



МОНГОЛ УЛСЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАРЫН ТАЛААРХ БОДЛОГЫН ЗӨВЛӨМЖ

2023.12

МОНГОЛ ДАХЬ АМЕРИКИЙН ХУДАЛДААНЫ ТАНХИМ

**МОНГОЛ УЛСЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАРЫН ТАЛААРХ
БОДЛОГЫН ЗӨВЛӨМЖҮҮД**

Энэхүү бодлогын баримт бичгийг Монгол дахь Америкийн Худалдааны Танхим ("АмЧам Монгол") Бодлого хариуцсан захирал Г. Жавхлантөгсийн удирдлага дор боловсруулсан болно.

Бодлогын баримт бичгийг бүтнээр, эсвэл хэсэгчлэн дахин хэвлэхэд нийтлэгч байгууллагаас зөвшөөрөл авна.

Зохиогчийн эрх хуулиар хамгаалагдсан.

2023 оны 12 дугаар сар
Улаанбаатар хот

Ерөнхий тойм

Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлал (ҮХХЗ)-ын салбар нь Монгол улсын хувьд харьцангуй шинэ салбар боловч сүүлийн үед хурдацтай хөгжиж буй салбар юм. Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээ 2023 онд 36.07 тэрбум ам.долларт хүрэх төлөвтэй байгаагаас орон сууцны зах зээл 26.45 тэрбум ам.долларын хэмжээгээр давамгайлахаар байна. Жилийн өсөлт 10.38%-д хүрч, 2028 он гэхэд үл хөдлөх зах зээлийн хэмжээ 59.09 тэрбум ам.долларт хүрэх тооцоо байна .

Санхүүгийн Зохицуулах Хороо (СЗХ)-нд бүртгэлтэй нийт тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчдийн 31 хувь буюу 88 компани нь олон улсын франчайз эрхтэй байна. Үүнээс RE/MAX франчайз эрхтэй 66 компани, CENTURY 21 франчайз эрхтэй 21 компани, KELLER WILLIAMS франчайз эрхтэй 1 компани байна.

2020-2022 онд АмЧам Монгол нь энэхүү салбарын талаар СЗХ-той хамтран нийт 3 удаагийн хэлэлцүүлэг зохион байгуулсан бөгөөд "Үл Хөдлөх Хөрөнгийн Бизнес Эрхлэгчдийн Дээвэр нэгдсэн Холбоо"-г байгуулах ажилд бодитой хувь нэмрээ оруулсан болно. Ийнхүү "Дээвэр холбоо"-байгуулагдсан нь Монгол улсын үл хөдлөх салбарын хувьд их чухал үйл явдал болсныг энд онцлон дурдах шаардлагатай.

СЗХ нь Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагааг зохицуулах хуулийн төсөл дээр ажиллаж байгаа бөгөөд энэхүү хуулийн төслийг 2023 онд багтаан олон нийтийн хэлэлцүүлэгт бэлэн болгохоор ажиллаж байна. **АмЧам Монгол нь уг хуулийн төслийн талаар СЗХ-той хамтран олон нийтийн хэлэлцүүлгийг зохион байгуулах боломжтой юм.**

Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын салбарт үйл ажиллагаа эрхэлж буй компаниуд болон хувь хүмүүс мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэх гэмт хэрэгт холбогдох, цаашлаад үүний улмаас Монгол улс Санхүүгийн хориг арга хэмжээ авах байгууллага (ФАТФ)-ын стратегийн дутагдалтай орнуудын жагсаалт буюу "саарал жагсаалт"-нд дахин орох эрсдэл хэвээр байгаа тул энэхүү бодлогын баримт бичигт АмЧам Монголын зүгээс үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын салбарыг улам хөгжүүлэх талаарх гаргасан бодлогын зөвлөмжүүдийг тусгасан болно.

1. ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН БАЙГУУЛЛАГЫН ӨНӨӨГИЙН БАЙДАЛ

А. Зах зээлийн ерөнхий мэдээлэл

Үндэсний Статистикийн Хорооны судалгаагаар Монгол улс нийт 3,5 сая орчим хүн амтай бөгөөд 2041 он гэхэд 4 сая хүрнэ гэсэн судалгаа хийсэн. Хамгийн их хүн ам төвлөрсөн нийслэл хотод одоогийн байдлаар 411,420 өрх амьдарч байна. Үүнээс дөнгөж тал нь буюу 199 мянган өрх орчин үеийн шаардлагыг хангасан орон сууцанд амьдардаг. Гэрт 91 мянган өрх, хашаа байшинд 112 мянган өрх амьдарч байгаа бөгөөд эдгээр иргэд дараагийн жилүүдэд цэвэр бохир усны шугамд холбогдсон, дэд бүтцээ шийдсэн орон сууцнуудад нүүж орох буюу одоо байгаа нөхцөлөө сайжруулах шаардлагатай. Цэвэрлэх байгууламж буюу ариутгах татуургын шугам сүлжээнд холбогдоогүй өрхийн тоо гэхэд л 207 мянга байгаа билээ.

Санхүүгийн Зохицуулах Хорооны 2023 оны эхний хагас жилийн тайлангаас үзэхэд Монгол улсад үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйлчилгээ эрхлэх (ҮХХЗБ) 311 тусгай зөвшөөрөл олгогдоод байна. Энэ нь зохицуулалттай этгээдүүдийн тоо өмнөх оны мөн үеэс 9.5 хувиар өссөн үзүүлэлт юм.

Улаанбаатар хотын орон сууцны үнэ 2023 оны 10 дугар сард өмнөх оны мөн үеэс 10.9 хувиар, өмнөх сараас 0.8 хувиар өссөн талаар Үндэсний Статистикийн Хорооноос мэдээлэв. Аравдугаар сарын байдлаар Улаанбаатарт хотод орон сууцны дундаж үнэ нэг метр квадрат нь 3.95 сая төгрөг болсноос Хан-Уул дүүрэгт хамгийн өндөр буюу 4.26 сая төгрөгийн үнэтэй, Сонгинохайрхан дүүрэгт хамгийн хямд буюу 2.6 сая төгрөгийн ханштай байна. Үүнийг өмнөх сартай харьцуулахад дундаж үнэ 0.1 сая төгрөгөөр, Хан-Уул дүүрэг дэх шинэ орон сууцны үнэ 0.14 сая төгрөгөөр тус тус өссөн бол Сонгинохайрхан дүүргийнх 0.18 саяар буурчээ.

2023 оны 10 дугаар сард хуучин орон сууцны 1 метр квадрат талбайн дундаж үнэ 3.47 сая төгрөг болж, Сүхбаатар дүүрэгт хамгийн өндөр буюу 3.89 сая төгрөгийн үнэтэй байна.

Хуучин орон сууцны дундаж үнийн хувьд 3.47 сая төгрөг байгаагаас Сүхбаатар хамгийн өндөр буюу 3.89 сая төгрөг, Сонгинохайрхан дүүрэгт 2.54 сая төгрөгийн ханштай байсныг Үндэсний Статистикийн хороо мэдээллээ. 2023 оны II улирлаас Хан-Уул дүүрэгт шинээр ашиглалтад орж буй орон сууцны метр квадратын үнэ дунджаар 4-5 сая төгрөгийн ханштай байгаа нь нийт өсөлтийг дээш татаж байна³.



² Статистикийн мэдээллийн нэгдсэн сан (1212.mn)

³ Bloomberg TV Mongolia

2023 оны эхний хагас жилийн байдлаар 127 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 4,728 хэлцлээр 707.6 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 992,027,038.4 мянган төгрөгөөр худалдан борлуулах үйл ажиллагааг зуучлан 22,219,001.9 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад хэлцлийн тоо 1.3 дахин, борлуулалтын үнийн дүн 1.6 дахин өссөн байна. (Хүснэгт 1)

Б. Үйл ажиллагааны төрөл

2023 оны эхний хагас жилийн байдлаар 127 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 4,728 хэлцлээр 707.6 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 992,027,038.4 мянган төгрөгөөр худалдан борлуулах үйл ажиллагааг зуучлан 22,219,001.9 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад хэлцлийн тоо 1.3 дахин, борлуулалтын үнийн дүн 1.6 дахин өссөн байна. (Хүснэгт 1)

	Хэлцлийн тоо	Талбай (мкв)	Үнийн дүн (мян.төг)
2022.II	3,688	765.0	617,145,290.0
2023.III	4,728	707.6	992,027,038.4

Хүснэгт 1: Худалдан борлуулах үйл ажиллагаа

Гайланта хугацаанд 127 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 2,735 хэлцлээр 232.1 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 66,334,239.8 мянган төгрөгөөр түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагааг зуучилж 4,383,906.7 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад хэлцлийн тоо 1.5 дахин, үнийн дүн 1.4 дахин өссөн байна. (Хүснэгт 2)

	Хэлцлийн тоо	Талбай (мкв)	Үнийн дүн (мян.төг)
2022.II	1,777	172.1	48,172,358.8
2023.III	2,735	232.1	66,334,239.8

Хүснэгт 2: Түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагаа

2. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН БИЗНЕС ЭРХЛЭГЧДИЙН НЭГДСЭН ДЭЭВЭР ХОЛБОО БА МОНГОЛ ДАХЬ АМЕРИКИЙН ХУДАЛДААНЫ ТАНХИМ

Монгол дахь Америкийн Худалдааны Танхим (АмЧам) нь 2020 оны 2 дугаар сарын 19 болон 9 дүгээр сарын 14-ны өдрүүдэд СЗХ, АНУ-ын ЭСЯ, АНУ-ын Сангийн Яам болон үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудыг оролцуулан, үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын талаар хэлэлцүүлгүүдийг зохион байгуулсан. Энэхүү хэлэлцүүлгүүдээр үл хөдлөх хөрөнгийн салбар дахь мөнгө угаах, терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх (AML/CFT) арга хэмжээний талаар мэдээлэх шаардлагуудыг дагаж мөрдөхөд тулгарч буй бэрхшээлүүд болон одоо боловсруулж буй үл хөдлөх хөрөнгийн тухай хуулийн төслийн талаар хэлэлцсэн болно. СЗХ-ноос хууль тогтоомжийн шинэ орчинг бүрдүүлж, тусгай зөвшөөрлийн шаардлагад оруулсан өөрчлөлтийн ачаар сүүлийн хоёр жилд Монголын үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт гайхалтай ахиц дэвшил гарсан талаар уулзалтад оролцогчид санал нэгдсэн болно. СЗХ-ноос цаашид үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын мэргэжлийн нэгдсэн нэг холбоотой харьцах шаардлага тавьж байгаа тул энэхүү хэлэлцүүлгүүдийн үеэр "Дээвэр холбоо"-г яаралтай байгуулах шаардлагатай байгаа талаар хэлэлцүүлэгт оролцсон үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын байгууллагын төлөөллүүд бүрэн санал нэгдсэн болно.



Ингэснээр 2021 оны 3 дугаар сарын 15-ны өдөр Үл Хөдлөх Хөрөнгийн Бизнес Эрхлэгчдийн Гүүр Нэгдсэн Холбоо" болон "Үл Хөдлөх Хөрөнгө Зуучлагчдын Нэгдсэн Холбоо" нэгдэж, Дээвэр холбоог байгуулсан.

Дээвэр холбоо нь олон улсын, дотоодын мэргэжлийн байгууллагууд болон мэргэжилтнүүдтэй хамтран салбарын хүний нөөцийг сургах, мэдээллээр хангах, тэдгээрийн чадавхыг нэмэгдүүлэх; гишүүдийн эрх, нийтлэг эрх ашгийг хамгаалахад чиглэгдсэн үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх; үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн эрх зүйн орчинг сайжруулах замаар тухайн зах зээлийн хөгжлийг чиглүүлэх үйл ажиллагааг үндсэн зорилго болгон ажиллаж байна.

Дээвэр холбоо нь үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын тулгамдаад байгаа асуудлууд болох хууль бодлого, салбарын тухай олон нийтэд таниулах, мэргэжлийн ажилтан бэлдэх сургалтууд зохион байгуулах юм.

Дээвэр холбоонд холбооны дүрмийг хүлээн зөвшөөрсөн, үл хөдлөх хөрөнгийн худалдаа, зуучлал чиглэлээр мэргэжлийн үйл ажиллагаа явуулдаг тусгай зөвшөөрөл бүхий иргэн, хуулийн этгээд хамрагдах эрхтэй. Улмаар тус холбоодын тусгай зөвшөөрөл бүхий гишүүн байгууллагууд тус тусын холбоогоор дамжуулан дээвэр холбооны гишүүн байгууллага болж байгаа.

Дээвэр холбоо нь одоогоор дараах ажлуудад төвлөрч ажиллаж байна. Үүнд:

- Хамтын ажиллагааны төлөвлөгөө гаргах;
- Стратеги, ёс зүйн, маркетингийн, сургалтын хороодууд байгуулах;
- Эрх олгох сургалтын нэгдсэн хөтөлбөр гаргах, СЗХ-той гэрээ байгуулах.

Ийнхүү “Дээвэр холбоо” байгуулагдсан нь Монгол улсын үл хөдлөх салбарын хувьд их чухал үйл явдал болсныг энд онцлон дурдах шаардлагатай.

Гэсэн хэдий ч СЗХ, үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч, зуучлагчдын шийдвэрлэх шаардлагатай олон асуудал байсаар байна.

3. ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАРЫН ХУУЛЬ ЭРХЗҮЙН ОРЧИН

СЗХ –ноос сүүлийн 3 жилийн хугацаанд буюу 2020-2023 оны хооронд Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбартай холбоотой дараах 6 журмыг боловсруулан гаргаж, мөрдөж байгаа болно. Үүнд:

1. Мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх чиглэлээр банкнаас бусад мэдээлэх үүрэгтэй этгээдэд зайны болон газар дээрх хяналт шалгалт хийх журам-2023-01-13
2. Тохиромжтой этгээдийг тодорхойлох журам - 2020-04-08
3. Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаанд зайны болон газар дээрх хяналт, шалгалт хийх журам - 2021-09-08
4. Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын мэргэжлийн мэргэжлийн холбоонд тавигдах шаардлагыг тодорхойлох журам - 2021-04-14
5. Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл, зөвшөөрөл, эрх олголт, бүртгэлийн журам - 2020-03-11
6. Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагаас төвлөрүүлэх зохицуулалтын үйлчилгээний хөлсний хэмжээ - 2020-03-11 зэрэг болно.⁴



⁴ <http://www.frc.mn/frc/o/c/573/d/pc/8594>

АмЧам Монгол нь 2022 оны 11 дүгээр сарын 22-ны өдөр СЗХ-тай хамтран Монгол Улсын Үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын эрх зүйн орчны сэдвээр дугуй ширээний уулзалт зохион байгуулсан. Энэхүү дугуй ширээний уулзалтад СЗХ, Газар Зохион Байгуулалт, Геодези, Зураг Зүйн Агентлаг, "Дээвэр" үл хөдлөх хөрөнгийн дилерүүдийн холбоо, АНУ-ын Элчин сайдын яам, RE/MAX, Century 21, СЗХ, зэрэг гол оролцогч талуудын төлөөлөл оролцлоо.

Дугуй ширээний үеэр СЗХ-ноос мөнгө угаах, терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх талаар авч хэрэгжүүлж буй арга хэмжээний талаар мэдээлэл хийж, ФАТФ-ын саарал жагсаалтад дахин оруулахгүй байх талаар хийж буй ажлынхаа тухай танилцуулж, Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын үйл ажиллагаа, зөвшөөрөлгүй үл хөдлөх хөрөнгийн компани, зуучлалын хууль бус үйл ажиллагааг зохицуулах тухай хуулийн төслийн талаар мэдээлэл хийлээ.



Энэхүү уулзалтын үеэр СЗХ нь Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагааг зохицуулах хуулийн төсөл дээр ажиллаж байгаа бөгөөд энэхүү хуулийн төслийг 2023 оны эхний улиралд багтаан олон нийтийн хэлэлцүүлэгт бэлэн болгохоор ажиллаж байгаа гэдгээ хэлсэн.

АмЧам Монгол нь уг хуулийн төслийн талаар СЗХ-той хамтран олон нийтийн хэлэлцүүлгийг зохион байгуулах боломжтой гэдгээ мэдэгдсэн болно.

4. МӨНГӨ УГААХ БОЛОН ТЕРРОРИЗМЫГ САНХҮҮЖҮҮЛЭХТЭЙ ТЭМЦЭХ БОЛОН ФАТФ-ЫН СААРАЛТ ЖАГСААЛТ

Санхүүгийн хориг арга хэмжээ авах байгууллага (ФАТФ)-ын 2020 оны 10 дугаар сарын 23-ны өдрийн нэгдсэн хуралдаанаар Монгол Улсыг мөнгө угаах, терроризмыг санхүүжүүлэх болон үй олноор хөнөөх зэвсэг дэлгэрүүлэхийг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх стратегийн дутагдалтай орнуудын жагсаалт буюу "саарал жагсаалт"-аас гаргахаар шийдвэрлэсэн билээ. Нэгдсэн хуралдаанаар Монгол Улсыг ФАТФ-тай тохирсон Ажлын төлөвлөгөөг богино хугацаанд хэрэгжүүлж, мөнгө угаах, терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх тогтолцоогоо бэхжүүлэх чиглэлээр гаргасан ахиц дэвшлийг онцлон үнэлсэн байна.

Сангийн сайдын 2020 оны 4 дүгээр сарын 27-ны өдрийн 90 дүгээр тушаалаар Мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх үндэсний эрсдэлийн үнэлгээг хийж тайлагнах үүрэг бүхий дэд ажлын хэсгийг 82 гишүүний бүрэлдэхүүнтэйгээр байгуулсан ба үнэлгээний хүрээнд хийх ажлыг 11 модульд хуваан тус бүрийн ажлын хэсгүүдэд даалгасан.

СЗХ-ны хувьд санхүүгийн бус бизнес, мэргэжлийн үйлчилгээ үзүүлэгчид зохицуулалт, хяналт шалгалтын арга хэмжээнд хамрагддаг байх гэсэн Зөвлөмж 28-ын хүрээнд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллага болон үнэт металл, үнэт чулуу, эсвэл тэдгээрээр хийсэн эдлэлийн арилжаа эрхлэгчдийг хариуцсан шинэ алба нээсэн болно. Энэ нь үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын салбарт үйл ажиллагаа эрхэлж буй компаниуд болон хувь хүмүүс мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэх гэмт хэрэгт холбогдохоос урьдчилан сэргийлэх, хяналт тавих, зөрчсөн байгууллага, хүмүүст хариуцлага тооцох зорилготой.

5. АМЧАМ МОНГОЛЫН БОДЛОГЫН ЗӨВЛӨМЖҮҮД

Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын салбарт үйл ажиллагаа эрхэлж буй компаниуд болон хувь хүмүүс мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэх гэмт хэрэгт холбогдох, цаашлаад үүний улмаас Монгол улс Санхүүгийн хориг арга хэмжээ авах байгууллага (ФАТФ)-ын стратегийн дутагдалтай орнуудын жагсаалт буюу "саарал жагсаалт"-нд дахин орох эрсдэл хэвээр байгаа тул АмЧам Монголын зүгээс үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын салбарыг улам хөгжүүлэх зорилгоор дараах бодлогын зөвлөмжүүдийг гаргаж байна. Үүнд:

- 1. Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын салбарын хууль эрхзүйн орчныг улам сайжруулах**, тухайлбал Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагааг зохицуулах хуулийн төслийг олон улсын сайн жишгүүдэд тулгуурлан боловсруулах ажлыг яаравчлах;
- 2. Энэхүү хуулийн төсөлд** мэргэжлийн байгууллагууд болох Үл Хөдлөх Хөрөнгийн Бизнес Эрхлэгчдийн Дээвэр Нэгдсэн Холбоо, АмЧам Монгол болон бусад бизнесийн холбооны саналыг авч, заавал тусгах;
- 3. Хуулийн төсөл дээр олон нийтийн хэлэлцүүлэг зохион байгуулах** зэрэг болно.