

ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ДААТГАЛЫН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЖУРАМ

НЭГ. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

- 1.1 Энэхүү журмын зорилго нь даатгалын гэрээний дагуу даатгагч нь орон сууцны зээлдэгчийн амь нас, эрүүл мэнд, эдийн бус ашиг сонирхол болон эд хөрөнгөд даатгалын тохиолдол учрахад учирсан хохирол буюу хэлэлцэн тохирсон даатгалын нөхөн төлбөрийг эрх бүхий этгээдэд төлөх нөхцөл бүхий даатгал /“Ипотекийн зээлийн даатгал” гэх /-ын үйл ажиллагааг зохицуулахад оршино.
- 1.2 Энэхүү журамд хэрэглэгдсэн дараах нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно. Үүнд:
 - 1.2.1 “Даатгагч” гэж Даатгалын тухай хуулийн дагуу тусгай зөвшөөрөл авсан ердийн болон урт хугацааны даатгагчийг;
 - 1.2.2 “Даатгалын зуучлагч” гэж Даатгалын мэргэжлийн оролцогчийн тухай хуулийн дагуу даатгалын зуучлагчийн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл авсан этгээдийг;
 - 1.2.3 “Даатгуулагч” гэж өөрийн ашиг сонирхлын төлөө даатгалын зүйлээ даатгуулж, даатгагчтай гэрээ байгуулсан зээлдэгч болон хамтран зээлдэгчийг;
 - 1.2.4 “Зээлдүүлэгч” гэж ипотекийн зээл олгож буй банкны байгууллагыг;
 - 1.2.5 “Зээлдэгч” гэж зээлийн гэрээний дагуу үүрэг хүлээж зээлийн дүнг хүлээж авсан этгээдийг;
 - 1.2.6 “Хамтран зээлдэгч” гэж гэж үндсэн зээлдэгчийн хамтаар зээлийн гэрээний дагуу үүрэг хүлээсэн этгээдийг;
 - 1.2.7 “Даатгалын зүйл” гэж даатгуулагчийн амь нас, эрүүл мэнд, эдийн бус ашиг сонирхол болон орон сууц;
 - 1.2.8 “Даатгалын тохиолдол” гэж даатгалын зүйлд даатгалын эрсдэл учирсны улмаас улмаас зээлийн төлбөр төлөгдөх боломжгүй болох, тохиролцсон болзол, нөхцөл бүрдэхийг;
 - 1.2.9 “Даатгалын хураамж” гэж даатгуулагч даатгалын зүйлээ даатгуулсны төлөө даатгагчид төлөх төлбөрийг;
 - 1.2.10 “Даатгалын нөхөн төлбөр” гэж гэрээний дагуу даатгалын тохиолдол үүссэн нөхцөлд даатгагчаас олгох мөнгөн хөрөнгийг;
 - 1.2.11 “Зээлийн төлбөр” гэж үндсэн зээлийн үлдэгдэл, үндсэн хүү болон нэмэгдүүлсэн хүүг;
 - 1.2.12 “Зээлийн үнэлгээний харьцаа” гэж зээлийн дүн буюу үлдэгдлийг барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд харьцуулсан хувь хэмжээг;
 - 1.2.13 “Гэнэтийн осол” гэж үйлдвэрлэлийн, ахуйн, байгалийн үзэгдэлээс үүссэн болон зам тээврийн осол, мэргэжлээс шалтгаалах өвчин, гуравдагч этгээдийн санаатай болон санамсаргүй үйлдэл, эс үйлдлийг.

ХОЁР. ДААТГАЛЫН ЭРСДЭЛ

- 2.1 Зээлдэгчийн амь нас, эрүүл мэндийн даатгалын үндсэн эрсдэл нь ердийн даатгагчийн хувьд гэнэтийн ослын, урт хугацааны даатгагчийн хувьд аливаа шалтгааны улмаас даатгуулагч нас барах болон хөдөлмөрийн чадвараа **70** (дал) буюу түүнээс дээш хувиар алдалт байна.
- 2.2 Зээлдэгч нь хөдөлмөрийн чадвараа түр алдах, ажилгүй болох болон бусад нэмэлт эрсдэлийг даатгагчтай харилцан тохиролцож, даатгуулж болно.
- 2.3 Зээл үнэлгээний харьцаа нь 70 хувиас их байх тохиолдолд зээлдүүлэгч дараахь эрсдэлээр орон сууцны даатгалд даатгуулахыг нь зээлдэгчээс шаардана. Үүнд:
 - 2.3.1 Галын /бүх төрлийн гал түймэр, дэлбэрэлт/ эрсдэл;
 - 2.3.2 Сантехникийн эрсдэл;
 - 2.3.3 Байгалийн эрсдэл.
- 2.4 Зээлдэгч нь орон сууцаа энэхүү журмын 2.3-д заасан эрсдэлээс бусад эрсдэлээр даатгагчтай харилцан тохиролцож даатгуулж болно.

ГУРАВ. ДААТГАЛЫН ҮНЭЛГЭЭ, ХУРААМЖ, НӨХӨН ТӨЛБӨР

- 3.1 Зээлдэгчийн амь нас, эрүүл мэндийн даатгал.
 - 3.1.1 Даатгалын үнэлгээ нь зээлийн үлдэгдэл дүн байна.
 - 3.1.2 Зээлийн гэрээнд хамтран зээлдэгч байгаа тохиолдолд даатгалын үнэлгээг үндсэн болон хамтран зээлдэгч тус бүрээр хариуцах хувийг даатгалын гэрээнд зааж өгсөн байна.
 - 3.1.3 Ердийн даатгагч нь даатгалын хураамжийг тооцохдоо даатгуулагчийн нас, эрсдэлийн түвшин зэрэг хүчин зүйлд үндэслэн энэхүү журмын 1 дүгээр хавсралтад заасан загварын дагуу жилийн даатгалын хураамжийг хувийг боловсруулсан байна.
 - 3.1.4 Урт хугацааны даатгагч нь даатгалын хураамжийг тооцохдоо насжилтийн хүснэгт, хүүгийн түвшин, зардлын түвшин, гэрээ цуцлалтын түвшин зэрэгт үндэслэн энэхүү журмын 2 дугаар хавсралтад заасан загварын дагуу жилийн даатгалын хураамжийн хувийг боловсруулсан байна.
 - 3.1.5 Урт хугацааны даатгагч даатгалын тохиолдол бий болоход нөхөн төлбөр буюу үлдэгдэл төлбөрийг нэг удаа эсхүл зээлийн хуваарийн дагуу төлөх нөхцөлтэйгээр даатгалын хураамжийг боловсруулж болно.
 - 3.1.6 Урт хугацааны даатгалын хураамж нь тухайн гэрээний хугацаанд өөрчлөгдөхгүй байна.
 - 3.1.7 Ердийн даатгалын даатгалын хураамж нь гэрээ байгуулах бүрт 2 дугаар хавсралтад заасан харгалзах хувь хэмжээгээр өөрчлөгдөнө.
- 3.2 Даатгагч даатгалын хураамжийн хувь хэмжээг тооцсон тооцоолол, ашигласан мэдээллийг Хороонд ирүүлж, хянуулна.

- 3.3 Даатгагч даатгалын хураамжийн хувь хэмжээнд хоёр жил тутамд өөрчлөлт оруулж болох бөгөөд зайлшгүй өөрчлөлт оруулах тохиолдолд үндэслэл, тооцооллыг Хороонд хүргүүлсэн байна.
- 3.4 Ердийн даатгалын хувьд даатгалын хураамжийн хувь нь жилийн суурь байх бөгөөд даатгагч даатгуулагч харилцан тохиролцож сар, улирал, жилээр төлж болно.
- 3.5 Урт хугацааны даатгалын хувьд даатгалын хураамжийн хувь нь жилийн суурь байх бөгөөд даатгалын хураамжийг нэг удаа бүрэн төлөх, эсвэл даатгалын гэрээний хугацаанд үе шаттайгаар хэсэгчлэн төлөх хэлбэртэй байж болно.
- 3.6 Орон сууцны даатгалын үнэлгээ нь тухайн орон сууцны зах зээлийн үнэлгээ байна.
- 3.7 Даатгалын зуучлагчийн шимтгэлийг нийт хураамжийн 10 хувиас хэтрэхгүй байна.

ДӨРӨВ. ДААТГАЛЫН ГЭРЭЭНИЙ ЗОХИЦУУЛАЛТ, ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА

- 4.1 Даатгагч нь даатгуулагчтай байгуулах ипотекийн зээлийн 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.
- 4.2 Даатгагч даатгалын гэрээнд нөхөн төлбөр олгох, нөхөн төлбөр олгохоос татгалзах нөхцөлийг тодорхой, хоёрдмол утга санаагүй, бусдад шууд ойлгогдохоор үг хэллэгтэй байхаар тусгах бөгөөд тэдгээрээс өөр нөхцөлөөр даатгалын нөхөн төлбөрийг олгохоос татгалзаж үл болно.
- 4.3 Даатгалын тохиолдол болоход даатгагч даатгалын гэрээнд тусгасан үндсэн болон хамтран зээлдэгчийн зээлийн төлбөр хариуцах хувиар нөхөн төлбөрийг олгоно.
- 4.4 Даатгуулагчид даатгалын гэрээний нөхцөл шаардлага, даатгалын хураамжийг танилцуулж, даатгагч, даатгалын эрсдэлээ сонгох эрхийг олгож, энэхүү журмын 3 дугаар хавсралтад заасан “Мэдүүлгийн маягт”-ын загварын дагуу бөглүүлж, баталгаажуулсан байна.
- 4.5 Даатгалын зуучлагч ипотекийн зээлийн даатгалын үйл ажиллагаа эрхлэхэд дараахь шаардлага тавигдана:

- 4.5.1 Ипотекийн зээлийн даатгалын бүтээгдэхүүнээ Санхүүгийн зохицуулах хороо /цаашид “Хороо” гэх/-нд бүртгүүлсэн даатгагч бүртэй эрх тэгш хамтран ажиллах;
- 4.5.2 Даатгалын хураамжийг нэн даруй даатгагчийн дансанд шилжүүлэх. Хэрэв шилжүүлээгүй үед даатгалын тохиолдол бий болоход даатгалын гэрээний хариуцлагыг даатгалын зуучлагч хариуцах.

ТАВ. БҮРТГЭЛ, ХЯНАЛТ

- 5.1 Даатгагч ипотекийн зээлийн даатгалын бүтээгдэхүүнийг зах зээл дээр борлуулахаас өмнө Хорооноос баталсан тусгай зөвшөөрөл, зөвшөөрөл, бүртгэлийн журамд заасны дагуу даатгалын бүтээгдэхүүн бүртгүүлэхтэй нэгэн адил Хороонд бүртгүүлнэ.
- 5.2 Даатгагч болон даатгалын зуучлагч ипотекийн зээлийн даатгалын бүтээгдэхүүний талаарх мэдээллийг санхүүгийн тайлан, нэмэлт тайланд даатгалын хэлбэрийн нэгэн адил тусгайлан тусгаж, Хороонд ирүүлнэ.
- 5.3 Хороо ипотекийн зээлийн даатгалын үйл ажиллагаа нь энэхүү журмын дагуу хэрэгжиж байгаа эсэхэд байнгын хяналт тавьж ажиллана.
- 5.4 Энэхүү журмыг зөрчсөн этгээдэд холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу хариуцлага хүлээлгэхээс гадна дараах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ:
- 5.4.1 Ипотекийн зээлийн даатгалын бүтээгдэхүүний бүртгэлийг хүчингүй болгож, уг даатгалын бүтээгдэхүүнийг борлуулахыг хориглох. Энэ тохиолдолд өмнө хийгдсэн гэрээнүүд хүчин төгөлдөр хэвээр байна.
- 5.4.2 Даатгагч энэхүү журмыг зөрчиж ипотекийн зээлийн даатгалын гэрээ байгуулснаас үүдэн даатгуулагч хохирсон нөхцөлд хохирлыг даатгагчаар төлүүлэх.

--ooOoo--

“Ипотекийн зээлийн 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. Орон сууцны даатгал

Үндсэн эрсдэл	Даатгалын хураамжийн хувь
Галын /бүх төрлийн гал түймэр, дэлбэрэлт/ эрсдэл	
Сантехникийн эрсдэл	
Байгалийн эрсдэл	
Нэмэлт эрсдэл	
...	
...	
...	

Боловсруулсан:

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

Хянасан:

Гүйцэтгэх захирал (гарын үсэг) (овог, нэр)
(тамга, тэмдэг)

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

Мэдүүлэгийн маягт
(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)

Үндсэн зээлдэгчийн зээл хариуцах хувь

Хамтран зээлдэгчийн зээл хариуцах хувь

Зээлийн хугацаа (жилээр)

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 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
<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 үнэлгээ нь зээлийн дүн буюу үлдэгдэл дүн байна.

(Зээлдэгчийн зээл хариуцах хувиар илэрхийлнэ. Үндсэн болон хамтран зээлдэгчид аль аль 100 хувь хариуцаж болно)

Үндсэн зээлдэгч

Хамтран зээлдэгч

Хамтран зээлдэгч

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

Даатгалын хураамж төлөх: Сонгох

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

3.2. Нэмэлт эрсдэл сонгох

Хөдөлмөрийн чадвараа түр алдах

Ажилгүй болох

Бусад

Даатгалын үнэлгээ, нөхөн төлбөр төлөх нөхцөл зэргийг даатгагчтай харилцан тохиролцож, гэрээ байгуулна.

4. Орон сууцны даатгал

Орон сууцны зах зээлийн үнэ (төгрөгөөр)

Зээл үнэлгээний харьцаа (ЗҮХ)

ЗҮХ > 70% Үндсэн эрсдэл: (бүгдийг сонгоно)

Галын

Сантехникийн

Байгалийн

Нэмэлт эрсдэл: (сонгож болно)

ЗҮХ < 70% Эрсдэл: (сонгоно)

Галын

.....

Сантехникийн

.....

Байгалийн

.....

МЭДҮҮЛЭГ ГАРГАСАН:

Гарын үсэг
Огноо

