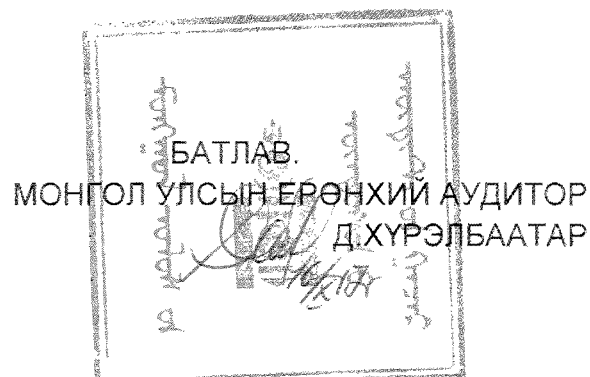




АУДИТЫН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

1. Аудитын нэр: “Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох” хөтөлбөрийн хүрээнд олгосон санхүүжилт болон хэрэгжилт

2. Аудитын код: УАГ-НАГ/2017/08-НА

3. Аудит хийх үндэслэл, бүрэн эрх:

Аудитыг Төрийн аудитын тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.1.1 дэх заалт, Улсын Их Хурлын 2017 оны 43 дугаар тогтоолыг тус тус үндэслэн УИХ-ын Төсвийн байнгын хорооны “Аудитын сэдэв батлах тухай” 2017 оны 02 дугаар тогтоол, Үндэсний аудитын газрын 2017 онд хийх аудитын төлөвлөгөөний дагуу гүйцэтгэнэ.

4. Аудитын зорилт:

“Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох” хөтөлбөрийн хүрээнд олгосон санхүүжилт болон хэрэгжилтэд аудит хийж, дүгнэлт гарган зөвлөмж боловсруулан дүнг УИХ-д танилцуулж, холбогдох байгууллага, албан тушаалтанд хүргүүлэх, олон нийтэд мэдээлэхэд аудитын зорилт чиглэгдэнэ.

Дээрх зорилтыг хангахын тулд дараах чиглэлээр аудит хийнэ. Үүнд:

- Хөтөлбөрийн санхүүжилтийг хууль тогтоомжийн дагуу олгосон эсэх;
- Хөтөлбөрийг хууль тогтоомжид зааснаар хэрэгжүүлсэн эсэх;
- Хөтөлбөрийн үйл ажиллагаанд хяналт тавьж ажилласан эсэх.

5. Аудитын хамрах хүрээ:

Монгол Улсын Их Хурлын 2017 оны 43 дугаар тогтоолын 3 дахь заалтын хүрээнд “Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд олгосон санхүүжилт болон хэрэгжилтийг зохион байгуулсан Монгол Улсын Засгийн газар, Сангийн яам, Барилга хот байгуулалтын яам, Хууль зүйн яам, Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын яам, Монгол банк, Санхүүгийн зохицуулах хороо, Монголын Ипотекийн Корпораци, арилжааны 14 банк болон бусад холбогдох байгууллагуудыг хамруулан шалгана.

6. Үндсэн мэдээлэл:

УИХ-ын 2017 оны 43 дугаар тогтоолын 3 дахь заалтад “Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох” хөтөлбөрийн хүрээнд олгосон санхүүжилт болон хэрэгжилтэд нийцлийн аудит хийж, дүнг УИХ-д

танилцуулахыг Үндэсний Аудитын газарт даалгасны дагуу тус хөтөлбөрийн талаар үндсэн мэдээлэл бэлтгэв.

Монгол Улсын Засгийн газар, Монголбанкны хооронд 2012 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдөр байгуулсан “Гол нэрийн бараа, бүтээгдэхүүний үнийг тогтворжуулах” дунд хугацааны хөтөлбөрийг хамтран хэрэгжүүлэх санамж бичгийн хүрээнд Монголбанкны ерөнхийлөгч, Барилга хот байгуулалтын сайдын 2013 оны А-2/06 дугаар тушаалаар “Барилгын салбарыг дэмжих, улмаар орон сууцны үнийг тогтворжуулах” дэд хөтөлбөрийг баталсан байна.

Дээрх хөтөлбөр нь:

- “Барилгын гол нэр төрлийн материалын үнийг тогтворжуулах”,
- “Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох” гэсэн хоёр хөтөлбөрөөс бүрдэж байна.

“Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох” хөтөлбөрийн санхүүжилтийн нийт дүн нь 800.0 тэрбум төгрөг байхаар хөтөлбөрт тусгасан байна.

Монголбанк “Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох” хөтөлбөрийн хүрээнд ипотекийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх зорилгоор Засгийн газраас гаргасан үнэт цаасыг мөнгөний зах зээлд зуучлан борлуулах, мөнгөний бодлогод нийцүүлэн худалдан авах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж байна.

УИХ-аас Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийг 2010 онд баталж, 2013 онд Монголбанк, Монголын ипотекийн корпораци, арилжааны банк хооронд “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн ерөнхий гэрээ” байгуулснаар орон сууцны санхүүжилтийн хоёрдогч зах зээл хөгжих нөхцөл бий болж эхэлсэн байна.

Монголын ипотекийн корпораци нь “Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох” хөтөлбөрт арилжааны банкуудын гаргасан зээлийн багцыг үнэт цаасаар солих буюу зээлийн эрсдэлээс хамгаалах чиг үүрэгтэй оролцож байна.

Өнгөрсөн хугацаанд тус корпораци 12 удаа үнэт цаас гаргасан бөгөөд үнэт цаас гаргах тоолонд тусгай зориулалтын компанийг хуульд заасан шаардлагын дагуу байгуулан ажиллаж ирсэн байна.

Хөтөлбөр хэрэгжихээс өмнө буюу 2013 оны 1 дүгээр сард ипотекийн зээлд хамрагчийн тоо 29.6 мянга, зээлийн үлдэгдэл 856.6 тэрбум төгрөг байсан бол 2017 оны 8 дугаар сарын 30-ны байдлаар нийт зээлдэгчийн тоо 92.3 мянга, зээлийн үлдэгдэл 4.1 их наяд төгрөгт хүрсний дотор “Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох” хөтөлбөрт 68.3 мянган зээлдэгч хамрагдаж, зээлийн үлдэгдэл 3.2 их наяд төгрөгт хүрсэн байна.

Үүнээс 67.8 мянган зээлдэгчийн 2.9 их наяд төгрөгийн ипотекийн зээлийн үлдэгдэлд МИК-иар дамжуулан бонд гаргасан нь хөтөлбөрийн зээлийн 90.6 хувийг эзэлж байна.

Орон сууцны ипотекийн зээл болон ипотекийн зээлээр баталгаажсан бондын мэдээлэл дараах байдалтай байна.

Огноо	Зээлдэгчийн тоо			Зээлийн үлдэгдэл /тэрбум төг/		
	нийт	хөтөлбөр	ИЗББонд	Нийт	хөтөлбөр	ИЗББонд
2013 оны 1 дүгээр сар	29,683	-	-	856.6	-	-
2017 оны 8 дугаар сар	92,347	68,311	67,897	4,196.1	3,256.2	2,890.5

7. Эрсдэлийн үнэлгээ:

Төлөвлөлтийн үе шатны явцад судалсан баримт материал, хамрах хүрээ, нөхцөл байдалд хийсэн урьдчилсан дүн шинжилгээнд үндэслэн ерөнхий эрсдэлийг “ДУНД” гэж үнэлсэн. /Хавсралт №1-д үзүүлэв/

8. Арга зүй:

Аудитыг гүйцэтгэхэд АДБОУС 100-400, 4000, 4100 дугаар стандартууд болон Төрийн хяналт шалгалтын стандарт, Нийцлийн аудитын түр журмыг баримтлан хөтөлбөрт оролцогч байгууллагуудын үйл ажиллагаанд мөрдөн ажиллаж байгаа эрх зүйн баримт бичиг, санхүүжилт болон хэрэгжилтийн тайлан мэдээнд дүн шинжилгээ хийх, холбогдох албан тушаалтнуудтай уулзалт, ярилцлага зохион байгуулах, иргэд, хэрэглэгчдээс судалгаа авах зэрэг аудитын арга зүйг ашиглаж, аудитын хөтөлбөр, горимын дагуу нотлох зүйл цуглуулж, аудитын дүнд үндэслэн дүгнэлт, зөвлөмж боловсруулна. /Асуудлын шинжилгээ, арга зүйн дэлгэрэнгүйг хавсралт 2, 3-д үзүүлэв/

9. Аудит ашиглах шалгуур үзүүлэлт:

Аудитын зорилттой холбоотой дараах хууль, дүрэм, журам, зааврыг шалгуур үзүүлэлт болгон ашиглана. Үүнд:

- Монгол Улсын Төв банкны тухай хууль;
- Захиргааны ерөнхий хууль;
- Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль;
- Ирээдүйн тэтгэврийн нөөц сангийн тухай хууль;
- Иргэний хууль;
- Компанийн тухай хууль;
- Улсын Их Хурлын 2015 оны 41 дүгээр тогтоолоор баталсан “Эдийн засгийн хүндрэлээс гарах арга хэмжээний хөтөлбөр” ;
- Улсын Их Хурлын “Төрөөс мөнгөний бодлогын талаар 2015 онд баримтлах үндсэн чиглэл батлах тухай” 2014 оны 69 дүгээр тогтоол;
- Засгийн газрын “Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах арга хэмжээний тухай” 2013 оны 135 дугаар тогтоол;
- Засгийн газрын 2015 оны 296 дугаар тогтоолоор баталсан “Орон сууцны ипотекийн зээлийн баталгааны журам” ;
- Засгийн газрын 2016 оын 137 дугаар тогтоолоор баталсан “Ипотекийн зээл, санхүүжилтийн ерөнхий журам”

- Засгийн газрын 2013 оны 200 дугаар тогтоолоор баталсан “Орон сууцны ипотекийн зээлийн ерөнхий журам” ;
- Монгол Улсын Ерөнхий сайд, Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн хооронд байгуулсан “Ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох талаар хамтран ажиллах харилцан ойлголцлын санамж бичиг” ;
- Барилга, хот байгуулалтын сайд, Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн хамтарсан 2013 оны А-2/06 дугаар тушаалаар баталсан “Барилгын салбарыг дэмжих, улмаар орон сууцны үнийг тогтворжуулах дэд хөтөлбөр”;
- Хүн амын хөгжил, нийгмийн хамгааллын сайд, Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн хамтарсан тушаалаар баталсан “Орон сууцны ипотекийн зээлийн зарим нөхцөлийг тогтоох тухай” 2016 оны А/32, А/64 дугаар тушаал;
- Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2013 оны А-122 дугаар тушаалаар баталсан “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам” ;
- Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2016 оны А-295 дугаар тушаалаар баталсан “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”
- Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн ерөнхий гэрээ /2013-2017 он/
- Бусад холбогдох хууль, дүрэм, журам

10. Гүйцэтгэх хугацаа:

Аудитын төлөвлөлтийн үе шатны ажлыг 2016 оны 10 дугаар сарын 02-ноос, талбарын ажлыг 10 дугаар сарын 11-нээс, тайлагналын үе шатны ажлыг 12 дугаар сарын 04-нөөс эхлэн, 2017 оны 12 дугаар сарын 29-ний өдрийн дотор үе шатны хяналтаар оруулж тайланг МҮЕА-ын тушаалаар баталгаажуулж УИХ-д хүргүүлнэ. /Нарийвчилсан цаглабар бүхий хөтөлбөрийг хавсралт 5-д үзүүлэв/

11. Багийн бүрэлдэхүүн:

Аудитыг УАГ-ын Нийцлийн аудитын газрын захирал бөгөөд тэргүүлэх аудитор Б.Алтанзул хянан удирдаж, аудитын менежер Х.Болдбаатар аудитын стандарт, арга зүйн дагуу үе шатны хяналт тавьж, ахлах аудитор Д.Отгонбаяр, аудитор Ц.Гэрэл, С.Сугармаа болон гэрээт судлаач шинжээч нар хөтөлбөр хуваарийн дагуу гүйцэтгэнэ.

12. Аудитад шаардагдах хөрөнгө, нөөц:

А. Боловсон хүчин:

- УАГ-аас 5 хүн, 63 өдөр, нийт 315 хүн/өдөр
- Гэрээт судлаач шинжээч 2, 53 өдөр, нийт 106 хүн/өдөр

Б. Санхүүгийн нөөц:

- Цалин – 6,550.5 мянган төгрөг
- Гэрээт шинжээчийн хөлс – 2,650.0 мянган төгрөг

В. Техник хэрэгсэл: Зөөврийн компьютер, видео камер, зургийн аппарат болон бусад тоног төхөөрөмж

ТАНИЛЦСАН:

МУЕА-ЫН ОРЛОГЧ БӨГӨӨД
ТЭРГҮҮЛЭХ АУДИТОР

С.ОЮУНБИЛЭГ

ХЯНАСАН:

НИЙЦЛИЙН АУДИТЫН ГАЗРЫН ЗАХИРАЛ
БӨГӨӨД ТЭРГҮҮЛЭХ АУДИТОР

Б.АЛТАНЗУЛ

БОЛОВСРУУЛСАН:

АУДИТЫН МЕНЕЖЕР
АХЛАХ АУДИТОР
АУДИТОР

Х.БОЛДБААТАР
Д.ОТГОНБАЯР
Ц.ГЭРЭЛ
С.СУГАРМАА