсөлд оролцогч банкуудаас, хэрвээ тэд зах зээл дээр үнэт цаасныхаа ханшийн уналтаас сэргийлж чадахгүй гэж үзсэн тохиолдолд тэдгээрийн гаргасан бондыг худалдан авна. Сантай байгуулсан гэрээний дагуу банк үнэт цаасаа санд худалдаж холбогдох тооцоог гүйцэтгэнэ. Гэвч үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хөгжлийн явцад 2 шатлалт зээлийн систем бий болж зээлдүүлэгч болон үнэт цаас гаргагч (mortgage backed securities – MBS) субъект гэж ангилагдах болсон байна. Үүний сонгодог жишээ нь АНУ-ын зах зээл юм.

Гурав. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ БАРЬЦААЛСАН ЗЭЭЛ: БУСАД УЛСЫН ТУРШЛАГА

Холбогдох нэмэлт мэдээллийг Судалгааны төвийн гүйцэтгэсэн дараах судалгааны тайлангуудаас уншиж танилцана уу:

- “Монгол улсад ипотекеэр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээлийг хөгжүүлэх асуудал, бусад орнуудын туршлага, өргөн барьсан хуулийн төсөлд хийсэн шинжилгээ” сэдэвт бодлогын судалгаа, 2009 он.
- “Үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан (моргейж) зээлийн хүү ба үндсэн нөхцөл, засгийн газрын дэмжлэгийн талаарх бусад орнуудын туршлага” сэдэвт харьцуулсан судалгаа, 2012 он.

3.1. Засгийн газрын зүгээс бусад холбогдох байгууллагуудтай хамтран хэрэгжүүлдэг арга хэмжээ

Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл өндөр хөгжсөн орнуудад Засгийн газар нь Зээлдүүлэгч институтууд болон зээлдэгч иргэдэд ихээхэн дэмжлэг туслалцаа үзүүлдэг байна. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд Засгийн газраас доор чиглэлээр дэмжлэг үзүүлж байна.

- **Баталгаа.** Үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн барьцаатай гаргаж буй үнэт цаасны баталгаа гаргах. АНУ-д 30-аад жилийн турш Засгийн газар нь ипотекийн зүйлээр барьцаалсан үнэт цаас (*Mortgage backed securities-MBS*)-ны баталгааг гаргаж өгсөн байна. 1970 оноос Fannie Mae Засгийн газрын баталгаагүйгээр үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн барьцаатай үнэт цаасыг гаргах эрхтэй болсон байна.

Гэвч үүгээр Засгийн газрын дэмжлэг дуусгавар болоогүй, харин өөр хэлбэртэй болсон байна. АНУ-ын хууль тогтоомжоор MBS-ийн төлбөрийн үүргийн биелэлтэнд төсвийн хөрөнгийг баталгаа болгон ашиглах боломж бүрдсэн бөгөөд ингэснээр энэхүү төрлийн үнэт цаасыг Засгийн газрын өрийн үнэт цаастай адилтгах хэмжээнд авч үзэж байгаа юм байна. АНУ-ын ФРС-ийн нээлттэй зах зээлийн хороо нь энэхүү үнэт цаасыг мөнгө-зээлийн бодлогын хэрэгсэл болгон ашиглаж байна.

- **Зээлийн эрсдэлийн даатгал.** Орчин үеийн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн институциональ тогтолцоог бий болгох чухал алхам нь 1934 онд Холбооны Орон сууцны удирдах газар (*Federal Housing Administration, FHA*)-г Орон сууцны тухай хууль тогтоомжид нийцүүлэн байгуулсан явдал байлаа. FHA-ийн үндсэн үүрэг нь үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн хамтын даатгалын системийг бий болгох, үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн стандартыг боловсруулж мөрдүүлэх явдал юм.

FHA нь төрийн зүгээс үүсгэн байгуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн эрсдэлийн даатгалын компани юм. Зорилго нь амьжиргааны түвшин доогуур гэр бүлийн орон сууцны нөхцлийг сайжруулах, мөн орон сууцны стандартыг сайжруулж, үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн хамтын даатгалын системийг бий болгох явдал юм.

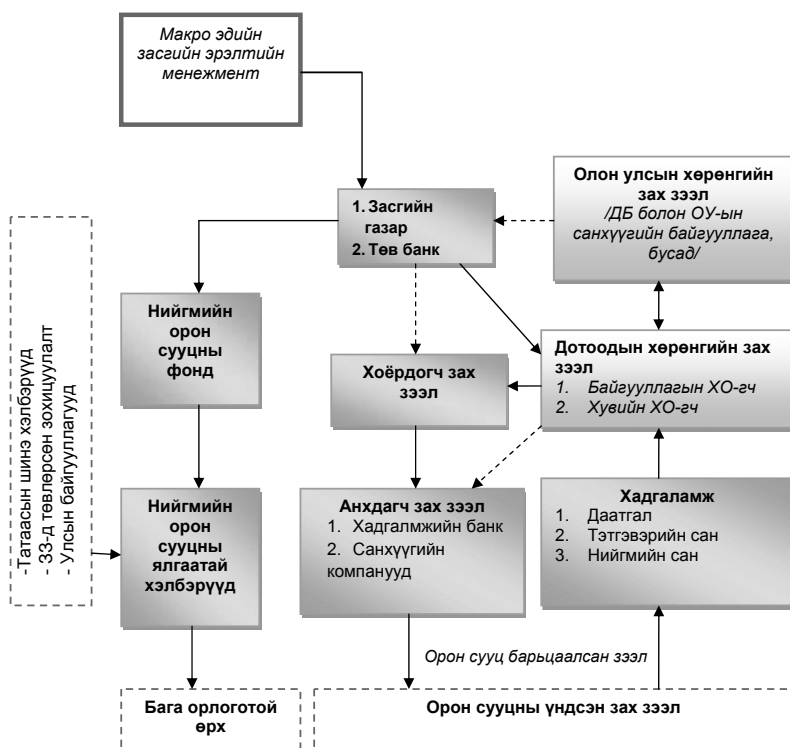
Үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн даатгалын үндсэн хөтөлбөр нь орон сууц худалдан авах болон орон сууцны нөхцөлөө сайжруулах хүсэлтэй боловч зээл авахад шаардагдах эхний төлбөрийн шаардлагыг хангах чадваргүй тодорхой категорийн иргэдэд хөнгөлөлт үзүүлэхэд чиглэгдсэн байдаг. FHA эхний ээлжинд үндэсний цөөнх болон орлого багатай, төрийн зүгээс зайлшгүй дэмжлэг авах шаардлагтай бүлэгт хөнгөлөлт үзүүлдэг.

Ийм төрлийн зээлийн даатгал нь ихэнхдээ өөрөө өөрийгөө санхүүжүүлэх зарчмаар ажиллаж буй үл хөдлөх хөрөнгийн хамтын даатгалын сангаас хийгддэг

байна. ФНА-гийн даатгасан зээлийн хүү нь зах зээлийн хүүний түвшинд зээл авахад шаардагдах эхний төлбөрийн хэмжээ нь ердийн зээлээс арай бага байдаг байна.

- **Санхүүжилтийн дэмжлэг.** Нийгмийн тодорхой бүлэгт чиглэсэн орон сууц нийгмийн хангамжийн чиглэлтэй орон сууцны санхүүжилтийн дэмжлэг. Энэхүү санхүүжилтийн дэмжлэг нь Германд нэлээд төлөвшсөн бөгөөд нийгмийн эмзэг бүлэгт зээл олгосны дараагаар Засгийн газрын зүгээс шууд болон шууд бус аргаар зээлдэгчийн амьжиргааны түвшинд тулгуурласан дэмжлэгийг үзүүлдэг байна. Жишээлбэл: шууд аргын хувьд зээлдэгчийн гэр бүлд хүүхэд төрөхөд зээлийн зарим хэсгийг төр хариуцан төлөх, шууд бус аргын хувьд татварын хөнгөлөлт үзүүлэх гэх мэт.

Зураг 1. Орон сууцны санхүүжилтын дэлхийн чиг хандлага



3.2. Үл хөдлөх эд хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээлийн харилцаа

Арилжааны банкуудын хувьд урт хугацаатай, хөрөнгө оруулалтын зээл олгох эх үүсвэр хязгаарлагдмал байдаг учраас зээлийн хөрвөх чадварыг сайжруулж, дахин санхүүжилт хийх асуудлыг шийдвэрлэхэд үл хөдлөх хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээл чухал үүрэгтэй.

Дэлхий дахины практикт үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн 2 шатлалт систем бий болж төлөвшсөн байна. Баруун Европын орнууд ихэвчлэн 1 шатлалт зээлийн системтэй явж ирсэн бол АНУ-д 2 шатлалт зээлийн сонгодог схем бий болж төлөвшсөн байна. Орчин үед хуучин 1 шатлалт системтэй байсан орнууд болон үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн зах

зээлийг шинээр байгуулж байгаа орнууд АНУ-ын сонгодог схемд тулгуурласан зах зээлийг хөгжүүлж эхлээд байна.

Баруун Европын орнуудын хувьд 1 шатлалт тогтолцоо нь “энгийн” бөгөөд зардал багатай тооцогддог ба одоогийн мөрдөж буй хууль эрх зүйн орчинд нь нэлээд зохицсон загвар байдаг байна. Гэвч энэхүү загварыг боловсронгуй болгох шаардлага зүй ёсоор тавигдаж байгаа бөгөөд учир нь арилжааны банкны гаргаж буй үнэт цааст хөрөнгө оруулагчдын итгэл тодорхой хэмжээгээр алдарсан учраас найдваргүй мэт сэтгэгдэл төрүүлэх болсон байна. Иймээс хөрөнгө оруулагчдад тодорхой баталгаа гаргаж өгөх механизм бүхий эрсдэлийг тараан байршуулсан сонгодог зах зээлийн загварыг дэлхийн улс орнууд илүүд үзэж байна.

АНУ-ын 2 шатлалт загвар ч гэсэн өөрийн гэсэн сайн, муу талуудтай. Энэ загвар нь нүсэр зохион байгуулалттай, зардал ихтэй байхаас гадна эрх зүйн нарийн төвөгтэй зохицуулалтыг шаардана. Хамгийн гол нь АНУ-ын хувьд англо-саксоны эрх зүйн системийн үл хөдлөх хөрөнгийн маргааныг шүүн таслах процесс нь уян хатан, түргэн шуурхай байдгаараа онцлогтой.

2 шатлалт, сонгодог загварын давуу тал нь үйл ажиллагааны хувьд нэгдмэл зах зээлийг агуулж байдгаараа онцлогтой. Төрийн зүгээс эдийн засгийн арга механизмуудыг ашиглан үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл, үнэт цаасны зах зээл болон макро эдийн засгийн бодлогыг бүхэлд нь зохицуулах боломжийг олгодгоороо үл хөдлөх хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээл чухал ач холбогдолтой.

Моргейжийн зах зээлийн загварууд

Үнэт цаасны зах зээлийн эдгээр гурван загварыг хэрэглэдэг улс орнуудын туршлагаас үзэхэд улс орон бүр өөр өөрийн онцлог, давуу болон сул тал, бие биенээсээ ялгарах ялгаа харагдаж байна. Загвар нэг бүрийн давуу болон сул талуудыг товчоор авч үзье.

Загвар нэг буюу германы ипотекийн банкны загварт хамаардаг орнуудын ипотекийн банкуудын үнэт цаас гаргах механизм нь адил боловч үйл ажиллагаа, зохион байгуулалт, ипотекийн зүйлийн үнэлгээний хувь гэх мэт зүйлээрээ хоорондоо ялгаатай байна. Тухайлбал: Чехэд ипотекийн банк нь арилжааны банкны үйл ажиллагаа явуулахыг хуулиар зөвшөөрдөг бол Испанид бүх банкууд бонд гаргаж болохоор хуульчилсан, харин Данид ИЗИ нь банкны хэлбэрээр зохион байгуулагддаггүй байх жишээтэй.

Энэ загварын онцлог буюу давуу тал нь ипотекийн банк үл хөдлөх хөрөнгийн зээл олгож, энэхүү олгосон зээлүүдээ багцалж, бонд гаргадаг нэг үгээр хэлбэл зээл олгогч, бонд гаргагч нь нэг субъект байдаг. Нэг субъект байдаг учраас ямарваа нэгэн шат дамжлагагүй буюу зээл олгох, бонд гаргах, үйлчилгээ үзүүлэх зэргийг нэг байгууллага хийж гүйцэтгэдэг тул үйл ажиллагааны зардал болон эрсдэл хамгийн бага байдаг байна. Мөн ипотекийн банк нь хүүний эрсдэл хүлээдэггүй. Германы болон Данийн ипотекийн банк нь олгосон зээлүүдээ багцлан банкнаас бондын баталгаа болгодог бөгөөд Германд бондын баталгаа болгосон ипотекийн зүйлийн үнэлгээний 50-55 хувьтай тэнцэх үнийн дүнд зээл олгодог учраас хөрөнгө оруулагчдад эрсдэл багатай, баталгаатайд тооцогддог.

Сул тал нь хөрөнгө болон хариуцлагын тал дээр хязгаарлалт тавьдаг учраас урт хугацааны зээлийг санхүүжүүлэх боломжгүй болдог байна. Зээл үнэлгээний харьцааны дээд хязгаар нь бага учраас германы ипотекийн банкны зээлүүд нь зээлийн багцын нэг хэсэг болдог. Зардал багатай давуу тал нь тогтмол хүүтэй зээлийг хүмүүс их сонирхож байх үед гарч ирсэн. Хөвөгч хүүтэй бондыг гаргаж болох боловч энэ чиглэлээрх сайн өрсөлдөгч биш. Тиймээс хөвөгч хүүтэй зээл өсч байгаа хадгаламжийн банкууд нь үндсэн зах зээлийнхээ ихэнх хувийг эзэлдэг байна.

Хоёр дахь төрлийн загварт зээлдүүлэгч өөрөө зээлийн бүх эрсдлийн хүлээдэг сул талтай боловч зээлдэгч өөрөө хөрөнгө оруулагчдыг татах, санхүүжилтын эх үүсвэрийг бий болгох, хоёрдогч зах зээл дээр үнэт цаас гаргахдаа гуравдагч этгээдээс дэмжлэг авах боломжтой загвар юм. Гуравдагч тал нь барьцаалсан хөрөнгөнд үнэлгээ хийж, чанарт нь хяналт тавидаг. Зээлийн эрсдэлээ зээлдүүлэгч өөрөө хариуцдагаараа нэг дэхь загвартай адил юм. Энэ загварын гол сул тал нь хүүгийн хэмжээ, зээлийн эрсдлийг нь зээлдүүлэгч хариуцдаг явдал юм. Ихэнх зээлдүүлэгчдийн хувьд ялангуяа том зээлдүүлэгчдийн хувьд АНУ-ын холбооны орон сууцны зээлийн банкны хөрөнгийн зардал нь нэмэлт депозитын барьцаа бий болгосноос илүү өндөр байдаг. Үндсэн зээлийн хэмжээний 80 хувийг зээлж болдог. Тиймээс удаан хугацааны моргейжийг санхүүжүүлэхэд биш богино хугацааныхад илүү тохиромжтой байдаг байна.

АНУ-ын Сонгодог загвар нь ипотекийг худалдан авч, өөрсдийн оролцоог бусдад худалдах, нэг бол ипотекийн зүйлийн үнэлгээнд үндэслэн өрийн бичиг гаргах замаар худалдан авсан ипотекоо санхүүжүүлдэг загвар юм. АНУ-ын үл хөдлөх хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээл дээр Fannie Mae, Freddie Mac, Gennie Mae гэх байгууллагууд үнэт цаас гаргаж эдгээр нь зах зээлийнхээ 88 хувийг эзэлдэг байна. Энэ загвар нь хэд хэдэн давуу талтай. Үүнд:

- АНУ-ын зах зээл дээр хүүгийн түвшин болон урьдчилгаа төлбөрийн эрсдлийг хөрөнгийн зах зээл дэх хөрөнгө оруулагч руу дамжуулж өгдөг.
- Моргейжийн процессыг үйлчилгээ, санхүүгийн эрсдлийн менежмент, санхүүжилт, маркетинг зэрэг үе шатуудад хувааж, тус тусад нь агентуудад хариуцуулдаг бөгөөд ингэснээр зуучлалын үйл ажиллагааны зардлыг багасгаж, шинийг санаачлах боломжтой байна.
- Зээлийн багцыг ангилж үздэг энэ нь саяхныг хүртэл зээлдүүлэгчдэд хориотой байсан.

Сонгодог загварын сул тал нь: Моргейжийн процессыг үе шатуудад хуваасан нь нөгөө талаас агентуудтай холбоотой эрсдэлүүд гарч ирсэн. Энэ нь хоёрдогч зах зээлд оролцогчдын тоо олон, хоорондын үйл ажиллагаа нь нарийн уялдаа холбоотой байдаг бөгөөд аль нэг агентаас хамаарсан эрсдэлд орох магадлал өндөр байдаг гэсэн үг юм.

АШИГЛАСАН ЭХ СҮРВАЛЖИЙН ЖАГСААЛТ

- Жилищный кодекс Республики Беларуси, 2012 он.
- Концепция государственной жилищной политики Республики Беларуси на 2012-2015 годы.
- Указ Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений».
- Статистический бюллетень 2012 года. Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru/
- Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 годы, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. N 1050.
- Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 годы.
- Подпрограмма «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 годы.
- Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І О жилищных отношениях (с и по состоянию на 24. 12. 2012 г.)
- Закон Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года № 110-ІІ О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан.
- Постановление Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821 Об утверждении Программы «Доступное жилье - 2020».