



Захиргааны хэм хэмжээний  
актын улсын нэгдсэн санд  
2018 оны 06 сарын 25-ны  
өдрийн 3246 дугаарт бүртгэв.

**МОНГОЛ УЛС**  
**САНХҮҮГИЙН ЗОХИЦУУЛАХ ХОРООНЫ**  
**ТОГТООЛ**

2018 оны 6 сарын 06 өдөр

Дугаар 210

Улаанбаатар хот

“Ипотекийн даатгалын үйл ажиллагааны журам”-ыг  
батлах тухай

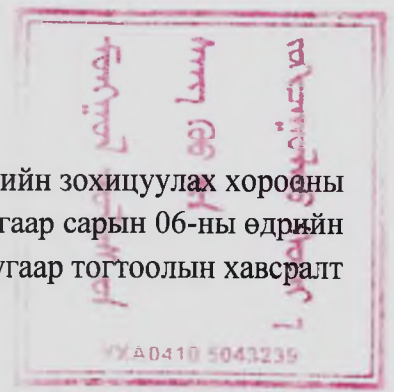
Санхүүгийн зохицуулах хорооны эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1.2, Даатгалын тухай хуулийн 15 дугаар зүйлийн 15.1 дэх хэсэг, Санхүүгийн тогтвортой байдлын зөвлөлийн 2016 оны 12 дугаар сарын 16-ны өдрийн хуралдааны 5 тоот тэмдэглэлийг тус тус үндэслэн ТОГТООХ нь:

1. “Ипотекийн даатгалын үйл ажиллагааны журам”-ыг хавсралтаар баталсугай.
2. Тогтоол хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж эхэлсэн өдрөөс эхлэн Санхүүгийн зохицуулах хорооны 2017 оны 109 дүгээр тогтоолыг хүчингүй болсонд тооцсугай.
3. Тогтоолын хэрэгжилтэд хяналт тавьж, олон нийтэд мэдээлэхийг Ажлын алба /Т.Жамбаажамц/-нд даалгасугай.



С.ДАВААСҮРЭН

Санхүүгийн зохицуулах хорооны  
2018 оны 6 дугаар сарын 06-ны өдрийн  
210 дугаар тогтоолын хавсралт



## ИПОТЕКИЙН ДААТГАЛЫН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЖУРАМ

### НЭГ. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

1.1 Энэ журмын зорилт нь даатгалын гэрээний дагуу даатгагч нь орон сууцны ипотекийн зээлдэгчийн амь нас, эрүүл мэнд болон орон сууцад даатгалын тохиолдол учрахад учирсан хохирол буюу хэлэлцэн тохирсон даатгалын нөхөн төлбөрийг эрх бүхий этгээдэд төлөх нөхцөл бүхий даатгал /“Ипотекийн даатгал” гэх/-ын үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2 Ипотекийн даатгалын үйл ажиллагааны журам нь Монгол улсын иргэний хууль, Даатгалын тухай хууль, Даатгалын мэргэжлийн оролцогчийн тухай хууль, тэдгээрт нийцүүлэн гаргасан эрх зүйн актаас бүрдэнэ.

### ХОЁР. ДААТГАЛЫН ЭРСДЭЛ

2.1 Ипотекийн даатгал нь сайн дурын даатгалын тусгайлсан бүтээгдэхүүн бөгөөд ипотекийн барьцаа хөрөнгийн даатгал болон ипотекийн зээлийн гэрээний дагуу үүрэг хүлээж зээлийн дүнг хүлээж авсан этгээдийн амь нас, эрүүл мэндийн даатгал (цаашид “зээлдэгчийн амь нас, эрүүл мэндийн даатгал” гэх) гэсэн 2 тусдаа даатгалын бүтээгдэхүүнээс бүрдэнэ.

2.2 Даатгагч нь зээлдэгчийн амь нас, эрүүл мэндийн даатгалаар дараах үндсэн эрсдэлийг даатгана:

2.2.1 Ердийн даатгагчийн хувьд үйлдвэрлэлийн, ахуйн, зам тээврийн, байгалийн үзэгдэл түүний улмаас үүссэн осол, гуравдагч этгээдийн санаатай болон санамсаргүй үйлдэл, эс үйлдлээс үүссэн осол (цаашид “гэнэтийн осол” гэх)-ын улмаас даатгуулагч нас барах болон хөдөлмөрийн чадвараа 70 буюу түүнээс дээш хувиар алдалт;

2.2.2 Урт хугацааны даатгагчийн хувьд аливаа шалтгааны улмаас даатгуулагч нас барах болон хөдөлмөрийн чадвараа 70 буюу түүнээс дээш хувиар алдалт.

2.3 Даатгуулагч нь хөдөлмөрийн чадвараа түр алдах, ажилгүй болох болон бусад нэмэлт эрсдэлийг гэрээний үндсэн дээр даатгагчтай харилцан тохиролцож, даатгуулж болно.

2.4 Зээлдүүлэгч буюу ипотекийн зээл олгож буй банк, банк бус санхүүгийн байгууллага нь орон сууцыг дараах эрсдэлээр барьцаа хөрөнгийн даатгалд даатгуулахыг зээлдэгчээс шаардана:

2.4.1 Галын эрсдэл (гал түймэр, дэлбэрэлт);

2.4.2 Сантехникийн эрсдэл;

2.4.3 Байгалийн эрсдэл (газар хөдлөлтийн эрсдэл хамаарахгүй);

2.4.4 Цахилгаан, эрчим хүчний эрсдэл;

2.4.5 Гуравдагч этгээдээс учруулсан санаатай болон санамсаргүй үйлдэл.

2.5 Даатгуулагч нь орон сууцыг энэхүү журмын 2.4-д заасан эрсдэлээс бусад нэмэлт эрсдэлийг гэрээний үндсэн дээр даатгагчтай харилцан тохиролцож, даатгуулж болно.

## ГУРАВ. ДААТГАЛЫН ҮНЭЛГЭЭ, ХУРААМЖ, НӨХӨН ТӨЛБӨР

3.1 Зээлдэгчийн амь нас, эрүүл мэндийн даатгалын үнэлгээ нь зээл олгох үед тухайн зээлийн хэмжээ, даатгалын гэрээг сунгах үед тухайн үеийн зээлийн үлдэгдэл байна.

3.2 Орон сууцны ипотекийн зээлийн гэрээнд үндсэн зээлдэгчээс гадна хамтран зээлдэгчтэй байвал зээлдэгч тус бүрийн зээлийн төлбөр хариуцах хувиар даатгалын үнэлгээг гэрээнд тусгасан байна.

3.3 Ипотекийн барьцаа хөрөнгийн даатгалын үнэлгээ нь тухайн орон сууцны зах зээлийн үнэлгээ байна. Даатгалын үнэлгээг даатгагч, даатгуулагч нар харилцан тохиролцоно.

3.4 Зээлдэгчийн амь нас, эрүүл мэндийн даатгалын хураамжийг:

3.4.1 Ердийн даатгагч нь даатгуулагчийн нас, эрсдэлийн төвшин зэрэг хүчин зүйлд үндэслэн энэхүү журмын 1 дүгээр хавсралтад заасан загварын дагуу боловсруулна;

3.4.2 Урт хугацааны даатгагч нь насжилтын хүснэгт, хүүгийн төвшин, зардлын төвшин, гэрээ цуцлалтын төвшин зэрэг үзүүлэлтүүдийг үндэслэн энэхүү журмын 2 дугаар хавсралтад заасан загварын дагуу боловсруулна;

3.4.3 Урт хугацааны даатгагч даатгалын тохиолдол бий болоход нөхөн төлбөр буюу зээлийн үлдэгдлийг нэг удаа эсхүл зээлийн үндсэн төлбөр, үндсэн хүү буюу зээлийн төлбөрийг хуваарийн дагуу төлөх нөхцөлтэйгөөр боловсруулж болно.

3.5 Даатгагч ипотекийн барьцаа хөрөнгийн даатгалын хураамжийн хувийг эрсдэл тус бүрээр тооцож боловсруулсан байна.

3.6 Даатгагч даатгалын хураамжийн хувь хэмжээнд хоёр жил тутамд өөрчлөлт оруулж болох бөгөөд тухайн хувь хэмжээнд зайлшгүй өөрчлөлт оруулахаар бол үндэслэл, тооцоололтыг Хороонд ирүүлж хянуулна.

3.7 Даатгагч даатгуулагч харилцан тохиролцож даатгалын хураамжийг сар, улирал, хагас жил, жилээр хэсэгчлэн төлж болно. Урт хугацааны даатгалын хувьд даатгалын хураамжийг нэг удаа бүрэн төлж болно.

3.8 Даатгалын нөхөн төлбөрийг дараах дүнд үндэслэн даатгалын гэрээнд тусгасан үндсэн болон хамтран зээлдэгчийн зээлийн төлбөр хариуцах хувиар олгоно:

3.8.1 Даатгуулагч нас барсан, хөдөлмөрийн чадвараа 70 буюу түүнээс дээш хувиар бүрэн алдсан бол зээлийн үлдэгдэл дүн;

3.8.2 Даатгуулагч хөдөлмөрийн чадвараа 70 буюу түүнээс дээш хувиар түр алдсан бол хөдөлмөрийн чадвар түр алдалтын хугацаанд ногдох зээлийн төлбөрийн дүн.

3.9 Даатгагч төлбөл зохих нөхөн төлбөрийг хугацаанд нь төлөөгүйгээс үүссэн нэмэгдүүлсэн хүүг төлнө.

3.10 Даатгагч нь ипотекийн даатгалын бүтээгдэхүүнийг бүртгүүлэх, энэ журмын 3.6-д заасны дагуу даатгалын хураамжийн хувь хэмжээнд өөрчлөлт оруулахаар бол даатгалын хураамжийг тооцсон тооцоолол, ашигласан мэдээллийг Санхүүгийн зохицуулах хороо /цаашид “Хороо” гэх/-нд ирүүлж, хянуулсан байна.

3.11 Даатгуулагчтай даатгалын гэрээ байгуулахад зуучилсны төлөө даатгагчаас даатгалын зуучлагчид олгох даатгалын зуучлалын шимтгэлийн хувь хэмжээг даатгагч, даатгалын зуучлагч нарын хооронд байгуулах хамтран ажиллах гэрээнд тусгах бөгөөд хамтран ажиллах гэрээ болон уг гэрээнд өөрчлөлт орвол тухай бүр Хороонд ирүүлнэ.

## ДӨРӨВ. ДААТГАЛЫН ГЭРЭЭНИЙ ЗОХИЦУУЛАЛТ, ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА

4.1 Даатгагч нь даатгуулагчтай байгуулах ипотекийн даатгалын гэрээнд дараах зүйлсийг заавал тусгана:

4.1.1 Даатгалын зүйл;

- 4.1.2 Даатгуулагч болон зээлдүүлэгчийн тухай ерөнхий мэдээлэл;
  - 4.1.3 Даатгалын эрсдэл;
  - 4.1.4 Даатгалын үнэлгээ, даатгалын хураамжийн хувь, даатгалын хураамжийн хэмжээ, хураамж төлөх нөхцөл;
  - 4.1.5 Даатгалын нөхөн төлбөр олгох, нөхөн төлбөр олгохоос татгалзах нөхцөл;
  - 4.1.6 Даатгагч, даатгуулагч харилцан тохиролцож тодорхойлсон даатгалын хугацаа, түүнийг сунгах нөхцөл;
  - 4.1.7 Даатгагч, даатгуулагчийн эрх, үүрэг;
  - 4.1.8 Гэрээг дүгнэх, цуцлах нөхцөл;
  - 4.1.9 Хуульд заасан бусад.
- 4.2 Даатгагч даатгалын гэрээнд нөхөн төлбөр олгох, нөхөн төлбөр олгохоос татгалзах нөхцөлийг тодорхой, хоёрдмол утга санаагүй, бусдад шууд ойлгогдохоор үг хэллэгтэй байхаар тусгах бөгөөд нөхөн төлбөр олгохоос татгалзах нөхцөлөөс бусад тохиолдолд даатгалын нөхөн төлбөрийг олгохоос татгалзаж үл болно.
- 4.3 Даатгагч даатгуулагчид даатгалын нөхөн төлбөр олгосны дараа буруутай этгээдээс төлбөр нэхэмжлэх даатгуулагчийн эрх нь даатгуулагчид олгосон нөхөн төлбөр, түүнтэй холбогдон гарсан зардлын хэмжээгээр даатгагчид шилжих талаар гэрээнд тусгана.
- 4.4 Даатгалын зуучлагч ипотекийн даатгалын үйл ажиллагаа эрхлэхэд дараах шаардлага тавигдана:
- 4.4.1 Ипотекийн даатгалын бүтээгдэхүүнээ Хороонд бүртгүүлсэн даатгагч бүртэй эрх тэгш хамтран ажиллах;
  - 4.4.2 Зээлдэгчид даатгалын эрсдэл, даатгагчаа сонгох эрхийг олгох;
  - 4.4.3 Даатгалын хураамжийг хууль, хамтран ажиллах гэрээнд заасан хугацаанд шилжүүлээгүй бол даатгалын гэрээний хариуцлагыг даатгалын зуучлагч хариуцах;
  - 4.4.4 Даатгуулагчийн даатгалын хураамжийн төлөлт тасралтгүй байх нөхцөлийг хангаж ажиллах.
- 4.5 Даатгагч, даатгалын зуучлагч нь даатгалын гэрээ байгуулах үед гэрээний нөхцөл шаардлага, даатгалын хураамжийг даатгуулагчид танилцуулж, энэ журмын 3 дугаар хавсралтад заасан “Мэдүүлгийн маягтын загвар”-ийн дагуу даатгуулагчийн мэдээллийг авч, даатгуулагчаар баталгаажуулсан байна.

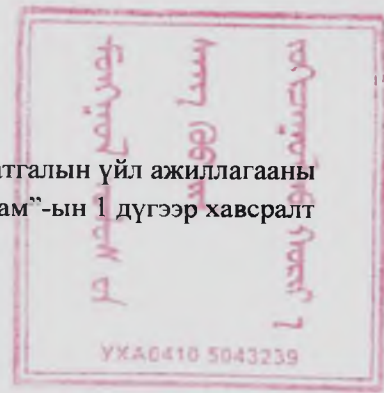
## ТАВ. БҮРТГЭЛ, ХЯНАЛТ

- 5.1 Даатгагч ипотекийн даатгалын бүтээгдэхүүнийг Хорооноос баталсан тусгай зөвшөөрөл, зөвшөөрөл, бүртгэлийн журамд заасны дагуу даатгалын хэлбэр бүртгүүлэхтэй нэгэн адил Хороонд бүртгүүлнэ.
- 5.2 Даатгагч нь энэ журмын 5.1-т заасны дагуу Хороонд бүртгүүлсэн ипотекийн даатгалын бүтээгдэхүүний гэрээ, даатгалын хураамжийн хувь хэмжээнд Хорооноос зөвшөөрөлгүй өөрчлөлт оруулахыг хориглоно.
- 5.3 Даатгагч болон даатгалын зуучлагч ипотекийн даатгалтай холбоотой мэдээллийг санхүүгийн тайлан, нэмэлт тайланд Хорооноос гаргасан маягтын дагуу даатгалын хэлбэрийн нэгэн адил ипотекийн даатгалын бүтээгдэхүүн тус бүрээр тусгайлан тусгаж, Хороонд ирүүлнэ.
- 5.4 Хороо нь энэ журмын хэрэгжилтэд хяналт тавих бөгөөд энэхүү журмыг зөрчсөн этгээдэд холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэхээс гадна дараах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ:

5.4.1 Ипотекийн даатгалын бүтээгдэхүүний бүртгэлийг хүчингүй болгож, уг даатгалын бүтээгдэхүүнийг борлуулахыг хориглоно. Энэ тохиолдолд өмнө хийгдсэн гэрээнүүд хүчин төгөлдөр хэвээр байна;

5.4.2 Даатгагч энэ журмыг зөрчиж ипотекийн даатгалын гэрээ байгуулснаас үүдэн даатгуулагч хохирсон нөхцөлд хохирлыг даатгагчаар төлүүлэх.

“Ипотекийн даатгалын үйл ажиллагааны журам”-ын 1 дүгээр хавсралт



“..... даатгал” ХХК-ийн  
даатгалын хураамжийн хувь (жилийн)

1. Зээлдэгчийн амь нас, эрүүл мэндийн даатгал

Үндсэн эрсдэл:	
Насны бүлэг	Даатгалын хураамжийн хувь
...	
...	
Нэмэлт эрсдэл:	
...	
...	

2. Барьцаа хөрөнгийн даатгал

Үндсэн эрсдэл	Даатгалын хураамжийн хувь
Галын эрсдэл (бүх төрлийн гал түймэр, дэлбэрэлт);	
Сантехникийн эрсдэл;	
Байгалийн эрсдэл (газар хөдлөлтөөс бусад эрсдэлүүд хамаарна);	
Цахилгаан, эрчим хүчний эрсдэл;	
Гуравдагч этгээдээс учруулсан санаатай болон санамсаргүй үйлдэл.	
Нэмэлт эрсдэл	
...	
...	
...	

Боловруулсан:

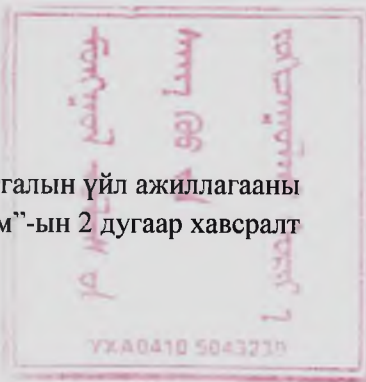
.....  
(албан тушаал) ( гарын үсэг ) ( овог, нэр )

Хянасан:

Гүйцэтгэх захирал .....  
( гарын үсэг ) ( овог, нэр )

( тамга, тэмдэг )

“Ипотекийн даатгалын үйл ажиллагааны  
журам”-ын 2 дугаар хавсралт



“..... даатгал” ХХК-ийн

даатгалын хураамжийн хувь (жилийн)

1. Зээлдэгчийн амь нас, эрүүл мэндийн даатгал  
Нөхөн төлбөр төлөх нөхцөл:

- Нэг удаа бүрэн төлөх,
- Зээлийн хуваарийн дагуу төлөх

Үндсэн эрсдэл																														
Насны бүлэг	Даатгалын гэрээний хугацаа (жилээр)																													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
...																														

Нэмэлт эрсдэл	Даатгалын хураамжийн хувь
...	
...	
...	

Боловсруулсан:

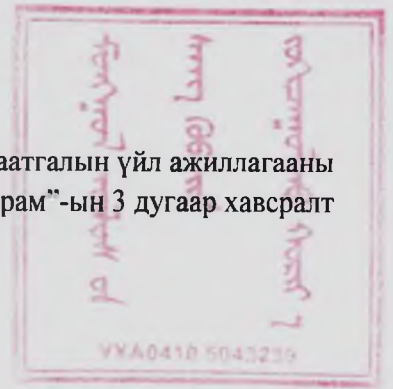
.....  
(албан тушаал) ( гарын үсэг ) ( овог, нэр )

Хянасан:

Гүйцэтгэх захирал .....  
( гарын үсэг ) ( овог, нэр )

( тамга, тэмдэг )

“Ипотекийн даатгалын үйл ажиллагааны  
журам”-ын 3 дугаар хавсралт



Мэдүүлгийн маягтын загвар

1. Даатгуулагчийн мэдээлэл  
Сонгох

- Үндсэн зээлдэгч  
 Хамтран зээлдэгч

Овог нэр .....  
Нас .....  
Регистрийн дугаар .....  
Утас, цахим хаяг .....  
Оршин суугаа хаяг .....

2. Зээлийн мэдээлэл

Зээлийн дүн буюу үлдэгдэл (төгрөгөөр) .....

Зээлийн төлбөр хариуцах хувь

Үндсэн зээлдэгч .....  
Хамтран зээлдэгч .....  
Хамтран зээлдэгч .....

Зээлийн хугацаа (сараар) .....

3. Зээлдэгчийн амь нас, эрүүл мэндийн даатгал

3.1. Үндсэн эрсдэл сонгох

- А. Гэнэтийн ослын улмаас нас барах, хөдөлмөрийн чадвараа 70 (дал) хувь буюу түүнээс дээш хугацаагаар алдах эрсдэл  
 Б. Аливаа шалтгааны улмаас нас барах, хөдөлмөрийн чадвараа 70 (дал) хувь буюу түүнээс дээш хугацаагаар алдах эрсдэл

Даатгалын компани сонгох

А –г сонгосон бол дараах компаниудаас сонгох	Б –г сонгосон бол дараах компаниудаас сонгох
<input type="checkbox"/> Ердийн даатгагчийн нэр	<input type="checkbox"/> Урт хугацааны даатгагчийн нэр
<input type="checkbox"/> Ердийн даатгагчийн нэр	<input type="checkbox"/> Урт хугацааны даатгагчийн нэр
<input type="checkbox"/> Ердийн даатгагчийн нэр	<input type="checkbox"/> Урт хугацааны даатгагчийн нэр
<input type="checkbox"/> Ердийн даатгагчийн нэр	<input type="checkbox"/> Урт хугацааны даатгагчийн нэр
.....	.....

Даатгалын гэрээний хугацаа (жилээр): ... ..

Даатгалын хураамж төлөх: Сонгох

- Нэг удаа бүрэн төлөх (Урт хугацааны даатгалын хувьд боломжтой)  Жилээр  Улирлаар  Сараар  Бусад

4. Барьцаа хөрөнгийн даатгал

Даатгалын компани сонгох

<input type="checkbox"/> Ердийн даатгагчийн нэр
<input type="checkbox"/> Ердийн даатгагчийн нэр
<input type="checkbox"/> Ердийн даатгагчийн нэр
<input type="checkbox"/> Ердийн даатгагчийн нэр
.....

МЭДҮҮЛЭГ ГАРГАСАН:

Гарын үсэг

Огноо