

**“УЛСЫН ИХ ДЭЛГҮҮР” ХК-ИЙН ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧДИЙН
ЭЭЛЖИТ БУС ХУРЛЫН ТЭМДЭГЛЭЛ**

2021 оны 09-р сарын 01-ний өдөр

Улаанбаатар хот

“Улсын их дэлгүүр” ХК-ийн Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлыг 2021 оны 09-р сарын 01-ний өдөр цахим хэлбэрээр зохион байгуулав.

Компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2021 оны 07 дугаар сарын 23-ны өдрийн 21/12 тоот тогтоолоор томилогдсон хурлын дарга С.Сайнбат, Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2021 оны 08 дугаар сарын 06-ны өдрийн 21/14 тоот тогтоолоор томилогдсон Тооллогын комиссын дарга “Мишээл-Од Аудит” ХХК-ийн захирал Т.Одончимэг, “Мишээл-Од Аудит” ХХК-ийн Чанарын хяналтын менежер Э.Энхцэцэг, “Мишээл-Од Аудит” ХХК-ийн Аудитор Э.Ундрах-Эрдэнэ, ТУЗ-ийн нарийн бичгийн дарга М.Өлзийбат нарын бүрэлдэхүүнтэйгээр хурлын үйл ажиллагааг зохион байгуулав.

Тооллогын комиссын зүгээс хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлын зард тусгасны дагуу компанийн байранд ирж болон Ковид-19 цар тахлын нөхцөл байдлаас үүдэн цахим хэлбэрээр хуралд бүртгүүлсэн хувьцаа эзэмшигчдэд хуралд оролцох болон хурал явуулах программ хангамжийг хэрэглэх заавар, цахим хуралд оролцох холбоосыг бүртгүүлсэн и-мэйл хаягаар нь илгээх байдлаар бүртгэлийг явуулсан ба хурлын ирцийг бүртгэх ажлыг Тооллогын комисс 09:40 цагаас 10:15 цаг хүртэл хугацаанд хийлээ.

Хурлын үйл ажиллагааг 10:20 цагт эхлүүлэв.

Хурлын дарга С.Сайнбат: За “Улсын их дэлгүүр” ХК-ийн хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлыг 2021 оны 09-р сарын 01-ний өдөр цахим хэлбэрээр зохион байгуулах тухай шийдвэрийг Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2021 оны 07 дугаар сарын 23-ны өдрийн хурлаас гаргасан. Мөн энэ удаагийн хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлыг даргалах эрхийг Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга С.Сайнбат надад олгосон.

Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлын тооллогын комиссоор Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2021 оны 08 дугаар сарын 06-ны өдрийн 21/14 тоот тогтоолоор “Мишээл-Од Аудит” ХХК-ийг томилсон ба тус компани хөндлөнгийн хараат бусаар тооллогын комисст ажиллаж байна. Тооллогын комиссын бүрэлдэхүүнд “Мишээл-Од Аудит” ХХК-ийн захирал Т.Одончимэг, “Мишээл-Од Аудит” ХХК-ийн Чанарын хяналтын менежер Э.Энхцэцэг, “Мишээл-Од Аудит” ХХК-ийн Аудитор Э.Ундрах-Эрдэнэ нар ажиллаж байна. За ингээд “Улсын их дэлгүүр” ХК-ийн 2021 оны хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурал эхэлж байгааг мэдэгдье. Хурлын үйл явцыг бичлэг хийн баталгаажуулж байгааг та бүхэнд албан ёсоор мэдэгдье.

Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлаар хэлэлцэх асуудлуудыг ТУЗ-өөс баталсныг та бүхэнд танилцуулъя.

1. “Номин реалтор” ХХК-тай байгуулсан Барилгын ажлын захиалагчийн эрх шилжүүлэх гэрээтэй холбоотой сонирхлын зөрчилтэй бөгөөд их хэмжээний хэлцлийг батлах.
2. “Номин реалтор” ХХК-тай байгуулах Түрээсийн гэрээтэй холбоотой сонирхлын зөрчилтэй бөгөөд их хэмжээний хэлцлийг батлах.
3. “Улсын их дэлгүүр” ХК нь Хаан банкнаас бага хүүтэй зээл авахтай холбоотойгоор “Номин холдинг” ХХК батлан даалт гаргаж байгаа тул Улсын их дэлгүүрийн барилгыг гуравдагч этгээдэд барьцаалуулах эрхийг “Номин холдинг” ХХК-д олгох асуудал.

Тооллогын комисс хурлын ирцийг танилцуулна уу.

Тооллогын комисс: Энэ удаагийн хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хуралд нийт 22,322,832 ширхэг хувьцааны саналын эрхтэй хувьцаа эзэмшигчид буюу нийт хувьцааны саналын эрхийн 60.65%-ийг эзэмшиж буй хувьцаа эзэмшигчид оролцож байгаа тул Компанийн тухай хуулийн 69

дүгээр зүйлийн 69.1 дэх хэсэг, "Улсын их дэлгүүр" ХК-ийн дүрмийн 7.4 дэх заалтын дагуу хурлын ирцийг хүчинтэйд тооцож байна.

Хурлын дарга С.Сайнбат: За хуралд нийт хувьцаа эзэмшигчдийн 65.65% нь онлайнаар оролцож байгаа учир хурлын ирц хүчин төгөлдөр болж байна. Хурлын ирц бүрдсэн учраас хурлын үйл ажиллагааг эхлүүлэе. Хурлын дэгийн дагуу би та бүхэнд хэлэлцэх 3 асуудалтай холбоотой танилцуулгыг хүргээд дараа нь хувьцаа эзэмшигчдээс үг хэлэх, асуулт асуух ажиллагаа явагдана.

Хэлэлцэх асуудлуудыг танилцуулахаас өмнө хувьцаа эзэмшигчдэд мэдээлэл өгөх үүднээс "Улсын их дэлгүүр" ХК-ийн түүхэн товчооныг товч байдлаар танилцуулъя.

"Улсын их дэлгүүр" ХК нь хэдийгээр байгуулагдсан түүх нь өөр боловч 1921 онд Монголын харилцан туслалцах хоршооны төв дэлгүүр /анхны дэлгүүр/ нээгдэж, хориод орон тооны ажилтантай үйл ажиллагаа явуулж эхлэсэн байдаг.

1933 онд шинэ байранд орсноор одоогийн уран зургийн галлерей Их дэлгүүр гэж нэрлэгдэх болсон. Ингэснээр хүнс болон өдөр тутмын барааг төвлөрүүлсэн 5 танхимд 40-өөд ажилтан ажиллаж байна.

1959 онд буюу Ардын хувьсгалын 40 жилийн ойн баярын өмнө Монгол Улсын Засгийн газрын шийдвэрээр улмын хэмжээний худалдааны нэгдсэн төв барьж байгуулахаар төлөвлөж, 1961.06.28-ний өдөр ашиглалтад оруулснаар "Улсын Их Дэлгүүр" хэмээн нэрлэгдэж, өнөөг хүртэл олон түмний талархлыг хүлээн үйл ажиллагаагаа эрхлэн явуулж ирсэн.

1971 онд Монголд анх удаа УИД нь өөртөө үйлчлэх системийг нэвтрүүлж хэрэгжүүлсэн.

1981 онд Германаас шинэ тоног төхөөрөмж, тавилга ирж шинэчлэгдэн тохижсон.

2003 онд Монголд анх удаа өндөр шагналын сантай Маркетингийн урамшуулалт худалдаа зохион байгуулсан.

2006 онд 6 давхар бүхий урсдаг шат суурьлуулж, худалдааны талбайг өргөтгөж 7 тэрбум гаруй төгрөгийн хөрөнгө оруулалтыг хийсэн.

1998 онд анх удаа НОМИН бонус карт буюу хөнгөлөлтийн Лоялти системийг нэвтрүүлсэн ба 0-12 насны "НОМИН" нэртэй хүүхэд бүрийг жил бүрийн Эх үрсийн баяраар баярлуулдаг уламжлалтай болсон.

2014 онд Үндэсний хамгийн том SOUVENIR center-ийг байгуулж байсан.

2007 оноос "Шинэ жил НОМИН"-оос эхэллээ хамгийн анхны шинэ жилийн гацуур модыг асаах уламжлалтай болсон.

2007 онд УИД-ийн замын урд Монгол улсын хамгийн том LED дэлгэцийг байршуулсан.

2010 оноос УИД-ийн атриум чимэглэлийг өвөрмөцөөр чимэглэдэг уламжлал тогтсон. Шинэ жил болгоноор УИД-ийн гадна дотор тохижилтын ажлыг хамгийн анхлан гүйцэтгэж нийгэмдээ эерэг уур амьсгал түгээдэг. Энэ нь сүлд мод асаах ёслол уламжлал болон ард иргэдийн сэтгэлд тодоор харагдан үлдсэн байдаг.

Энэ хурлаар хэлэлцэх 1 дүгээр асуудалтай холбоотойгоор та бүхэнд 2020 онд үүссэн гамшгийн нөхцөл байдлыг товч танилцуулъя.

Улсын их дэлгүүрийн дээвэр дээр хар цаас наах ажил гүйцэтгэж байсан компани хөдөлмөрийн аюулгүй байдлын хангаагүй, хариуцлага алдсаны улмаас 2020.06.07-ны өдөр Улсын Их Дэлгүүр галд өртөж, их хэмжээний хохирол учирсан. Гал барилгын 6-р давхрыг тэр чигээр нь бүрхэж цаашлаад барилгын бүх давхарт утаа тортог үүссэн байдаг.

УИД-ийн харуул хамгаалалт, зохион байгуулагч болон бусад албан хаагч нар нь тухайн үед үйлчлүүлж байсан үйлчлүүлэгчдийг ямар нэгэн эрсдэлд оруулахгүйгээр хурдан шуурхай гаргаж чадсан.

Учирсан гэнэтийн аюулыг Нийслэлийн Онцгой байдлын 7 ангийн 100 орчим гал сөнөөгчид хүний амь нас, эрүүл мэндийн гарз хохиролгүй галын аюулыг таслан зогсоосон. Галын улмаас атриумын хэсэг тэр чигтээ эвдэж сүйдсэн. Мөн бүх урсдаг шатнууд гал өртөж уярсан бөгөөд дахин ашиглах боломжгүй гэсэн дүгнэлт гарсан гээд хувьцаа эзэмшигчдэд тухайн үеийн галд өртөж сүйдсэн нөхцөл байдлыг харуулсан гэрэл зургуудыг үзүүлэв.

Ингээд та бүхэнд сэргээн босголт, дахин төлөвлөлтийн талаар товч танилцуулъя.

Уламжлал шинэчлэлийг хослуулсан Монгол гэрийн хана, тоононы дизайн бүхий шилэн дээврийг барьсан. Мөн 5,5 м урт шилэн гүүрийг 7 давхарт байрлуулж УИД-ийн бүхий л хэсгийг тольдог харах боломжтой болсон. Монголд анх удаа барилгын дотор талд 20м өндөртэй усан хүрхрээ суурьлуулсан. УИД-ийн нүүрэн талд Монголын хамгийн том дэлгэцийг байрлуулсан. Атриумын төв хэсэгт 10м өндөр орчин үеийн дэлгэц байрлуулсан. Түүхэн дурсгалт барилгыг сурталчлах, танин мэдүүлэх зорилгоор мини Музей тус тус бүтээн байгуулж байна.

Барилгын хяналтын BMS систем суурьлуулах үндэсийг тавьснаар цахилгаан, дулааны зардлыг хэмнэх боломжийн бүрдүүлсэн.

Орчин үеийн ухаалаг мэдрэгчтэй гал унтраах систем давхаруудад суурьлуулсан.

Шилэн дээврийг шинэчлэн сайжруулсан. Дотор таазны гэрэлтүүлгийг орчин үеийн шийдлээр хийж шинэчилсэн. Мөн шилэн гүүр хийх төлөвлөгөө гарган ажиллаж байна. Дэлгүүрийн 6 дугаар давхарт 100 жилийн ойтой холбогдуулан түүхэн үйл явдлыг харуулсан музей байгуулж байна.

25 метр зайд гал унтраах хамгийн сүүлийн үеийн автомат системийг суурилуулсан.

Худалдаа, үйлчилгээний дахин төлөвлөлтийн хувьд хамгийн олон брэндүүдийг нэг дор төвлөрүүлсэн их дэлгүүрийн цогц үйлчилгээг бий болгохоор ажиллаж байна. Мөн 2 танхимтай дэвшилтэт технологи бүхий кино театр, өндөр зэрэглэлийн ресторан, хоолны газар, кофе шопууд, хамгийн олон нийлүүлэгч бүхий Сувинерын хамгийн том дэлгүүр, ном, хүүхдийн номын төрөлжсөн дэлгүүр, ноолууран эдлэлийн хамгийн олон үндэсний үйлдвэрлэгчдийг төвлөрүүлсэн тасаг, хүүхэд харах, хуурайлах тусгай өрөө, үйлчилгээ, өөртөө үйлчлэх касс, цахим үнийн шошго, хувцас солих өрөөний виртуал технологи, Банк, санхүү, бараа үйлчилгээний автомат машинууд, даатгал, валют арилжаа, банк бүх төрлийн дагалдах үйлчилгээг цогцоор нь шийдсэн худалдааны хамгийн том талбайтай их дэлгүүр болгохоор зорин ажиллаж байна.

За ингээд үндсэн хэлэлцэх асуудалдаа орёе.

Шийдвэрлэх 1-р асуудал: 1-р асуудлын хувьд дээр дурдсан бүх ажлыг хийх хөрөнгө мөнгөний болон хүний нөөцийн боломж бололцоо тухайн үед Улсын их дэлгүүрт байгаагүй. Тэгэхээр энийг цогцоор нь шийдэх, өөрөөр хэлбэл худалдааны байгууллагын онцлогийг харуулсан засвар хийх гэдэг бол зүгээр нэг барилгын компанийн гүйцэтгэдэг ажил биш байдаг. Энэ бүхний зураг төсөв, хүний урсгалыг яаж зохион байгуулах вэ гээд зохион байгуулалтын ажилд хүн хүчний нөөц боломж асар их хэрэгтэй байдаг юм байна. Энэ ажлыг хэрэгжүүлэхийн тулд "Номин реалтор" ХХК, мөн түүний цаана ажиллаж байгаа "Номин тав трейд" ХХК-ийн худалдааны туршлагад үндэслэн шинэчлэлийн ажлуудыг хийхээр төлөвлөсөн.

Энэ шинэчлэлийг хийхэд "Улсын их дэлгүүр" ХК-д хүн хүчний болон санхүүгийн боломж байхгүй байсан учир "Номин реалтор" ХХК-д барилгын ажлын захиалагчийн эрхийг шилжүүлэхээр хүсэлт тавьсан юм. Ингээд 2020 оны 12-р сарын 22-ны өдрийн ТУЗ-ийн хуралд уг асуудлыг танилцуулж, ТУЗ-ийн зүгээс барилгын засварын ажлыг гүйцэтгүүлэх захиалагчийн эрх, үүргийг гэрээний дагуу "Номин реалтор" ХХК-д шилжүүлэх шийдвэрийг дэмжин баталгаажуулсан байдаг.

Тухайн үед барилгын засварын ажлын зардал нь тодорхойгүй байсан учир их хэмжээний хэлцэл болох эсэх нь тодорхойгүй байсан. Хэрэв их хэмжээний хэлцэл биш бол ТУЗ-ийн хараат бус гишүүдийн шийдвэрээр, харин их хэмжээний хэлцэл болвол хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар оруулж батлуулах шаардлагатай асуудал юм. Ингээд барилгын засварын ажлын явцад гарах зардлын хэмжээ нь их хэмжээний хэлцлийн түвшинд очих нь тодорхой болсон учир уг асуудлыг хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хуралд оруулан танилцуулахаар болсон юм.

Урьдчилсан байдлаар Улсын их дэлгүүрийн барилгын сэргээн босголт, засварын ажилд 16 тэрбум төгрөгийн зардал гараад байгаа ба үүний 10.9 тэрбум төгрөг нь бараа материалын зардал, 5.1 тэрбум төгрөг нь ажил үйлчилгээний зардал болж байгаа.

Шийдвэрлэх 2-р асуудал: 2-р асуудал нь мөн их хэмжээний бөгөөд сонирхлын зөрчилтэй хэлцэл байгаа. Энэ нь "Номин реалтор" ХХК-тай Түрээсийн гэрээ хийх асуудал байгаа. Нөхцөл байдал ямар байсан бэ гэхээр өнгөрсөн 2020, 2021 онд Ковид-19 цар тахлын улмаас Засгийн газраас хөл хорионы дэглэм тогтоосон. Энэ хөл хорионы үеэр худалдаа үйлчилгээний

байгууллагуудын үйл ажиллагааг хязгаарлаж, зөвхөн хүнсний чиглэлийн үйл ажиллагааг явуулахыг зөвшөөрсөн. Үүний улмаас түрээслэгч нар дэлгүүрт үйл ажиллагаагаа явуулах боломжгүй болсон. Ийм нөхцөл байдлын улмаас компани 2021 оны 2-р сард нийт 474,456,544 төгрөгийн, 3-р сард 186,651,182 төгрөгийн, 4-р сард 351,302,357 төгрөгийн гэх мэтчилэнгээр нийт 1.7 тэрбум төгрөгийн түрээсийн хөнгөлөлтийг үзүүлсэн байгаа. Улсын их дэлгүүрийн 1 сарын түрээсийн орлого 558,900,000 төгрөг байдаг.

Ингээд бусад байгууллагууд ер нь яасан юм бэ гэдгийг судалж үзсэн.

Ковид-19-н нөхцөл байдлаас шалтгаалан худалдааны төвүүд үйлчлүүлэгчдээ алдах нь ихсэж (30% - 40%), борлууллагч бүр бараагаа онлайн худалдаагаар санал болгож байсан.

Оффисын байр түрээслэх, худалдан авах гэрээ хэлцлийн тоо 13 жилийн хамгийн доод түвшинд хүрсэн ба түрээсийн дундаж үнэ 30%, талбай дүүргэлт 85%-иас 70% хүртлээ буурсан байна гээд зарим нэг ижил үйл ажиллагаа явуулдаг худалдааны төвүүдийн нөхцөл байдлыг жишээ болгож танилцуулав.

Хэрэв та бүхэн санаж байгаа бол өмнөх жилүүдийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар энэ асуудлыг мөн танилцуулж байсан. Улсын их дэлгүүрийн барилгыг шатны хонгил, лифтний талбай гэх мэтчилэнг хасахгүйгээр нийт талбайгаар нь "Номин реалтор" ХХК-д түрээслүүлдэг. Харин "Номин реалтор" ХХК цааш нь түрээслүүлэхдээ зарим хэсгийг "Номин тав трейд" ХХК-д, зарим хэсгийг өөр байгууллага, хувь хүнд түрээслүүлж чаддаг боловч талбайн дүүргэлтээ бүрэн барьж чаддаггүй юм байна. Жишээ болгож хэлэхэд бид 25,000 м.кв талбайг "Номин реалтор" ХХК-д түрээслүүлдэг. "Номин реалтор" ХХК нь 20 мянга орчим м.кв талбайг түрээслүүлэх боломжтойгоос 17 мянга орчмыг нь байнгын түрээслүүлж чаддаг. Харин үлдсэн 3000 орчим м.кв талбайг бүрэн түрээслүүлж чаддаггүй. Жишээлбэл дэлгүүрийн 7-р давхар бүтэн жил гаруй хугацаанд түрээслэгчгүй хоосон байсан. Тэр бол нийтдээ 1000 орчим м.кв талбай байдаг. Тухайн талбайг хоолны үйлчилгээний томоохон компаниудад санал болгосон боловч түрээслэгч олддоггүй ийм нөхцөл байдал бас байдаг. Өнгөрсөн жилийн талбай дүүргэлт нь 85%-иас 70% болтол буурсан үзүүлэлттэй байгаа. Хотын төвийн ижил байршлын түрээсийн талбайн дундаж үнийг харьцуулан судалж үзэхэд 2020 оны 1-р улиралд 72 мянгаас байсан талбай 57 мянга болж буурсан гэсэн мэдээлэлтэй байгаа. Улсын их дэлгүүрийн хувьд их дэлгүүр гэсэн статусыг барьж үнээ тогтоож явдаг. Мөн томоохон худалдааны төвүүдийн талбай дүүргэлт 67 хувь хүртэл унасан гэсэн судалгаа авсан. Энэ нөхцөл байдлуудыг харгалзаад бид дээр дурдсан түрээсийн хөнгөлөлтийг олгосон. Дээрд дурдсанчлан бид ерөнхий түрээслэгч "Номин реалтор" ХХК-д шатны хонгил, лифтний хонгил зэргийг ялгалгүй бүхлээр нь түрээслүүлдэг ба "Номин реалтор" ХХК нь цаашаа талбайгаа бүрэн түрээслүүлж чадсан эсэх нь Улсын их дэлгүүр ХК-д хамаагүй асуудал байдаг.

Бид "Номин реалтор" ХХК-тай 2021 онд 15% өсгөхөөр түрээсийн гэрээ хийсэн. Мөн цаашид дараагийн 4 жилд түрээсийн төлбөрийг жил бүр 10%-иар шатлан нэмэгдүүлж өсгөхөөр төлөвлөж "Номин реалтор" ХХК-д санал тавьсан бөгөөд тус компанийн зүгээс уг хэлцлийг зөвшөөрсөн байгаа. Ийм учраас "Номин реалтор" ХХК-тай байгуулах Түрээсийн гэрээтэй холбоотой сонирхлын зөрчилтэй хэлцлийг батлуулахаар энэ удаагийн хурлын хэлэлцэх асуудалд оруулсан юм. Ингээд бидний төлөвлөлтөөр бол түрээсийн төлбөр 2025 оноос 10 тэрбум орчим төгрөг болохоор байгаа. Үүнтэй холбоотой ашигт ажиллагаа нэмэгдэх учраас ногдол ашиг хуваарилах боломжтой болно гэж харж байгаа.

Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлын танилцуулга материалд "Номин реалтор" ХХК-тай байгуулах Үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ төсөл орсон. Уг төсөлтэй та бүхэн танилцсан байх. Уг төсөлд нийт талбайг түрээслүүлэх заалт хэвээрээ байгаа.

Шийдвэрлэх 3-р асуудал: 3-р асуудлыг танилцуулахын өмнө та бүхэнд товчхон мэдээлэл өгье. 2021 оны 2-р улирлын байдлаар Улсын их дэлгүүр ХК-ийн нийт хөрөнгө 10.2 тэрбум төгрөг байгаа. Энэ бол үндсэн Улсын их дэлгүүрийн барилгын үнэлгээ юм. Татварын газраас их дэлгүүрийн барилгыг дахин үнэлгээнд оруулах шаардлагыг байнга тавьдаг. Уг асуудлыг хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар хэлэлцээд дахин үнэлгээнд оруулах шаардлагагүй гэсэн шийдвэр гардаг. Учир нь энэ нь хувьцаа эзэмшигчдэд ашиггүй зүйл юм. Барилгыг дахин үнэлгээ хийлгэснээр үл хөдлөх хөрөнгийн татвар л өсөх нөхцөл байдалтай байдаг. Өр төлбөрийн нийт дүн 13.8 тэрбум төгрөг байгаа. Өр төлбөрийн хувьд та бүхэн мэдэж байгаа 2006, 2007 онуудад их дэлгүүрийн барилгад шинэчлэн сайжруулалт, засвар хийх шаардлагатай болоод тухайн үеийн банк санхүүгийн байгууллагуудад

хүсэлт тавьсан боловч бүгд зээл олгохоос татгалзсан учраас "Номин холдинг" ХХК-иас зээл авсан байдаг. Зарим үед компанийн орлого зээлийн хүүг гүйцэт талж чадахгүй нөхцөл байдлууд байсан. Одоо бол тийм нөхцөл байдал байхгүй болсон. Энэ 13.8 тэрбум төгрөгийн зээлийг дахин хямд эх үүсвэрээр шийдэх ТУЗ-ийн тогтоол 2020 онд гарч байсан. Зээлдүүлэгчийг судлах, зээлийн дүнг тодорхой болгох үүргийг гүйцэтгэх удирдлагад өгч байсан. Ингээд банк, санхүүгийн байгууллагуудад санал тавьсан боловч зээл олгохоос татгалзаад байсан. Эцэст нь Хаан банкнаас тодорхой нөхцөл тавьж зээл олгож болох юм гэсэн асуудал яригдсан. Тэр нь юу вэ гэхлээр "Номин холдинг" ХХК-ийн худалдааны санхүүгийн шугамыг ашиглуулах нөхцөлтэйгээр зээл олгоно гэсэн. Өөрөөр хэлбэл дангаар танайд зээл олгохгүй, "Номин холдинг" ХХК-ийн худалдааны санхүүжилтийн шугамаас танай компани зээл авч болно гэсэн. Ингэхийн тулд "Номин холдинг" ХХК нь Хаан банкинд батлан даалт гаргаж өгөх ёстой гэсэн шаардлага тавьсан. Ингээд Улсын их дэлгүүр ХХК-ийн зүгээс "Номин холдинг" ХХК-д батлан даалт гаргаж өгөөч бид зээлийн хүүгээ бууруулах зорилгоор Хаан банкнаас зээл авах шаардлагатай байгаа гэсэн хүсэлт тавьсан.

"Номин холдинг" ХХК-ийн зүгээс Улсын их дэлгүүрийн барилгыг гуравдагч этгээдэд барьцаалуулах эрхийг манайд олгох нөхцөлтэйгээр батлан даалт гаргаж өгье. Уг асуудлыг хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаараа шийдвэрлүүлж өг гэсэн санал тавьсан. Үүний дагуу энэ удаагийн хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хуралд Улсын их дэлгүүрийн барилгыг гуравдагч этгээдэд барьцаалуулах эрхийг "Номин холдинг" ХХК-д шилжүүлэх асуудал орж байгаа юм. Түрүүн хэлсэнчлэн манай түрээсийн төлбөр жил болгон өсөөд явна. Харин опекс буюу үйл ажиллагааны зардал тогтмол буурч байгаа. Тэгэхээр бид үндсэн олж байгаа орлогоосоо энэ зээлийг төлөөд 2025 онд зээлийн нэлээд эргэн төлөлттэй болчихсон байх учир 9.8 тэрбум төгрөгийн орлоготой, 7.7 тэрбум төгрөгийн зардалтай болох ба 2 тэрбум төгрөгийн ашигтай ажиллах төлөвлөгөөтэй байгаа. Энэ төлөвлөгөөнд хүрэхийн тулд бид зээлийнхээ хүүг бууруулах шаардлагатай байгаа.

Хаан банкнаас "Номин холдинг" ХХК-ийн худалдааны шугамын санхүүжилтээс зээл олгосноор жилийн зээлийн хүү 12.6% болж буурах юм. Мөн энэхүү зээлээр барилгын сэргээн босголтын ажилтай холбоотой зарим нэг дутагдаж буй нэмэлт хөрөнгө оруулалтыг санхүүжүүлэх шаардлагатай байгаа. Өмнө нь бас ийм төрлийн гэрээ хэлцэл хийж "Номин холдинг" ХХК-ийн мөнгөн урсгалыг барьцаалан зээл авч байсан ба зээлийг цаг хугацаанд нь төлж дуусгаж байсан сайн түүх байгаа.

Тийм учраас Улсын их дэлгүүрийн барилгыг гуравдагч этгээдэд барьцаалуулах эрхийг "Номин холдинг" ХХК-д шилжүүлэх асуудлыг хэлэлцэн баталж өгнө үү гэж хувьцаа эзэмшигчдээсээ хүсэж байгаа юм.

Ингээд та бүхэнд энэхүү хурлаас гарах шийдвэрийн төслийг танилцуулъя гээд хурлаар хэлэлцэж буй 3 асуудал тус бүр дээр гарах шийдвэрийн төслийг танилцуулав. Та бүхэнд танилцуулсан шийдвэрийн төсөл бол зөвхөн урьдчилсан төсөл бөгөөд хэлэлцэх асуудлуудад өгсөн та бүхний саналын дүнг харгалзан эцсийн шийдвэр гарах юм.

За ингээд хэлэлцэх асуудалтай холбоотой миний танилцуулах асуудал дууслаа. Хэлэлцэх асуудалд санал хураалт явуулахын өмнө хувьцаа эзэмшигчдээс үг хэлэх, асуулт асуух хүн байвал асуултаа асууж, санал хүсэлтээ хэлнэ үү.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: Хэлэлцэж буй 1-р асуудлын хувьд маш тодорхойгүй зүйл байна. Уг нь Компанийн тухай хуулийн дагуу эхлээд хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар оруулаад тодорхой зөвшөөрлийг нь авсны дараа 1-р асуудал дээр дурдагдсан сонирхлын зөрчилтэй бөгөөд их хэмжээний хэлцэл хийгдэх ёстой байсан. Гэтэл миний ойлгож байгаагаар гэрээгээ аль хэдийн хийгдээд, гэрээний дагуу ажил нь хийгдэж дууссаны дараа нөхөж батлуулах гээд байгаа асуудал харагдаж байна. Би ингэж ойлгож байна зөв үү. Уг асуудал дээр хариулт авъя. Хийгдсэн гэрээгээ батлуулах гээд байгаа юм уу? Эсвэл энэ гэрээний дагуу дахин шинэ ажил хийгдэх гээд байгаа юм уу?

Хурлын дарга С.Сайнбат: Тухайн үед Улсын их дэлгүүрийн барилгад гал гарсны дараа гэрээний үнийн дүнг тодорхойлох ямар ч боломжгүй байсан. Тухайн үед Улсын их дэлгүүр ХХК-ийн гүйцэтгэх захирлаар С.Сайнбат миний бие ажиллаж байсан ба галд өртсөн Улсын их дэлгүүрийн барилгыг сэргээн засварлах ажлыг гүйцэтгүүлэх барилгын компани юу байна гэдгийг судалсан. Нэлээд хэдэн компанид санал тавьсан боловч барилгын компаниуд тухайн үед яг ид барилгын

сезон эхэлчихсэн үе байсан учраас олдохгүй байсан. Мөн түүнчлэн тухайн үед Улсын их дэлгүүр ХК-д барилгын засварын ажлыг гүйцэтгүүлэх бэлэн мөнгө байгаагүй учраас өөрийн зардлаар уг ажлыг гүйцэтгээд төлбөрөө сүүлд нь авах нөхцөлтэй компани хайсан боловч олдоогүй. Барилгын компаниуд төлбөрөө сүүлд нь авах нөхцөлийг эрсдэлтэй гэж үзээд зөвшөөрөхгүй байсан. Иймд "Номин реалтор" ХХК-д санал тавьж барилгын захиалагчийн эрхээ шилжүүлэхээс өөр аргагүй нөхцөл байдал үүссэн.

Мөн би түрүүн хэлсэнчлэн барилгын засварын ажлын дүн тодорхойгүй байсан учраас барилгын ажилтай хобоотой гэрээ хэлцэл нь их хэмжээний хэлцэл болох эсэх нь тодорхойлогдох боломжгүй байсан. Одоо ч гэсэн барилгын засварын ажил бүрэн дуусаагүй учир эцэслэн тоо хэлэхэд хэцүү байна. Яагаад гэвэл барилгын ажил нь эхлээд зургаа зураад дараа нь тухайн зургийнхаа дагуу төсвөө гаргаад тэгээд ажлаа хийж эхлүүлдэг ийм процессоор явдаг. Хэрэв барилгын ажлын гэрээг их хэмжээний хэлцэл гэж үзээд хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар наана нь батлуулах асуудал яригдсан бол үндсэндээ 6-7 сар алдах байсан. Хэрэв 7 сарын хугацаанд ямар нэгэн ажил хийгдэхгүйгээр Улсын их дэлгүүрийн барилга шатсан хэвээрээ байгаад байсан бол хувьцаа эзэмшигч нарт л хамгийн хохиролтой асуудал болохоор байсан.

Тиймээс энэ барилгын ажлыг яаралтай эхлүүлэх шаардлага байсан учраас тухайн үедээ их хэмжээний хэлцэл болоогүй байсан ба сонирхлын зөрчилтэй хэлцэл гэдэг утгаар нь ТУЗ-ийн хараат бус гишүүдийн шийдвэрээр "Номин реалтор" ХХК-тай Барилгын захиалагчийн эрх, үүрэг шилжүүлэх гэрээг байгуулсан. Одоо харин барилгын засварын ажлын дүн тодорхой болоод үнийн дүн, зардал, төсөв нь хянагдаад гараад ирсэн энэ үед бол сонирхлын зөрчилтэй бөгөөд их хэмжээний хэлцэл болох нь тодорхой болж байгаа учраас хуулийн дагуу хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлаар хэлэлцүүлэн шийдвэрлүүлэхээр оруулж байгаа юм. Хэрэв таны хэлсэн процессийн дагуу явсан бол гал гарснаас хойш 6-7 сарын дараа л зардлын төсөв, үнийн дүн тодорхой болж, тэр үед нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар оруулсан бол өдийд Улсын их дэлгүүрийн барилга шатсан хэвээрээ байж байх байсан. Барилгын засвар эхэлснээсээ хойш бүтэн жил гаруйн хугацаанд үргэлжилж байгаа гэдгийг та бас ойлгох хэрэгтэй.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: Миний юу гэж ойлгох нь хамаагүй. Хуулийн дагуу хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар эхэлж оруулаад батлуулсны дараа л барилгын ажлыг эхлүүлэх ёстой байсан.

Хурлын дарга С.Сайнбат: Тухайн үед "Номин реалтор" ХХК-тай байгуулах гэрээ нь сонирхлын зөрчилтэй хэлцэл байсан боловч их хэмжээний хэлцэл байгаагүй учраас хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар оруулан батлуулах боломжгүй байсан.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: Та Улсын их дэлгүүрийг 15 тэрбум төгрөгийн өрөнд оруулчихаад одоо тэр асуудал дээрээ нөхөж шийдвэр авъя гээд байна ш дээ.

Хурлын дарга С.Сайнбат: Тухайн үед 15 тэрбум төгрөгийн зардал гарах нь тодорхойгүй байсан.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: Өнөөдөр зөвхөн тодорхой болоогүй байлгүй дээ.

Хурлын дарга С.Сайнбат: 2021 оны 07 дугаар сард үнийн дүн нь тодорхой болоод их хэмжээний хэлцэл болох нь тодорхой болсон учраас хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурал зарлан хуралдуулж шийдвэрлүүлэх нь зүйтэй гэж үзээд энэ хуралд оруулсан.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: Ямар ч байсан миний зүгээс уг асуудлыг хууль зөрчсөн үйлдэл гэж үзэж байна. Гүйцэтгэх захирал өөрөө шийдвэр гаргаад, "Номин реалтор" ХХК-тай гэрээ байгуулаад, Улсын их дэлгүүрийг 15 тэрбум төгрөгийн өрөнд оруулсан байна. Тэгэхээр энэ бол анхнаасаа хууль зөрчсөн үйлдэл болсон байна.

Хурлын дарга С.Сайнбат: "Номин реалтор" ХХК-тай гэрээ байгуулсан асуудал нь хууль зөрчсөн үйлдэл биш.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: Энэ асуудлыг хууль зөрчсөн эсэхийг та бид ч тогтоохгүй. Шүүх тогтооно. За 1-р асуудлын тухайд манай компани ийм байр суурьтай байна. Тэрнээс гадна та барилгын компаниудруу санал тавьсан гэж хэлсэн. Тендер зарласан юм уу эсвэл биечлэн уулзаж ярилцсан юм уу? Хэдэн компанид санал тавьсан, хэдэн компани татгалзсан, олон нийтийн хэвлэл мэдээллийн хэрэгслээр зарласан эсэх талаар мэдээлэл өгнө үү?

Хурлын дарга С.Сайнбат: Тухайн үед Улсын их дэлгүүрийн барилгад гал гарсан, маш хүндрэлтэй нөхцөл байдалтай байсан. Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг зарлан хуралдуулах нь бас тодорхой хуулийн хугацаатай. Цаг алдаж удах тусам л энэ барилга улам л муудах байсан. Ер нь бол хувьцаа эзэмшигчдийн эрх ашгийг хамгаалж л барилгын ажлыг яаралтай эхлүүлсэн. Тэгээд ч тендер заавал зарлах хууль эрх зүйн зохицуулалт байхгүй. Улсын их дэлгүүр ХК-ийн орлого нь зөвхөн түрээсийн орлого л байдаг. Хэрэв барилгын ажлыг хойшлуулаад байх юм бол компани орлого олохгүй байгаад л байна. Эцсийн дүнд нь хувьцаа эзэмшигчид л хохирно. Тухайн үед холбогдох компаниудтай мэйлээр болон утсаар харилцаж саналаа тавьж байсан.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: Аль нэг барилгын компани энэ ажлыг 12 тэрбум төгрөгөөр хийх боломжтой байсан ч байж болно. Тэгэхээр өөр компаниудыг судалж санал тавьсан асуудал байгаа юм уу гэдгийг л асуугаад байгаа юм.

Хурлын дарга С.Сайнбат: Тухайн үед барилгын ажлын зардал, төсвийн үнийг гаргах ямар ч боломжгүй байсан. Ямар ч зураг төсөл байхгүй, ямар ч хяналтын төсөв байхгүй байхад барилгын ажлын зардал төсөвийг яаж гаргах юм бэ. Хяналтын төсөв гэхэд л бүтэн 6-7 сарын хугацаанд хийгддэг ажил. Энэ зураг төсөл, хяналтын төсөв гараагүй байхад ямар ч барилгын компани тодорхой үнийн санал өгөх ямар ч боломжгүй. Одоо энэ асуудлыг ярихад амархан байна л даа.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: Улсын их дэлгүүр нь таны өмч биш. Та хувьцаа эзэмшигчдийн мөнгөнөөс авч байгаа учраас өөрийн хувийн байр сууриар энэ компаниар хийлгэнэ, тэдэн төгрөгөөр хийлгэнэ гэж шийдвэр гаргах эрх байхгүй.

Хурлын дарга С.Сайнбат: Би танд дахиад хэлье. Тухайн үед үнийн дүнг тодорхойлох ямар ч боломжгүй байсан учраас ТУЗ-ийн хараат бус гишүүдийн шийдвэрээр тухайн үед Гүйцэтгэх захирлаар ажиллаж байсан Сайнбат миний бие гэрээ байгуулсан. Миний бие сайн дураараа өөрөө дур мэдээд гэрээ хийсэн зүйл байхгүй.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: За миний асуух 2-р асуулт бол хэлэлцэх 2-р асуудал буюу Улсын их дэлгүүрийн нийт талбайг "Номин реалтор" ХХК-д түрээслүүлэхтэй холбоотой асуулт. Жилийн түрээсийн орлогыг нийт талбайдаа хуваахаар 1 м.кв талбайг 22,000 төгрөгөөр түрээслүүлж байгаа нь зөв үү?

Хурлын дарга С.Сайнбат: Талбайн сарын түрээсийн төлбөр 25,000 төгрөг орчим байгаа.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: Түрээсийн 1 м.кв талбайн төлбөр 25,000 төгрөг байгаа дээр асуудал байхгүй байж болно. Үүнийг би ойлгож байна. Ковидоос болж хөл хорионы нөхцөл байгаагаас болж дэлгүүр ордог хүн багассан байх. Гол нь яагаад 25,000 төгрөгөөр зөвхөн "Номин реалтор" ХХК-д түрээслүүлээд байгаа юм бэ? 25,100 төгрөгөөр өөр И-Март ч юм уу, Сансар ч юм уу, эсвэл магадгүй 30,000 төгрөгөөр Миний дэлгүүр ч юм уу ийм компаниудын санал тавих боломжийг нь яагаад хаагаад байгаа юм бэ? Улсын их дэлгүүр, Номин 2 чинь тус тусдаа хуулийн этгээдүүд учраас бие биенийхээ ашиг орлогын төлөө явах ёстой. Гэтэл яагаад зөвхөн Номин гэдэг компанид 25,000 төгрөгөөр түрээслүүлье гэж санал оруулаад нөгөөдүүл нь дуртай дүргүй түрээслээд байгаа юм бэ? Тэгэхээр Улсын их дэлгүүрийн барилгыг түрээслүүлэх нээлттэй тендер зарлавал яасан юм бэ? Хэн илүү сайн санал өгсөнд нь, хэн илүү үнэ өгсөнд нь түрээслүүлье. Хэрэв тендер зарлаад Номингоос өөр ашигтай санал тавих компани орж ирэхгүй бол Номинд түрээслүүлье.

Хурлын дарга С.Сайнбат: За тэгэхээр өмнө нь бид олон байгууллагатай ярьж байсан. Та магадгүй өмнөх зарим нэг мэдээллийг мэдэхгүй учраас тэгж бодож байж магадгүй. Байгууллагууд ерөнхийдөө зөвхөн тодорхой 1 давхрыг юм уу эсвэл тодорхой нэг талбайг л түрээслэе гэсэн санал тавьж байсан. 25,000 төгрөгөөр бүхэлд нь түрээслүүлэх саналыг хүлээж авдаггүй байсан. Намайг Гүйцэтгэх захирал болохоос өмнө бусад байгууллагуудад бас уг саналыг тавьж байсан асуудал байгаа. Би ч бас зарим нэг байгууллагуудад санал тавьж үзэж байсан. Асуудлын гол нь нийтээр нь биш хэсэгчлэн түрээслэх л сонирхолтой байдаг. Нээлттэй тендер зарлах эсэх нь хувьцаа эзэмшигчдийн л шийдэх асуудал. Хувьцаа эзэмшигчдийн зүгээс энэ хурлаар хэлэлцүүлж байгаа 2-р асуудал дээр ямар шийдвэр гаргана ТУЗ болон гүйцэтгэх удирдлага түүнийг л дагана. Хэрэв хувьцаа эзэмшигчид нээлттэй сонгон шалгаруулалтаар ерөнхий түрээслүүлэгч шалгаруулъя гэвэл бид тухайн шийдвэрийг л дагана.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: Уг нь хуулиараа 2-р асуудлыг сонирхлын зөрчилгүй хувьцаа эзэмшигчдийн саналаар шийдэх ёстой. Гэтэл надад ирсэн албан бус мэдээллээр бол Номин компани 2 хүнд /би нэрийг нь хэлээд яахав/ 3 болон 2 хувийн хувьцааг авч өгөөд сонирхлын зөрчилтэй хэлцлээ батлуулдаг гэсэн мэдээлэл байна.

Хурлын дарга С.Сайнбат: Бид 45 мянга гаруй хувьцаа эзэмшигчийнхээ мэдээллийг тодорхой мэдэж чадахгүй шүү дээ.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: Өнөөдөр Улсын их дэлгүүр ХК-ийн хувьцааг эзэмшиж байгаа хүмүүс ашиг орлого олохын төлөө л хувьцаа эзэмшиж байгаа. Тэгэхээр хэн ч өөрийнхөө эсрэг санал өгөхгүй. Тийм учраас өнөөдрийн хурлаар хэлэлцүүлж байгаа 3 асуудал 3-уулаа жижиг хувьцаа эзэмшигч нарт алдагдалтай асуудал байна. /Энэ бол миний л бодол/. Тэгэхээр энэ асуудал дээр тэр 3 хувьтай, 2 хувьтай 2 хүн жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эсрэг санал өгөөд энэ сонирхлын зөрчилтэй хэлцлүүдийг батлуулах юм бол манай компанийн зүгээс болон миний зүгээс уг хууль хяналтын байгууллагаар шалгуулна гэдгээ нийт хувьцаа эзэмшигчдэд болон Улсын их дэлгүүр ХК-ийн гүйцэтгэх удирдлага болон ТУЗ-ийн дарга нарт мэдэгдэж байна.

Хурлын дарга С.Сайнбат: Би түрүүн хэлсэн 45 мянга гаруй хувьцаа эзэмшигчдийнхээ талаар нэг бүрчлэн мэдэх боломжгүй гэж. Хэрэв таны хэлсэн асуулт юм бол би уг асуултад хариулт өгөх боломжгүй юм байна. Хувь хүний асуудлыг би мэдэхгүй.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: За тэгэхээр миний зүгээс жижиг хувьцаа эзэмшигч нарт хандаж уриалга гаргаж байна. Энэ батлуулах гэж байгаа асуудлууд жижиг хувьцаа эзэмшигч нарт маш алдагдалтай шүү. Ийм учраас бүгдээрээ хэлэлцэж буй 3 асуудалд өөрт ашигтай саналаа өгөөрэй.

Хурлын дарга С.Сайнбат: Танд өөр нэмж асуух зүйл байна уу? За өөр асуулт асуух, үг хэлэх хүн байна уу?

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: Өөр хүн байхгүй бол би дахиад нэг асуудал хэлье. За өнөөдөр ингээд Улсын их дэлгүүр ХК нь сонирхлын зөрчил бүхий их хэмжээний хэлцэл батлах гэж байна. Энийг бол Компанийн тухай хуулиар зохицуулдаг. Гэхдээ Компанийн тухай хуулиар аль болох компанид энэ төрлийн хэлцлийг хийлгэхгүй байх зарчмыг барьж хуульчилсан болов уу. Хэрвээ компани сонирхлын зөрчилтэй бөгөөд их хэмжээний хэлцлийг хийсэн тохиолдолд Компанийн тухай хуулиар компани энэхүү саналыг дэмжээгүй хувьцаа эзэмшигч нарын хувьцааг худалдаж авах үүрэг хүлээдэг. Миний хийсэн тооцоогоор Улсын их дэлгүүр ХК-ийн хувьцааны 40 хувийг эзэмшдэг 40 мянган хувьцаа эзэмшигч нар үүний эсрэг байгаа гэж ойлгож байна. Ингээд өнөөдрийн сүүлийн байдлаар компанийн хувьцааны хаалтын ханш 5000 төгрөг байна. Тэгэхээр миний дээр дурдсан Компанийн тухай хуулийн заалтыг хэрэгжүүлэх юм бол энэ 3 сонирхлын зөрчил бүхий их хэмжээний хэлцлийг баталснаараа Улсын их дэлгүүр ХК нь 72 тэрбум төгрөгийн өр төлбөрт унах эрсдэл байна. Компанийн тухай хуульд зааснаар хэрэв хувьцаа эзэмшигчдийн

хурлаар сонирхлын зөрчил бүхий их хэмжээний хэлцлийг батлах юм бол уг хэлцлийн эсрэг саналтай байсан бүх хүмүүсийн хувьцааг компани 1 сарын дотор, бэлэн мөнгөөр худалдан авах үүрэг үүсдэг. Улсын их дэлгүүр ХК-ийг 72 тэрбум төгрөгийн өр төлбөрийн эрсдэлд оруулж ийм хэлцэл батлах ямар шаардлага байна. Энэ асуудлыг компанийн удирдлагууд мэдэж байгаа юу? Компанийн тухай хуулийн 88.3-д заасан байгаа. Тийм учраас өнөөдрийн хэлэлцүүлж байгаа энэ сонирхлын зөрчилтэй хэлцлүүдийг батлахгүйгээр тендер зарлаад явмаар байна.

Хурлын дарга С.Сайнбат: Таны тавьж байгаа асуудал бол хувьцаа эзэмшигчдийн өөрсдийнх нь эрхийн асуудал учраас хурал даргалагч миний бие уг асуудалд ямар нэгэн тайлбар, шийдвэр гаргах боломжгүй. За өөр асуулт асуух, уг хэлэх хүн байна уу.

ХЭ-Гарьд: Миний хувьд Монголын санхүүгийн биржийн Ангар гэж хүний саналыг 100 хувь дэмжиж байна. Хувьцаат компани бол ХХК-иас ондоо, илүү нээлттэй, бүх асуудал нь өөр зохицуулалттай явдаг. Тэгтэл Улсын их дэлгүүр ХК нь тэр стандарт шаардлагыг биелүүлж ажиллахгүй байна гэж үзэж байна. Бүх асуудал нь явсаар байгаад л Номинтой холбогдчихдог. Ийм байж болохгүй гэж бодож байна. Хэрэв Номинтой холбогдож байгаа бол энэ нь яагаад ингэж холбогдож байгаа юм бэ гэдэг нь нээлттэй, тодорхой байх ёстой. Түрүүн ярьсан тэр түрээсийн асуудал үнэхээр нээлттэй тендерээр зарлагдсан, бусад компани болон түрээслэгч нарын саналыг үнэхээр хүлээж авсан уу гэдэг асуудал байна. Тиймээс миний хувьд бол өнөөдрийн хэлэлцүүлж байгаа 3 асуудалд эсрэг саналтай байгаа. Мөн бусад жижиг хувьцаа эзэмшигч нарыг эсрэг санал өгөхийг уриалж байна. Энэ хэлцлүүд нь жижиг хувьцаа эзэмшигч нарт үнэхээр хохиролтой юм. За өөр хэлэх санал алга.

Хурлын дарга С.Сайнбат: За танд асуулт байхгүй санал хэлж байна гэж ойлголоо. Хурлаар хэлэлцүүлж байгаа асуудалд ямар санал өгөх нь хувьцаа эзэмшигчдийн өөрсдийнх нь бүрэн эрхийн асуудал байгаа. Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаас гарсан шийдвэрийг ТУЗ болон гүйцэтгэх удирдлага мөрдөж ажиллах үүрэгтэй байгаа. Мөн үүн дээр нэмээд хэлэхэд түрүүний ярьсан Номин реалтор ХХК-тай байгуулсан Барилгын ажлын захиалагчийн эрх шилжүүлэх гэрээнд хөндлөнгийн аудит оруулах төлөвлөгөөтэй байгаа. Ямар учраас Номин реалтор ХХК-тай гэрээ байгуулах шаардлагатай болсон талаар түрүүн би тайлбаруудаа өгсөн. Тухайн үед нөхцөл байдал ямар байсан бэ гэдгийг ойлгоосой гэж хүсэж байна. Түрээсийн гэрээний хувьд уг асуудал энэ хурлаар дэмжигдэхгүй бол дахиад тендер зарлаж, ерөнхий түрээслэгчийг сонгон шалгаруулах боломжтой. Тэр битгий хэл олон улсын тендер зарласан ч болно. 3-р асуудлыг бол харин та бүхнээс дэмжиж өгөхийг хүсэж байна. Яагаад вэ гэвэл энэ зээлийг Хаан банкнаас авчих юм бол зээлийн хүү буурна өөрөөр хэлбэл компанийн зардал буурна. Хаан банкинд Улсын их дэлгүүр ХК өөрөө барилгаа барьцаалуулаад дангаараа зээл авна гэвэл банк зөвшөөрөхгүй. Номин холдинг ХХК-иар батлан даалт гаргуулах шаардлага тавьж байгаа. Бага хүүтэй зээл авах нь компанид өөрт нь хэрэгтэй. Хүүгийн дарамтаа багасгана.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: Миний зүгээс бага хүүтэй зээл авахыг дэмжиж байгаа боловч сонирхлын зөрчил бүхий их хэмжээний хэлцэл батлагдсанаар компани 72 тэрбум төгрөгийн өр төлбөрт орж байхад Хаан банк зээл олгохгүй болов уу гэж бодож байна. Жижиг хувьцаа эзэмшигч нарын зүгээс Хаан банкинд бас энэ талаар мэдээлэл өгөх болно. Тухайн байгууллага өөрсдөө шийдвэрээ гаргана биз. Зээлийн хүүгээ буулгахыг мэдээж хувьцаа эзэмшигч нар дэмжилгүй яахав. Гол нь эхний 2 асуудал чинь 3-р асуудлаа унагах гээд байна. Энийг ТУЗ-ийн дарга та сайн бодоорой.

Хурлын дарга С.Сайнбат: Миний санал бодол хувьцаа эзэмшигчдийн шийдвэр гаргалтанд нөлөөлөхгүй учир хувьцаа эзэмшигчид та бүхний л шийдэх асуудал.

Монголын санхүүгийн бирж ХХК: За одоо ингээд санал хураалт эхлэх байх. Тэгэхээр 3 хувийн хувьцаатай, нэрийг нь хэлээд яахав А үсгээр эхэлсэн хувьцаа эзэмшигч, 2 хувийн хувьцаатай Т үсгээр эхэлсэн хувьцаа эзэмшигч нарыг сонирхлын зөрчилгүй хувьцаа эзэмшигч нарын дунд оруулчихсан байгаа юм байна лээ. Тэгэхээр энэ 2 хүн саналаа өгөөд жижиг хувьцаа

эзэмшигчдийн эсрэг санал баталгаажих байх. Асуудал өнөөдөрөөр дуусахгүй. Хэрэв эдгээр хүмүүс жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн эсрэг санал өгвөл миний зүгээс хууль хяналтын байгууллагаар шалгуулах болно. Надад өөр хэлэх зүйл байхгүй.

Хурлын дарга С.Сайнбат: За өөр санал хүсэлтэй хүн байна уу? (Хэсэг хүлээв) За өөр санал хүсэлтэй хүн байхгүй бол санал хураалтдаа оръё. Тооллогын комисс санал хураалтын линкийг хувьцаа эзэмшигч бүрт явуулж байгаа байх. За тэгэхээр санал хураалтыг 10 минут явуулъя. Одоо 11:34 минут болж байна. 11:45 минутанд санал хураалтыг дуусгаад Тооллогын комисс 11:50 минутад санал хураалтын үр дүнг нэгтгээд дүнг хэлж өгнө үү гэж хүсэж байна.

Тооллогын комисс: Та бүхний бүртгэлтэй и-мэйл хаягруу санал хураалтын линк очсон байгаа. Мэйл нь очоогүй зэрэг асуудал гарвал 99065204 дугаарын утсаар холбогдож асууж болно. Чатан дээр дугаараа бас бичээд оруулсан.

Хурлын дарга С.Сайнбат: Өнөөдрийн хурлаар хэлэлцэж байгаа асуудлууд сонирхлын зөрчилтэй хэлцэл учир сонирхлын зөрчилгүй хувьцаа эзэмшигч нарт санал хураалтын линк явуулах ёстойг сануулъя.

Тооллогын комисс: Сонирхлын зөрчилтэй хувьцаа эзэмшигч нарлуу санал хураалтын линк явуулаагүй болно.

(Санал хураалт явагдаж дуустал хүлээв)

Хурлын дарга С.Сайнбат: Санал хураалтын ажиллагаа дууссан бол Тооллогын комисс санал хураалтын үр дүн, тогтоолыг уншиж танилцуулна уу.

Тооллогын комисс: За санал хураалтын үр дүнг танилцуулъя. За өнөөдрийн хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хуралд нийт 27 хувьцаа эзэмшигч саналаа өгсөн. Үүний 21 хувьцаа эзэмшигч нь эчнээ санал хураалтаар буюу урьдчилан саналын хуудсаар саналаа өгсөн. Харин сая 6 хувьцаа эзэмшигч онлайнаар саналаа өглөө.

Нийт 2,746,979 ширхэг хувьцааны саналын эрх бүхий хувьцаа эзэмшигчид санал хураалтад оролцсон. Үүнээс:

1-р асуудал болох "Номин реалтор" ХХК-тай байгуулсан Барилгын ажлын захиалагчийн эрх шилжүүлэх гэрээтэй холбоотой сонирхлын зөрчилтэй бөгөөд их хэмжээний хэлцлийг батлах тухай асуудалд хуралд оролцож байгаа саналын эрхтэй нийт хувьцаа эзэмшигчдийн 66.7% нь зөвшөөрсөн, 33.27% нь татгалзсан, 0.03% нь түдгэлзсэн байна.

2-р асуудал болох "Номин реалтор" ХХК-тай байгуулах Түрээсийн гэрээтэй холбоотой сонирхлын зөрчилтэй бөгөөд их хэмжээний хэлцлийг батлах асуудалд хуралд оролцож байгаа саналын эрхтэй нийт хувьцаа эзэмшигчдийн 66.69% нь зөвшөөрсөн, 33.28% нь татгалзсан, 0.03% нь түдгэлзсэн байна.

3-р асуудал болох "Улсын их дэлгүүр" ХК нь Хаан банкнаас бага хүүтэй зээл авахтай холбоотойгоор "Номин холдинг" ХХК батлан даалт гаргах тул Улсын их дэлгүүрийн барилгыг гуравдагч этгээдэд барьцаалуулах эрхийг "Номин холдинг" ХХК-д олгохыг зөвшөөрөх асуудалд хуралд оролцож байгаа саналын эрхтэй нийт хувьцаа эзэмшигчдийн 66.72% нь зөвшөөрсөн, 33.27% нь татгалзсан, 0.01% нь түдгэлзсэн байна.

Нийт 27 хувьцаа эзэмшигч бүгд санал ирүүлсэн. Санал ирүүлээгүй хувьцаа эзэмшигч байхгүй.

Хурлын дарга С.Сайнбат: За Тооллогын комисст баярлалаа. Улсын их дэлгүүр ХК-ийн хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлын Тооллогын комиссын тогтоолыг үндэслээд хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлаас дараах тогтоолууд гарахаар болж байна гээд тогтоолуудыг дэлгэц дээр харуулж, уншиж танилцуулав. Үүнд:

Нэгдүгээрт:

Сонирхлын зөрчилтэй бөгөөд их хэмжээний
хэлцэл батлах тухай

Монгол Улсын Компанийн тухай хуулийн 62 дугаар зүйлийн 62.1.10, 62.1.11, 62.1.15 дахь хэсэг, 92 дугаар зүйлийн 92.3 дахь хэсэг, Хувьцаа эзэмшигчдийн 2021 оны 09 дүгээр сарын 01-ний өдрийн ээлжит бус хурлын шийдвэрийг тус тус үндэслэн ТОГТООХ нь:

1. "Улсын их дэлгүүр" ХК болон "Номин Реалтор" ХХК нарын хооронд 2020 оны 06 дугаар сарын 08-ны өдөр байгуулсан UID/20/14 дугаартай Барилгын ажлын захиалагчийн эрх шилжүүлэх гэрээтэй холбоотой сонирхлын зөрчилтэй бөгөөд их хэмжээний хэлцлийг баталсугай.
2. Энэхүү тогтоолын хавсралтаар "Улсын Их Дэлгүүр"-ийн барилгын засварын ажлын зардлын төсвийг баталсугай.
3. "Улсын Их Дэлгүүр"-ийн барилгын засварын ажлын зардалтай холбоотой төлбөрийг холбогдох санхүүгийн анхан шатны баримт, тооцоо нийлсэн актад үндэслэн "Номин Реалтор" ХХК-д төлж барагдуулахыг Гүйцэтгэх захирал /И.Галбуян/-д зөвшөөрсүгэй.
4. Барилгын засварын ажлын зардал, төсөв, Барилгын ажлын захиалагчийн эрх шилжүүлэх гэрээний хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Төлөөлөн удирдах зөвлөлд даалгасугай.

Хоёрдугаарт:

Түрээсийн гэрээ байгуулах зөвшөөрөл олгох тухай

Монгол Улсын Компанийн тухай хуулийн 62 дугаар зүйлийн 62.1.10, 62.1.11, 62.1.15 дахь хэсэг, 92 дугаар зүйлийн 92.3 дахь хэсэг, Хувьцаа эзэмшигчдийн 2021 оны 09 дүгээр сарын 01-ний өдрийн ээлжит бус хурлын шийдвэрийг тус тус үндэслэн ТОГТООХ нь:

1. "Улсын Их Дэлгүүр"-ийн барилгыг бүхэлд нь түрээслүүлэх нөхцөлтэйгөөр "Номин реалтор" ХХК-тай 3 /гурав/ жилийн хугацаатай Түрээсийн гэрээ байгуулахыг зөвшөөрсүгэй.
2. "Номин реалтор" ХХК-тай Түрээсийн гэрээ байгуулах ажлыг холбогдох хууль тогтоомж, компанийн дүрэмд нийцүүлэн хэрэгжүүлэхийг Гүйцэтгэх захирал /И.Галбуян/-д үүрэг болгосугай.
3. Гэрээний хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Төлөөлөн удирдах зөвлөлд даалгасугай.

Гуравдугаарт:

Сонирхлын зөрчилтэй хэлцэл батлах тухай

Монгол Улсын Компанийн тухай хуулийн 62 дугаар зүйлийн 62.1.10, 62.1.11, 62.1.15 дахь хэсэг, 92 дугаар зүйлийн 92.3 дахь хэсэг, Хувьцаа эзэмшигчдийн 2021 оны 09 дүгээр сарын 01-ний өдрийн ээлжит бус хурлын шийдвэрийг тус тус үндэслэн ТОГТООХ нь:

1. "Улсын их дэлгүүр" ХК нь Хаан банкнаас бага хүүтэй зээл авахтай холбоотойгоор "Номин холдинг" ХХК болон түүний нэгдэлд хамаарах хуулийн этгээдүүд өөрийн хөрөнгөөр зээлийн батлан даалт гаргасан тул "Улсын Их Дэлгүүр"-ийн барилгыг гуравдагч этгээдэд барьцаалуулах эрхийг "Номин Холдинг" ХХК-д олгохоор шийдвэрлэсүгэй.

2. “Номин Холдинг” ХХК-тай барьцаалуулагчийн эрх шилжүүлэх гэрээ байгуулах ажлыг холбогдох хууль тогтоомж, компанийн дүрэмд нийцүүлэн зохион байгуулахыг Гүйцэтгэх захирал /И.Галбуян/-д үүрэг болгосугай.
3. Гэрээний хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Төлөөлөн удирдах зөвлөлд даалгасугай.

Хурлын дарга С.Сайнбат: За ингээд Улсын их дэлгүүр ХК-ийн хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурал асуудлуудаа хэлэлцэж баталлаа. Хуралд оролцож саналаа өгсөн хувьцаа эзэмшигч нартаа баярлалаа. Ингээд хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурал хаасныг мэдэгдье.

Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурал 12:00 цагт дуусав.

ТЭМДЭГЛЭЛ ХӨТӨЛСӨН:

ТУЗ-ИЙН НАРИЙН БИЧГИЙН ДАРГА

М.ӨЛЗИЙБАТ

ТЭМДЭГЛЭЛИЙГ ХЯНАСАН:

ХУРЛЫН ДАРГА

С.САЙНБАТ

