



# НАРНЫ ЗАМЫН ЗҮҮН ӨРГӨТГӨЛ (~4км) НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭХ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төслийн Нарны замын 4 км шинэ өргөтгөл болон Сэлбэ голын 2.5 км авто зам, нүхэн гарцын Техник эдийн засгийн үндэслэлийн судалгаа, нарийвчилсан зураг боловсруулах, барилгын ажлын хяналт тавих зөвлөх үйлчилгээний хүрээнд боловсруулав.

## Нээлттэй танилцуулах эцсийн хувилбар



2025 оны 03 дугаар сар

 СИ ТИ АЙ Инженеринг Интернэйшнл компани  
болон  
 НУБИА СИ ба И компанийн хамтарсан баг

## АГУУЛГА

1. ТАНИЛЦУУЛГА .....	9
1.1 ТӨСЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ .....	9
1.2 НШТ-НИЙ ЗОРИЛГО .....	11
2. ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХАМРАХ ХҮРЭЭ .....	12
2.1. МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ ТОГТООМЖ, ДҮРЭМ ЖУРАМ, БОДЛОГО.....	12
2.2 ДЭЛХИЙН БАНКНЫ БОНС 5 .....	21
2.3 ЗӨРҮҮТЭЙ БАЙДЛЫН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ .....	21
3. НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН НӨЛӨӨЛЛИЙН ХҮРЭЭ .....	24
3.1 НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН НӨЛӨӨЛЛИЙГ БУУРУУЛАХ АРГА ХЭМЖЭЭ:.....	24
3.2 ГАЗАРТ ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨЛӨЛ .....	25
3.3 БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИД ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨ .....	25
3.4 БИЗНЕСТ ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨ .....	28
3.5 ЭМЗЭГ БҮЛЭГТ ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨЛӨЛ .....	28
3.6 НИЙТИЙН ӨМЧИД ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨЛӨЛ.....	28
4. НИЙГЭМ, ЭДИЙН ЗАСГИЙН СУДАЛГААНЫ МЭДЭЭЛЭЛ .....	29
4.1 МЭДЭЭЛЭЛ ЦУГЛУУЛАХ.....	29
4.2 ГАЗАР, ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН МЭДЭЭЛЭЛ .....	29
4.3 БУСАД ХӨРӨНГӨ.....	31
4.4 ӨРХИЙН ОРЛОГО.....	32
5. АМЬЖИРГАА СЭРГЭЭХ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ .....	34
6. ЭДЛЭХ ЭРХИЙН ШАЛГУУР БА ЭРХИЙН МАТРИЦ .....	37
7. ҮНЭЛГЭЭНИЙ АРГАЧЛАЛ .....	39
7.1 ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ .....	39
7.2 ҮНЭЛГЭЭНИЙ АРГАЧЛАЛ БОЛОВСРУУЛАХ .....	39
8. САНХҮҮЖИЛТ БА НӨХӨХ ОЛГОВОР .....	42
9. ОРОЛЦОО БА ИРГЭДТЭЙ ХИЙХ УУЛЗАЛТ .....	43
9.1 ИРГЭДТЭЙ ХИЙХ УУЛЗАЛТ, ТЭДНИЙГ ОРОЛЦУУЛАХ ЗОРИЛГО .....	43
9.2 НШТ БЭЛТГЭХ ЯВЦАД ЗӨВЛӨГӨӨ ӨГӨХ, МЭДЭЭЛЛИЙГ ИЛ БОЛГОХ .....	43
10. ХЭРЭГЖҮҮЛЭЛТИЙН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ.....	47
11. ИНСТИТУЦИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ .....	49
12. ӨРГӨДӨЛ ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМ.....	51
12.1 ӨРГӨДӨЛ ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМЫН ЗОРИЛГО, ЗОРИЛТ .....	51
12.2 ӨРГӨДӨЛ ГОМДЛЫН ТӨРЛҮҮД.....	51
12.3 ӨРГӨДӨЛ ГОМДОЛ МЭДҮҮЛЭХ СУВГУУД.....	51
12.4 ӨРГӨДӨЛ ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ ЖУРАМ .....	53
13. ХЯНАЛТ-ШИНЖИЛГЭЭ, ҮНЭЛГЭЭ.....	55
13.1 ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН ДОТООД ХЯНАЛТ .....	55
13.2 ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН ХААЛТЫН ТАЙЛАН.....	55

## ХҮСНЭГТ

- Хүснэгт 1. УБХТАЗТТ-ийн бүрэлдэхүүн хэсэг
- Хүснэгт 2. Монгол улсын хууль болон ДБ-ны БОНХ-г харьцуулах нь
- Хүснэгт 3. Нөлөөлөлд өртсөн байгууламж, ААН
- Хүснэгт 4. НЭЗС-нд оролцсон өрхийн мэдээлэл
- Хүснэгт 5. Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээлэл
- Хүснэгт 6. Газрын хэмжээ, тоо болон хувиар
- Хүснэгт 7. Гэр бүлийн хэрэгцээний сүүцны давхрын тоо
- Хүснэгт 8. Байшингийн сүүрийн хэмжээн мэдээлэл
- Хүснэгт 9. Модны тоон мэдээлэл
- Хүснэгт 10. Гараажийн талбайн хэмжээн мэдээлэл
- Хүснэгт 11. Бусад байгууламжийн мэдээлэл
- Хүснэгт 12. Эрхийн матриц
- Хүснэгт 13. Гол оролцогчдын уулзалт
- Хүснэгт 14. НШТ-ний хэрэгжилтийн хуваарь
- Хүснэгт 15. Өргөдөл, гомдол мэдүүлэх
- Хүснэгт 16. Өргөдөл, гомдол барагдуулах журам
- Хүснэгт 17. Иргэдтэй хийх уулзалтын үеэр тавьсан нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөтэй холбоотой асуулт

## ЗУРАГ

- Зураг 1 4 км авто замын батлагдсан трасс
- Зураг 2 Авто замын трассын хувилбарууд
- Зураг 3 Авто замын улаан шугам
- Зураг 4 Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийн төрөл
- Зураг 5 Улаан шугам дагуух тоглоомын талбай
- Зураг 6 Төслийн бүсэд хийгдэх дахин төлөвлөлт
- Зураг 7 Өрхийн орлогын эх үүсвэр, газар өмчлөл /давхардсан тоогоор/
- Зураг 8 НЗДТГ-ын ӨГБМ
- Зураг 9 Төслийн ӨГБМ

## ХАВСРАЛТ

- Хавсралт 1: Олон нийтийн хэлэлцүүлэг
- Хавсралт 2: Урьдчилан мэдэгдэх хуудас
- Хавсралт 3: НЭЗС-ны асуумж
- Хавсралт 4: Тооллогын маягт
- Хавсралт 5: Төслийн нөлөөлөлд өртөгчидийн жагсаалт
- Хавсралт 6: Төслийн нөлөөлөлд өртөгчдөд олгох нөхөх олговор
- Хавсралт 7: Төслийн нөлөөлөлд өртөгчидийн зураглал
- Хавсралт 8: Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөг танилцуулах олон нийтийн хэлэлцүүлгийн тэмдэглэл



## ТОВЧИЛСОН ҮГС

ГЗБГЗЗЕГ	-	Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар
БЗД	-	Баянзүрх дүүрэг
СТИ	-	Си Ти Ай Интернэйшнл
НХС	-	Нарийвчилсан хэмжилтийн судалгаа
ГА	-	Гүйцэтгэгч агентлаг
БОНМХ	-	Байгаль орчин, нийгмийн менежментийн хүрээ
БОНМТ	-	Байгаль орчин, нийгмийн менежментийн төлөвлөгөө
БОНС1-10	-	Байгаль орчин, нийгмийн стандарт 1-10
ӨГБМ	-	Өргөдөл гомдол барагдуулах механизм
ХА	-	Хэрэгжүүлэгч агентлаг
НГЗБА	-	Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын алба
ММУИ	-	Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдын институт
ХХК	-	Хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани
ТББ	-	Төрийн бүс байгууллага
ТНӨ	-	Төслийн нөлөөлөлд өртөгч
ТХН	-	Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж
НШТ	-	Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө
УШ	-	Улаан шугам
НШБХ	-	Нүүлгэн шилжүүлэх бодлогын хүрээ
ТОХТ	-	Талуудын оролцоог хангах төлөвлөгөө
ННУ	-	Нийгмийн нөлөөллийн үнэлгээ
УБ	-	Улаанбаатар
Ам.дол	-	Америк доллар
УБХТАЗТТ	-	Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төсөл
ДБ	-	Дэлхийн банк
ААН	-	Аж ахуйн нэгж
АСТ	-	Амжиргаа сэргээх төлөвлөгөө
ХБХСГ	-	Хот байгуулалт, хотын стандартын газар
МСҮТ	-	Мэргэжил сургалт үйлдвэрлэлийн төв
ҮСТ	-	Үндэсний статистикийн хороо



## НЭР ТОМЪЁОНЫ ТОДОРХОЙЛОЛТ

**Хөрөнгийн тооллого:** Чөлөөлөх шаардлагатай бүх хөрөнгийн тооллого, тодорхойлолт.

**Нөхөх олговор:** Төслийн нөлөөлөлд өртөгчид учирсан хохирлын нөхөн төлбөр; хөрөнгө (өмч), нөөц, орлогоо алдсаны хариуд зохих хэмжээгээр авах мөнгөн төлбөр эсвэл бэлэн бус нөхөн төлбөр.

**Эрхийг тасалбар болгох өдөр:** Төслийн хүрээнд нөхөх олговор, туслалцаа авах эрхийг тодорхойлохоор тогтоосон өдөр.

**Эрхийн шалгуур:** Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний дагуу нөлөөлөлт өртөгчийг тодорхойлох шалгуур. Туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгосон өдрийн байдлаар төслийн нөлөөлөлд өртсөн бүсэд амьдарч байгаа ТНӨ.

**Эдлэх эрх:** ТНӨ-дийн хохирлын шинжээс хамааран нийгэм, эдийн засгийн суурийг сэргээх зорилгоор ТНӨ-дөд олгох нөхөх олговор, шилжилтийн үеийн дэмжлэг, орлогыг сэргээх, орлуулах, шилжин суурьшуулах зэрэг арга хэмжээ.

**Өргөдөл гомдол барагдуулах журам:** Хөрөнгө эзэмшигч болон бусад шилжин суурьшсан иргэдийн газар чөлөөлөлт, нөхөх олговор, бусад асуудалтай холбоотой гомдлыг хууль тогтоомж, орон нутгийн дүрэм журам, захиргааны шийдвэрийн дагуу шийдвэрлэх журам.

**Орлогын алдагдал:** ТНӨ-ийн төслийн нөлөөллөөс болж бизнес нь зогссон хугацааны алдагдсан орлого.

**Албадлага:** Шилжин суурьших иргэний зөвшөөрөлгүйгээр эсвэл иргэнд сонголт өгөхгүйгээр авч болох аливаа арга хэмжээ.

**Газар чөлөөлөх:** Газрын хуулиар тогтоосон журмын дагуу газрыг чөлөөлөх үйл явц.

**Нэгж талбар:** Газрын кадастрын зургаар хил хязгаарыг нь тогтоосон хуулиар хүлээн зөвшөөрсөн талбай.

**Хашаа:** Зөвшөөрөлтэй/зөвшөөрөлгүй гэдгээс үл хамааран хашаалсан талбай.

**Төслийн нөлөөлөлд өртсөн өрх:** Нэг дээвэр дор амьдарч байгаа төслийн нөлөөлөлд өртсөн бүх өрх; үүнд нэг гэр бүл эсвэл хэд хэдэн гэр бүл байж болно.

**Төслийн нөлөөлөлд өртсөн иргэн:** Дэд бүтцийн төслийн шууд нөлөөлөлд өртөж буй хувь хүн эсвэл бүлэг хүмүүс, ялангуяа төслийн үр дүнд биет болон эдийн засгийн нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртөх хүмүүс.

**Шилжүүлэн суурьшуулах:** Байшин, хөрөнгө, газар тариалан болон нийтийн дэд бүтцийг өөр байршилд дахин барих.

**Орлуулах өртөг:** Газар тариалан, оршин суух, бизнесийн зориулалттай газар, ургац, мод, бусад хөрөнгийг зах зээлийн үнээр шударгаар нөхөх төлөхөөр тодорхойлсон үнэ; барилгын материал,



ажиллах хүчийг зах зээлийн үнээр тооцон, буулгасан барилгын материалын элэгдэл хорогдлыг суутгахгүйгээр байшин, байгууламжийг дахин барих зардал.

**Нүүлгэн шилжүүлэх:** Дэлхийн банкны Албадан нүүлгэн шилжүүлэх бодлогын 4.12-р зүйлийн дагуу төслийн нөлөөлөлд өртсөн бүсэд байрлах аливаа нэгж талбарыг чөлөөлж авах болон/эсвэл өрхийг биетээр шилжүүлэн суурьшуулах (нэг газраас нөгөө газар руу)

**Нүүлгэн шилжүүлэлтийн тавигдах эрх:** Тодорхой шалгуурын ангилалд хамаарах нүүлгэн шилжүүлэлтийн эрх нь тухайн зохих ангилалд шилжин суурьшсан хүмүүст үзүүлсэн нөхөх олговор болон бусад хэлбэрийн тусламжийн нийлбэр юм.

**Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн коридор (НШНК):** Энэ нь Төслийн нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст биет нүүлгэн шилжүүлэлт эсвэл эдийн засгийн нүүлгэн шилжүүлэлт тохиолдох бүс нутгийг хэлнэ.

**Улаан шугам (УШ):** Дэд бүтцийн төсөл баригдах зориулалтын талбай бөгөөд үүнд төслийн биет үл мөр, барилга угсралт, засвар үйлчилгээ, аюулгүйн бүс, өргөтгөл хийхэд шаардагдах нэмэлт зайг багтааж болно.

**Нийгэм эдийн засгийн судалгаа (НЭЗС):** Төслийн нөлөөлөлд өртсөн хүн амын иж бүрэн, нарийвчлалтай судалгаа. Судалгаагаар орлогын эх үүсвэр, бусад нийгэм эдийн засгийн үзүүлэлтийг авч үздэг.

**Төслийн оролцогч талууд:** Төсөлд өртөх эсвэл тухайн асуудлыг сонирхож байгаа бүх талууд, өөрөөр хэлбэл тухайн асуудал, санаачилгад оролцогч бүх талуудыг хамарсан өргөн цар хүрээ бүхий утга агуулгатай. Нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай эсвэл шууд нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс, төслийн улмаас хөрөнгө, орлогоо алдсан ТНӨ-нь гол оролцогч тал юм. Төслийг сонирхож байгаа төслийн ажилтнууд, төслийн үр шимийг хүртэгчид (замын байгууллага гэх мэт), сонирхож буй ТББ зэрэг бусад хүмүүсийг хоёрдогч оролцогч тал гэж тодорхойлно.

**Эмзэг бүлэг:** Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн улмаас илүүтэй хүндрэл учирч болзошгүй хүмүүсийн тодорхой бүлэг (ядуу, ахмад, хөгжлийн бэрхшээлтэй, өрх толгойлсон эмэгтэй гэх мэт).





## ХУРААНГУЙ

1. Монгол Улсын Засгийн газар болон Олон улсын Сэргээн босголт, хөгжлийн банк (Дэлхийн банк болон Олон улсын Валютын сангийн хамтарсан) хооронд “Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төсөл”-ийг санхүүжүүлэх 100.0 сая ам. долларын үнийн дүнтэй Зээлийн хэлэлцээрийг 2021 оны 08 дугаар сарын 24-ний өдөр байгуулж, Зээлийн хэлэлцээрийг Монгол Улсын Их Хурлаас 2021 оны 12 дугаар сарын 23-ны өдөр соёрхон баталсан. Төслийн зорилго нь Улаанбаатар хотод тогтвортой авто зам, тээврээр хангах цогц тогтолцоог боловсруулах, сонгосон гудамж замуудын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, авто замын аюулгүй байдлыг сайжруулах, цаг агаарын гаралтай асуудлуудыг шийдвэрлэхэд тус тус оршино.
2. Төслийн бүрэлдэхүүн хэсэг 1-н хүрээнд БЗД-ийн 37, 12-р хорооны нутаг дэвсгэрт орших Нарны замыг зүүн тийшээ Амгалангийн хойд хэсгийн төв замтай холбосон 4 км авто зам барихаар төлөвлөсөн. Төслийн замын трасс нь тодорхой айл өрхүүдийн өмчийг дайрч өнгөрөх тул энэхүү Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө (НШТ)-г **(i)** төслийн урьдчилсан зураг төслийг гаргасны дараа төслийн бүсэд хийсэн нөлөөлөлд өртсөн газар, хөрөнгийн тооллого, **(ii)** Туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдрийг зарлах үеэр хийсэн нөлөөлөлд өртсөн газар, хөрөнгийн тооллого, **(iii)** 2023 оны 07 дугаар сард хийсэн Нийгэм эдийн засгийн судалгаа (НЭЗС), **(iv)** 2023 оны 8, 11 дүгээр сард нөлөөлөлд өртсөн иргэд, орон нутгийн бүлгүүдтэй хийсэн уулзалт, болон **(v)** Нийслэлийн газар зохион байгуулалтаас “Б\*” ХХК-ийн хийсэн албан нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээний үр дүнг үндэслэн боловсруулав.
3. **Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн хамрах хүрээ.** Нарны замын зүүн өргөтгөлийн 4 км авто замыг барихад барилгын ажилд зориулан нийт **119,110 м<sup>2</sup>** газрыг чөлөөлөх шаардлагатайгаас айл өрх, ААН-ын амьдран суух зориулалтын **45,039 м<sup>2</sup>** газар, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөлд өртөөгүй улсын өмч болох **74,071 м<sup>2</sup>** газар байна. **(218 өрхийн)** нийт **180 нэгж талбар** өртөхөөс бүрэн өртөх **110 нэгж талбар (31,900 м<sup>2</sup>)**, хэсэгчлэн өртөх **70 нэгж талбар (13,139 м<sup>2</sup>)** байна.
4. **Хууль эрх зүйн хамрах хүрээ.** Төслийн энэ бүрэлдэхүүн хэсгийн газар чөлөөлөлт, нөхөх олговор, туслалцаа, нүүлгэн шилжүүлэлт нь төслийн Нүүлгэн шилжүүлэх бодлогын хүрээ (НШБХ), ДБ-ны Албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн стандарт, шаардлага болон Монгол улсын холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хийгдэнэ.
5. **Эдлэх эрх, шалгуур.** Эрхийг тасалбар болгох өдөр гэж төслийн хүрээнд нөхөх олговор, туслалцаа авах эрхтэй эсэхийг тодорхойлох өдрийг хэлнэ. Эрхийг тасалбар болгох өдрийг **2024 оны 01 дүгээр сарын 18-ны** өдрөөр тогтоосон. Эрхийг тасалбар болгох өдрийн дараа нөлөөлөлд өртсөн бүсэд суурьшсан этгээд төслийн хүрээнд нөхөх олговор, туслалцаа авах эрхгүй.
6. **Үнэлгээний аргачлал.** Нөлөөлөлд өртсөн газар, бусад хөрөнгийн нөхөх олговрыг зах зээлийн орлуулах өртөгөөр тооцно (авч үлдэх материалын үнэлгээг суутгахгүй). Нөхөх олговрыг орлуулах өртгөөр олгохын тулд инфляциас хамааралтай эсвэл хугацаанаас хамааралтай нөхөх олговрын хэмжээг шинэчлэнэ. ДБ-ны Байгаль орчин, нийгмийн стандарт 5 (БОНС 5)-ын дагуу газар, хөрөнгө, бизнес болон бусад байгууламжийг үнэлэхдээ зах зээлийн үнэд суурилсан хөрөнгийн бүрэн орлуулах өртөг, элэгдлээс ангид байх, газрын орлуулах өртөг дээр шилжилтийн үеийн дэмжлэг, бизнесийн хувьд тасалдлын үе буюу 12-оос дээшгүй сар



хүртэлх хугацааны цэвэр ашгийн алдагдлыг орлогыг тооцон, нөхөх олговор олгоно. Үнэлгээний аргачлалын дэлгэрэнгүй болон туслалцаа авах эрхийн матрицыг энэхүү НШТ-нд заасан бөгөөд үүнд төслийн нөлөөлөлд өртөгчид олгох бүх нөхөх олговор болон туслалцааны төрлийг тодорхойлсон.

7. **Мэдээллийн ил тод байдал, иргэдтэй хийх уулзалт.** 2023.05-2024.05 дугаар сард нөлөөлөлд өртсөн өрхүүдтэй хийсэн уулзалтын үеэр Нийгэм эдийн засгийн судалгааны үр дүн, төслийн өргөдөл, гомдол барагдуулах механизм, газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн хүрээ, төслийн хэрэгжилтийн урьдчилсан төлөвлөгөөний талаар мэдээллэсэн. Дэлхийн банкны ESS5-ын шаардлагын дагуу НШТ-г орон нутгийн хэлээр олон нийтэд ил болгож, Дэлхийн банкны болон төслийн вэб сайтад 2024 оны 11 дүгээр сарын 21-нд байршуулна. Мөн ил тод байдлыг хангах, бүх оролцогч талуудтай үргэлжлүүлэн харилцахын тулд хэвлэмэл хуулбарыг хороодын байранд байрлуулж байна. Бүхий л үйл явцын туршид ТНӨ-дийн нууцлалыг хүндэтгэнэ. Монгол улсын статистикийн тухай, хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай хууль болон Дэлхийн банкны хувийн нууцыг хамгаалах бодлогын дагуу ТНӨ-дийн хувь хүний хувийн болон нууц мэдээллийг тэдний зөвшөөрөлгүйгээр задруулахгүй. Түүнчлэн НШТ-д тусгагдсан төсөвтэй холбоотой мэдээллийг зөвхөн ажлын зориулалтаар ашиглах бөгөөд задруулахгүй. 2025 оны 01 дүгээр сарын 15-ны өдөр нийт 144 ТНӨ-г хамруулсан олон нийтийн хэлэлцүүлгийг зохион байгуулж НШТ-г танилцуулсан.
8. **Өргөдөл гомдол барагдуулах механизм.** Төсөлтэй холбоотой бүх гомдлыг энд танилцуулсан төслийн ӨГБМ-ыг ашиглан цаг тухайд нь, сэтгэл ханамжтай байдлаар шийдвэрлэнэ. Өргөдөл, гомдлыг шийдвэрлэх явцад гомдол гаргагчаас ямар нэгэн төлбөр авахгүй. ӨГБМ-тай холбоотой аливаа зардал тус НШТ-ны зардалд ороогүй болно.
9. **Шилжин суурьших.** Шилжин суурьших өрх нь нөлөөлөлд өртсөн газар болон бусад хөрөнгийн нөхөх олговрыг орлуулах өртгөөр хүлээн авч, өөр байршилд өөрсдөө нүүнэ. Шилжин суурьших өрх нь нөлөөлөлд өртсөн газар болон бусад эд хөрөнгийн нөхөх олговроос гадна байгаль орчин, нийгмийн менежментийн хүрээ (БОНМХ)-ний заалтын дагуу нүүх зардал, шилжилтийн үеийн дэмжлэг авч болно.
10. **Төсөв ба санхүүжилт.** Төслийн тус төсвийг тус НШТ-нд заасан төслийн тавигдах эрхийн дагуу НГЗБА-наас хийсэн нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээний үр дүнг үндэслэн тооцсон.
11. **Хяналт ба тайлан.** НШТ-ний хэрэгжилтэд ТХН сар бүр дотоод хяналт тавина. Мөн хөндлөнгийн мониторингийн байгууллага НШТ-ний хэрэгжилтийг үнэлэх, хянах ба холбогдох дотоодын болон ДБ-ны байгаль орчин, нийгмийн стандарттай нийцэж буй эсэхэд хяналт тавихыг хэлнэ.





## 1. ТАНИЛЦУУЛГА

### 1.1 ТӨСЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

1. Монгол Улсын Засгийн газар болон Олон улсын Сэргээн босголт, хөгжлийн банк (Дэлхийн банк болон Олон улсын Валютын сангийн хамтарсан) хооронд “Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төсөл”-ийг санхүүжүүлэх 100.0 сая ам. долларын үнийн дүнтэй Зээлийн хэлэлцээрийг 2021 оны 08 дугаар сарын 24-ний өдөр байгуулж, Зээлийн хэлэлцээрийг Монгол Улсын Их Хурлаас 2021 оны 12 дугаар сарын 23-ны өдөр соёрхон баталсан.
2. Төслийг санхүүжүүлэхэд Дэлхийн банкны Олон улсын сэргээн босголт, хөгжлийн банкнаас 100 сая ам. долларын зээл олгож байгаа ба Нийслэлийн төсвөөс 10 сая ам. доллартай тэнцэх хэмжээний санхүүжилтийг газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтэд гаргахаар төлөвлөгдсөн.
3. Төслийн зорилго нь Улаанбаатар хотод тогтвортой авто зам, тээврээр хангах цогц тогтолцоог боловсруулах, сонгосон гудамж замуудын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, авто замын аюулгүй байдлыг сайжруулах, цаг агаарын гаралтай асуудлуудыг шийдвэрлэхэд тус тус оршино. Улаанбаатар хотод зам, тээврийн асуудал тулгарч байгаа нь улс орны эдийн засгийн бүтээмжид ихээр нөлөөлж байна. 2001 онд 780,000 байсан хотын хүн ам 2019 онд 87%-иар буюу 1,450,000 болтлоо өссөн байхад энэ хугацаанд улсын нийт хүн ам ердөө 32%-иар өсчээ. Нийслэл хотын хурдацтай, эмх замбараагүй тэлэлт болон хангалтгүй, хүрэлцээгүй санхүүжилт нь замын хөдөлгөөний ноцтой түгжрэл, зам тээврийн дэд бүтэц, үйлчилгээний хүртээмжийн харилцан адилгүй байх нөхцөлийг бүрдүүлсэн. Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төсөл нь Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээврийн цогц тогтолцоо бий болгох, түгжрэлийг бууруулах, замын хөдөлгөөний аюулгүй байдлыг сайжруулах, уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй зам, тээврийн коридор бий болгох зорилготой бөгөөд 3 бүрэлдэхүүн хэсэг, 12 үр дүнгээс бүрдэнэ (Хүснэгт 1).

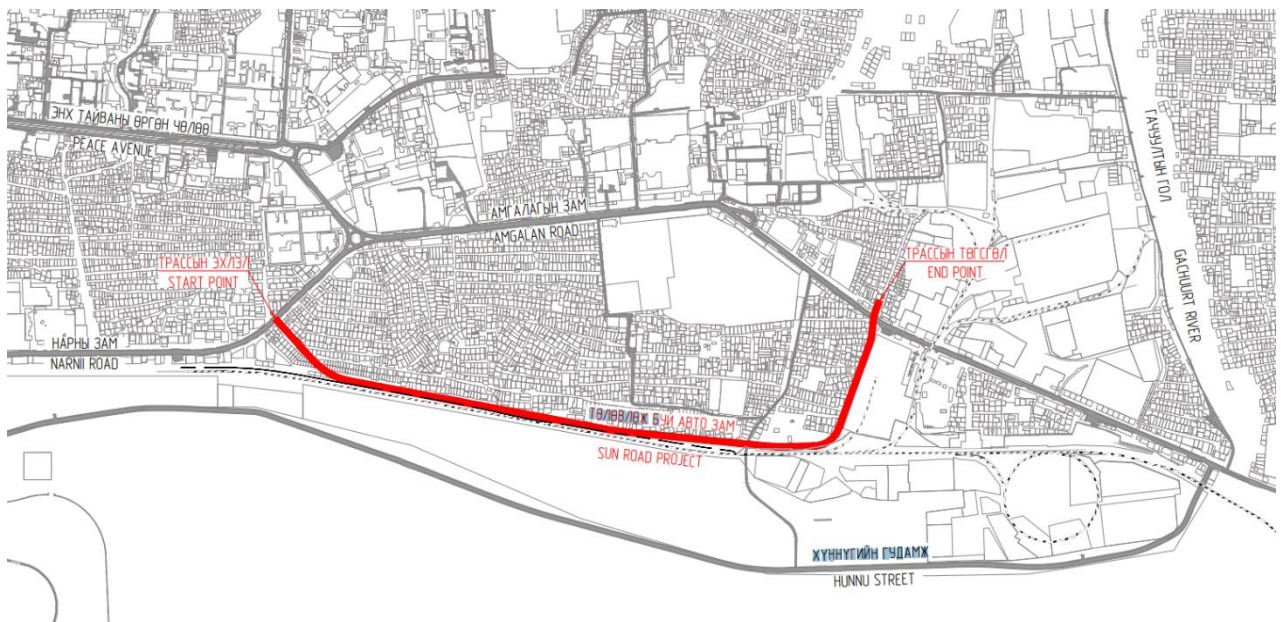
Хүснэгт 1. УБТАЗТТ-ийн бүрэлдэхүүн хэсэг

Бүрэлдэхүүн хэсэг	Дэд бүрэлдэхүүн хэсэг	Үр дүн
1. Иж бүрэн гудамж зам байгуулах ажил	1-1 Гудамж замын ажлууд	(i) Сонгогдсон байршилд коридорыг өөрчлөн зохион байгуулж, шинэчилнэ (Төрөл-1) (ii) Сонгогдсон байршилд коридорыг өргөтгөж, шинээр барина (Төрөл-2)
	1.2 Тээврийн ухаалаг систем	(iii) Хотын хэмжээнд ухаалаг тээврийн системтэй болно,
	1.3 Ухаалаг авто зогсоолын систем	(iv) Хотын хэмжээнд ухаалаг авто зогсоолын менежмент хэрэгжинэ,
2. Нийтийн тээврийн тогтвортой систем	2.1 Сонгогдсон гудамж замын хэмжээнд	(v) Сонгосон гудамж, замуудад автобусны эгнээ, зогсоолыг сайжруулж, тохижуулна.
	2.2 Хотын хэмжээнд	(vi) Хотын хэмжээнд автобусны менежментийн системийг цогцоор нь сайжруулна,
		(vii) Хотын хэмжээнд эрэлтэд суурилсан нийтийн тээврийн системийг хөгжүүлнэ,
3. Авто зам, тээврийн төлөвлөлтийн үр дүнтэй институт	3.1 Стратегийн судалгаа	(viii) Хүртээмжтэй, дасан зохицох чадвартай, тогтвортой, аюулгүй хотын зорчилт хөдөлгөөний стратеги боловсруулна,
	3.2 Чадавхыг бэхжүүлэх	



	(x) Авто замын аюулгүй байдлын төлөвлөгөө, хэрэгслийг боловсруулна,
	(xi) Авто зогсоолын бодлого, төлөвлөгөө боловсруулна,
	(xii) Нийтийн тээвэр шинэчлэгдэнэ.

4. Зөвхөн дэд бүрэлдэхүүн хэсэг 1.1-н хүрээнд нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдэнэ. Дэд бүрэлдэхүүн хэсэг 1.1 Гудамж замын ажлуудын хүрээнд хоёр төрлийн ажил хийхээр төлөвлөж байна. Үүнд:
- a. I төрлийн ажлын хүрээнд одоо байгаа автозамын зурваст явган хүний зам, автобус давуу эрхтэй зорчих эгнээ, дугуйн замд илүү орон зай хуваарилахаар автозам, гудамжны орчинг өөрчлөн зохион байгуулан, үүлзварын сувагчлал, хүчилтын засвар болон тэмдэглэл, гэрлэн дохио, тэмдэг, хайс, хашилт г.м. замын хөдөлгөөний инженерчлэлийн тоноглолыг засах, солих, нэмэлтээр суулгах ажлууд хийгдэнэ.
  - b. II төрлийн ажлын хүрээнд авто замын сүлжээний холбогдох байдлыг сайжруулах, гэр хорооллыг авто замын сүлжээнд холбохоор коридорын өргөтгөл, шинэчлэлийн ажлууд хийгдэнэ. Энэ төрлийн ажил нь одоо байгаа автозамын зорчих хэсгийг өргөтгөх зорилгоор газар чөлөөлөх шаардлагатай болно. Нарны замын зүүн өргөтгөл авто зам нь II төрөлд хамаарна.
5. Доорх зураг 1-т 4 км авто замын трасс, түүний зорчих хэсгийг харуулав.
6. НШТ-нь урьдчилсан зураг төсөлд үндэслэн улаан шугам (УШ)-ийг тодорхойлохоос эхлэн, дараа нь замын УШ-д шаардагдах газрын талбайг тодорхойлж, улмаар нөлөөлөлд өртөх газар, хөрөнгийн өмчлөлийг тодорхойлсон. Барилгын ажилд шаардлагатай УШ нь 24-65 метрийн өргөнтэй байна.



Зураг 1. 4 км авто замын батлагдсан трасс



## 1.2 НШТ-НИЙ ЗОРИЛГО

7. УБХТАЗТ төслийн хүрээнд баригдах Нарны замын зүүн өргөтгөл замын энэхүү нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө (НШТ)-г Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомж, Дэлхийн банк (ДБ)-ны Байгаль орчин, нийгмийн стандарт (БОНС) болон УБХТАЗТ төслийн батлагдсан Нүүлгэн шилжүүлэлтийн бодлогын хүрээний дагуу боловсруулав.
8. Энэхүү НШТ-ний чиглүүлэх зорилго нь (i) нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд мэдээлэл өгөх, тэдэнтэй зөвлөлдөх, нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагаанд оролцуулах, (ii) төслийн зураг төсөл, байршлыг боловсруулах үед нүүлгэн шилжүүлэлтийг хэрэгцээ шаардлагаас зайлсхийх, нөлөөллийг багасгах, (iii) төслийн нөлөөлөлд өртөгч, тэдний эд хөрөнгө, амьжиргаа, соёлын өвд нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөө учрах эрсдэл, нөлөөг тодорхойлох, үнэлэх, (iv) тухайн улсын хууль тогтоомж, дүрэм журам болон ДБ-ны Байгаль орчин, нийгмийн стандарт (БОНС), ялангуяа, Газар чөлөөлөлт, газар ашиглах эрхийн хязгаарлалт, албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн чиглэлээр баримтлах БОНС 5-ын дагуу нүүлгэн шилжүүлэх албан ёсны бөгөөд институтийн тогтолцоо бий болгох, (v) үнэлгээний аргачлал боловсруулах болон нөлөөлөлд өртөгчидийн хохиролд нь тохирсон нөхөх олговор олгох, туслалцаа үзүүлэх төлөвлөгөө боловсруулах, (vi) нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн гомдол, саналыг хүлээн авах, шийдвэрлэх механизмтай бүрдүүлэх, (vii) нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний хэрэгжилт, үр дүнг үнэлэх, хяналт тавихад оршино.



## 2. ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХАМРАХ ХҮРЭЭ

9. Энэхүү бүлэгт улсын газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтэд тавих шаардлага, олон улсын чиглэл, ялангуяа ДБ-ны төслийн НШТ-ний удирдамж, БОНС 5-ын талаар дурдав. Хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа бодлого, журам, дүрэм болон Монгол Улс соёрхон баталсан олон улсын конвенцийн талаар мөн дурдсан. Монголын газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтэд тавигдах шаардлага болон ДБ-ны БОНС 5 хоорондын ялгаатай байдал буюу зөрүүг тодорхойлсон.

### 2.1. МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ ТОГТООМЖ, ДҮРЭМ ЖУРАМ, БОДЛОГО

#### 2.1.1 МОНГОЛ УЛСЫН ҮНДСЭН ХУУЛЬ (1992)

10. Монгол Улсын Үндсэн хуульд, тухайлбал, “Төр газрын эзэнд газартай нь холбогдсон үүрэг хүлээлгэх, улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор газрыг солих буюу эргүүлэн авах, уг газрыг хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдлын ашиг сонирхолд харшаар ашиглавал хураан авч болно.”, “Төр, түүний эрх бүхий байгууллага нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авбал нөхөх олговор, үнийг төлнө” гэж тус тус гэж заасан байдаг.

#### 2.1.2. ГАЗРЫН ТӨЛБӨРИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬ (1997)

11. Монгол Улсын Газрын төлбөрийн тухай хууль нь иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага болон төрийн өмчийн газар ашиглаж, эзэмшиж байгаа этгээдэд хамаарна. Энэ нь газар ашигласны болон эзэмшлийн төлбөрийн хэмжээ, төлбөрийг тогтоох хариуцлагатай этгээд, газрын ангилал, төлбөрөөс чөлөөлөгдсөн иргэн, аж ахуйн нэгж, төлбөр төлөх хугацаа, үйл явц, түүнтэй адилтгах бусад зүйлийг тодорхойлсон. Хот, тосгон болон бусад суурин газрын эзэмшиж, ашигласан нэг га талбайн газрын төлбөр 0.1%-1.0% хооронд хэлбэлздэг. Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн нутаг дэвсгэрт үйл ажиллагаа явуулж буй иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын хэмжээг 3 дахин нэмэгдүүлнэ. Газрын төлбөрийн орлогыг аймаг, нийслэл, сүм, дүүргийн төсөвт төвлөрүүлдэг.

#### 2.1.3. МОНГОЛ УЛСЫН ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬ (2002)

12. Газрын тухай хуулиар газрыг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад эзэмшүүлэх, ашиглуулах болон түүнтэй холбогдсон бусад харилцааг зохицуулдаг. Газрын тухай хуулийн дагуу Монгол Улсад газар өмчлөх, газар эзэмших, газар ашиглах гэсэн гурван төрлийн эрхийн хэлбэр үйлчилж байна.
  - **"Газар өмчлөх"** гэж тухайн газрыг захиран зарцуулах эрхтэйгээр тухайн газарт хууль ёсны эрх мэдэлтэй байхыг хэлнэ. Зөвхөн Монгол Улсын иргэн л газар өмчлөх боломжтой. Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлснээс бусад бүх газар төрийн өмч, өөрөөр хэлбэл нийтийн өмч мөн. “Газар өмчлөх” гэдэг нь бусад олон оронд “үнэгүй өмчлөх” өмчтэй адилтгаж байдаг. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд газар өмчлөхтэй холбоотой асуудлыг тусгасан. Газар өмчлөлийн талаарх дэлгэрэнгүй мэдээллийг ялангуяа энэ хуулийг судалсан дараагийн хэсэгт оруулсан болно.
  - **"Газар эзэмших"** гэж газар эзэмших гэрээнд заасан ашиглалтын зориулалт, нөхцөл, болзлын дагуу хууль ёсны хяналтад байхыг хэлнэ. Газар эзэмших эрхийг зөвхөн Монгол Улсын иргэн, хуулийн этгээд авч болно. Газар эзэмших эрх олгох асуудлыг орон нутгийн Засаг дарга шийдвэрлэдэг. Газар эзэмших эрхийг 15-60 жилээр олгож, 40 жилээр сунгах боломжтой. Газар эзэмшүүлэх газрын хэмжээ нь гэр бүийн хэрэгцээний зориулалтаар 0.07 га хүртэл байна. Аж ахуйн зориулалтаар ашиглах газрын хэмжээ нь үйл ажиллагааны төрлөөс хамаарах бөгөөд төр, газар эзэмшигчийн



хооронд байгуулсан гэрээнд заасан байдаг. Өнөөгийн практикт төр газар өмчлөгчийн хувьд сонирхсон Монгол Улсын иргэдэд газар эзэмших эрхийг олгодог. Энэхүү эрхийг Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар, газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газарт бүртгүүлсэн байна. Нийслэл Улаанбаатар хотод энэ ажлыг Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын алба (НГЗБА) хариуцдаг. Газар эзэмших эрх нь бусдад шилжүүлэх, барьцаалах боломжтой. Газар эзэмших эрхийг Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын харьяа Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газарт бүртгүүлж болно.

- "Газар ашиглах" гэж хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд газар өмчлөгч, эзэмшигчтэй байгуулсан гэрээнд заасны дагуу тухайн газрын зарим ашигтай шинж чанарыг гаргаж ашиглах үйл ажиллагаа явуулахыг хэлнэ. Газар ашиглах эрхийг Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага буюу гадаад улс, олон улсын байгууллага, гадаадын хуулийн этгээд, гадаадын хөрөнгө оруулалттай компани, гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүнд тодорхой зориулалт, хугацаа, нөхцөлөөр, гэрээгээр олгож болно. Гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүнд (Монгол Улсад 183 хоногоос дээш хугацаагаар оршин сууж байгаа) газар ашиглах эрхийг зөвхөн гэр бүлийн зориулалтаар нь тухайн орон нутгийн Засаг дарга дуудлага худалдаагаар олгож болно. Ийм эрхийн хугацаа нь 5 жил байх бөгөөд нэг удаад 5 жилээр сунгагдах боломжтой. Гадаад улс, олон улсын байгууллага, гадаадын хуулийн этгээдэд түрээс, концессын гэрээгээр тодорхой хугацаагаар газар ашиглах эрх олгох асуудлыг Монгол Улсын Их Хурал шийдвэрлэнэ. Хил хязгаар, ашиглалтын журмыг Монгол Улсын Засгийн газар тогтооно. Гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгжийн хувьд газар ашиглах эрхийг хуульд заасан журмын дагуу олгох бөгөөд энэ тохиолдолд эзэмших хугацааг Монгол Улсын Засгийн газар шийдвэрлэнэ.
13. Тавдугаар зүйлд Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлснээс бусад газар төрийн өмч байна гэж заасан. Бусад оронд газар эзэмших, ашиглах эрх нь түрээсийн өмчтэй адил байдаг. Өнөөгийн практикт газрыг эзэмшүүлэх, ашиглуулах цорын ганц өмчлөгч нь төр юм. Хувийн газар өмчлөгчид газраа эзэмшүүлэх, ашиглуулах нь түгээмэл биш. Үл хөдлөх хөрөнгийг газартай нь хамт түрээслүүлдэг нийтлэг практик байдаг. Эзэмших эрх нь бусдад шилжүүлэх боломжтой, харин газар ашиглах эрхийг шилжүүлэх боломжгүй. Газрын тухай хуулийн 6.2-р зүйлд хуульд өөрөөр заагаагүй бол төрийн зохих шатны байгууллагын хяналт, зохицуулалттайгаар нийтээр /нийтийн хэрэгцээний газар/ ашиглаж болох газрын төрлийг тогтоосон. Үүнд (а) бэлчээр, бэлчээр дэх үст цэг, хужир мараа бүхий газар; (б) хот, тосгон болон бусад суурины нийтийн эдэлбэрийн газар; (в) зам, шугам сүлжээний газар; (г) ойн сан бүхий газар; ба (д) усан сан бүхий газар байна.
14. Газрын хуулинд өмчлөлд байгаа газрыг солих, авах, өөрөөр хэлбэл улсын тусгай хэрэгцээнд авахыг зохицуулсан байдаг. 16 дугаар зүйлд улсын тусгай хэрэгцээнд хамаарах 14 төрлийн газар ашиглалтыг жагсаасан байна. Үүнд:
- a. улсын тусгай хамгаалалттай газар<sup>1</sup>,
  - b. улсын хилийн зурвас газар,
  - c. улсын батлан хамгаалах болон аюулгүй байдлыг хангах зориулалтаар олгосон газар,
  - d. гадаад улсын дипломат төлөөлөгчийн болон консулын газар, олон улсын байгууллагын төлөөлөгчийн газарт олгосон газар,
  - e. шинжлэх ухаан, технологийн сорилт, туршилт болон байгаль орчин, цаг агаарын

<sup>1</sup> Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай хуулийн (1994) 3-р зүйлд тусгай хамгаалалттай газар нь (а) дархан цаазат газар, (б) байгалийн цогцолбор газар, (в) байгалийн нөөц газар, (г) дурсгалт газар гэсэн дөрвөн ангилалтай гэж заасан байдаг.





- f. аймаг дундын отрын бэлчээр,
  - g. улсын тэжээлийн сангийн хадлангийн талбай,
  - h. бүтээгдэхүүн хуваах гэрээний дагуу хайгуулын зориулалтаар ашиглах газрын тосны гэрээт талбай,
  - i. чөлөөт бүсийн газар,
  - j. цөмийн төхөөрөмж барих, ашиглах зориулалтаар олгосон газар,
  - k. бичил уурхайн зориулалтаар олгосон газар,
  - l. хилийн боомтын бүс,
  - m. үндэсний хэмжээний томоохон бүтээн байгуулалт, дэд бүтцийн төсөл, хөтөлбөр болон төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн төсөл хэрэгжүүлэх газар, ба
  - n. аюултай хог хаягдлын төвлөрсөн байгууламж барих газар.
  - o. олон улсын байгууллага болон хамтарсан хөрөнгө оруулалттай төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх газар
15. Газрын тухай хуулийн 27.4-т "Хүчин төгөлдөр зөвшөөрөлгүй газар эзэмшихийг хориглоно" гэж заасан байдаг.

#### 2.1.4. МОНГОЛ УЛСЫН ИРГЭНИЙ ХУУЛЬ (2002)

16. Орон нутгийн чанартай нийтийн дэд бүтэц, үүний дотор ариутгах татуургын шугам сүлжээ барих зорилгоор газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх харилцааг зохицуулах хуулийн заалт байхгүй нөхцөлд Иргэний хуулийн (2002) дагуу газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой харилцааг гэрээний үндсэн дээр шийдвэрлэн зохицуулна. Төр, түүний эрх бүхий байгууллага, нөлөөлөлд өртсөн этгээдүүд нь гэрээний хүрээнд иргэний эрх зүйн харилцаанд харилцан эрх тэгш, бие даасан хуулийн этгээдүүд, оролцогчид байхаар хуульчилсан (1 дүгээр зүйл). Иргэд, байгууллагууд түүнчлэн аймаг, нийслэл, сум, дүүрэг нь эдийн болон эдийн бус баялгийн асуудлаар иргэний эрх зүйн харилцаанд орж болно (6, 7, 8 дугаар зүйл).
17. Иргэний хуулийн 10 дугаар бүлэгт газар болон бусад үл хөдлөх хөрөнгийг багтаасан эдийн болон эдийн бус баялгийн төрлүүдийг тодорхойлон заасан байдаг. 11 дүгээр бүлэгт хөрөнгө, баялгийн эзэмшлийн асуудлыг, харин 12 дугаар бүлэгт өмчийн төрөл, хэлбэр, хувь хүн ба бусад хуулийн этгээдийн өмчлөлийн асуудал, өмчлөгчийн эрхийн асуудлыг нарийвчлан зааж өгсөн байдаг. 12 дугаар бүлгийн 101 дүгээр зүйлд эд хөрөнгө эзэмших, ашиглах, шилжүүлэх, захиран зарцуулах ерөнхий нөхцөлийг (дараах 109-112 дугаар зүйлд дэлгэрэнгүй тайлбарласан) заасан. Нийтийн өмч (108 дугаар зүйл), гэр бүлийн гишүүдийн дундын өмч (126, 128 дугаар зүйл), сервитут (сервитут) (151 дүгээр зүйл) зэрэг хэд хэдэн тусгай заалтуудыг оруулсан байдаг. 151 дүгээр зүйлд "Хэрэв Талууд тохиролцсон бол сервитут бүхий тал нь зохих төлбөр, шагналыг эрх нь хязгаарлагдсан талд тогтоосон хугацаанд тогтмол төлнө" гэж заасан байдаг. 15 дугаар бүлэгт газар шилжүүлэх гэрээг заасан байдаг.

#### 2.1.5. МОНГОЛ УЛСЫН ИРГЭНД ГАЗАР ӨМЧЛҮҮЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛЬ (2003)

18. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд хувийн өмчлөлийн газрыг чөлөөлөхтэй холбоотой заалт бий. 7-р зүйлд иргэнд өмчлүүлэх газрын хэмжээг тогтоосон. 9.1.3-р зүйлд Засгийн газар иргэнд өмчлүүлэх газрын суурь үнэлгээ, аргачлалыг батлах, иргэний өмчлөлийн газрын бүртгэлтэй холбоотой төлбөрийг тодорхойлох эрхтэй гэж заасан. 10.1-р зүйлд Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага нь иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах асуудлыг тухайн газар өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцох эрхтэй гэж заасан. 14.1-р зүйлд сум, дүүргийн засаг дарга сум, дүүргийн нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд тухайн жилд иргэдэд өмчлүүлэх газрын байршил, нийт хэмжээний тухай саналыг боловсруулах, иргэдийн газар





өмчлөх хүсэлтийг хүлээн авах, газар өмчлүүлэх тухай шийдвэр гаргах эрхтэй гэж дурдсан. 18-р зүйлд иргэнд өмчлүүлэх газрын үнийг тогтоох үндэслэлийг тогтоох буюу Засгийн газар газрын суурь үнийг тогтоох ба Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага газрын үнэлгээний аргачлалд хяналт тавина гэж заасан.

19. Сум, дүүргийн засаг дарга газрын суурь үнэлгээг тогтооно. 23-р зүйлд иргэний үнэмлэх, регистрын дугаар зэрэг газар өмчлөгчид ирүүлэх баримт бичгийг заасан. Үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн газар иргэнд өмчлүүлсэн газрыг улсын бүртгэлд бүртгэж, үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ олгоно (25.1-р зүйл). 32-р зүйлд улсын чанартай зам, шугам сүлжээ, барилга байгууламж барих тусгай хэрэгцээнд орно гэж заасан (32.1.3-р зүйл). 33.4, 33.5-р зүйлд нийтийн сервитут тогтоох асуудлыг дурдсан бөгөөд заавал төлөх төлбөрийг тодорхойлсон. Хувийн болон нийтийн сервитутыг улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ (33.8-р зүйл). 34-р зүйлд гамшиг, аюулт үзэгдэл, осол аюул үүсэх тохиолдолд гамшгаас хамгаалах үйл ажиллагаанд зориулан иргэний өмчийн газрыг түр хугацаагаар дайчлан авч болох бөгөөд дайчлан авсан газрыг эргүүлэн өгөх боломжгүй болсон тохиолдолд өмчлөгчид нь уг газрын үнэ, хохирлыг тухайн үеийн зах зээлийн ханшаар тооцож нөхөх төлнө гэж заасан. 37-р зүйлд улсын тусгай хэрэгцээнд иргэний газрыг эргүүлэн авсан тохиолдолд өмчлөгчид төлөх нөхөх олговрын талаар дэлгэрэнгүй дурдсан. 37.4-р зүйлд "энэ хуулийн 37.2-т заасан мэдэгдлийг газар өмчлөгч хүлээн авснаас хойш нэг жил болсон, энэ хуулийн 37.1-д заасан арга хэмжээг авч хэрэгжүүлсний дараа улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн иргэний өмчийн газрыг солих буюу эргүүлэн авна" гэжээ. 39-р зүйлд иргэд хэрхэн гомдол мэдүүлэх (холбогдох дээд шатны байгууллага, албан тушаалтанд) болон мэдүүлсэн гомдлыг 30 хоногийн дотор шийдвэрлэх ёстойг заасан байна.

#### 2.1.6. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТУХАЙ ХУУЛЬ (2010)

20. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль (2010), Засгийн газрын 2019 оны 324 дүгээр тогтоолоор иргэнд өмчлүүлэх газрын үнэлгээний аргачлалын дагуу улсын тусгай хэрэгцээнд авах, биет болон эдийн засгийн хувьд нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн иргэн, аж ахуйн нэгжид нөхөх олговор олгох газрын үнэлгээ хийх журмыг тогтоосон.
21. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулинд хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд баримтлах зарчим, журмыг тодорхойлсон. Үнэлгээний үйл явц, үнэлгээ хийж буй үнэлгээчний хараат бус байх, хувь хүн, аж ахуйн нэгжийн хувийн нууцыг хамгаалах, шударга байх, хууль тогтоомжийг дагаж мөрдөх зэрэг зарчмууд багтана (4-р зүйл). Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд үнэлгээний олон улсын болон үндэсний стандарт, журам, аргачлалыг удирдлага болгоно (4.4-р зүйл). Хөрөнгийн үнэлгээний үндэсний стандартыг үнэлгээний олон улсын стандартын зарчим болон энэ хуульд нийцүүлэн батална (4.5-р зүйл).
22. Хөрөнгийн үнэлгээг гэрээний үндсэн дээр (6-р зүйл), хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй үнэлгээчин (3.1.1-р зүйл) хийх бөгөөд үнэлгээчин олон улсын стандартай нийцсэн ёс зүйн стандартыг баримтална (12-р зүйл).
23. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан нь үнэлгээний ажлын нөхцөл, зорилгод тохирсон байх (9.1-р зүйл), шаардлагад нийцсэн байх (9.2-р зүйл), хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн тогтоосон үнэ цэнэ зохих үндэслэлтэй, тодорхой байх (9.2.1-р зүйл).
24. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлангийн агуулга (9.3-р зүйл), үнэлгээчин болон үнэлгээний хуулийн этгээдийн нэр, хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх, зөвшөөрлийн дугаар, тусгай зөвшөөрлийн хүчинтэй хугацаа, мэргэжлийн хариуцлагын даатгалын мэдээлэл (9.3.1-р зүйл), захиалагчийн нэр, хаяг, регистрын дугаар, шаардлагатай бусад мэдээлэл (9.3.2-р зүйл), хөрөнгийн үнэлгээ хийсэн үндэслэл, зориулалт (9.3.3-р зүйл), үнэлгээний өдөр болон тайлан бэлтгэсэн он, сар, өдөр (9.3.4-р зүйл), хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн төрөл, шинж байдлын тодорхойлолт (9.3.5-р зүйл), хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтын мэдээлэл (9.3.6-р зүйл), хөрөнгийн үнэлгээний тайлангийн хамрах хүрээ,



- хязгаарлах нөхцөл (9.3.7-р зүйл), хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд ашигласан баримт, мэдээлэл, нотолгоо, шинжилгээ, үнэлгээний тооцоолол, үндэслэл (9.3.8-р зүйл), хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн үнэ цэнийг тогтооход хэрэглэсэн арга, тэдгээрийн нийцтэй байдал (9.3.9-р зүйл), хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн тогтоосон үнэ цэнэ (9.3.10-р зүйл), хөрөнгийн үнэлгээг энэ хуульд заасан стандарт, журам, аргачлалын дагуу хийсэн талаарх үнэлгээчний мэдэгдэл (9.3.11-р зүйл)-ийг багтаасан байна.
25. Хөрөнгийн үнэлгээний тайланд үнэлгээчин гарын үсэг зурж, тэмдэг даран баталгаажуулна (9.4-р зүйл). Иргэдэд газар өмчлүүлэх газрын үнэлгээний аргачлалыг Засгийн газрын 2019 оны наймдугаар сарын 14-ний өдрийн 324 дүгээр тогтоолоор баталсан. Энэ аргачлал нь гэр бүл, бизнесийн хэрэгцээнд зориулан хувийн эзэмшлийн газрыг үнэлэхэд зориулагдсан.
26. Газрын үнэ нь Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 3, 4, 6 дугаар хавсралтад заасан нэгж суурь үнэнд нийцсэн байна. Газрын үнэ цэнийг нэгж суурь үнэ болон талбайн хэмжээгээр үржүүлж тооцно. Нэгжийн суурь үнэ нь байршлаас хамаарч, гэр бүл, аж ахуйн нэгжийн зориулалтаар ашиглах газрын хувьд өөр байна.

#### 2.1.7. ХОТ СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛЬ (2015)

27. 2015 оны 6 дугаар сарын 16-нд УИХ-аар батлагдсан Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангах, хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулах зорилготой. Иргэдийн ашиг сонирхол, эрхийг хангах, олон нийтийн оролцоог хангах үндсэн зарчмыг баримталсан. 2018 онд Засгийн газрын тусгайлсан ажлын хэсэг боловсруулж, батлагдсан хуулийг хэрэгжүүлэх зорилгоор 7 журам гаргахаар төлөвлөж байна. Хуулийн хүрээнд хуучин орон сууцыг сэргээн засварлах, гэр хорооллыг шинэчлэн зохион байгуулах, гэр хорооллын газрыг нэгтгэхэд голлон анхаарч байгаа хэдий ч өргөн агуулгаагаараа уг хууль нь хотыг дахин хөгжүүлэхэд анхаарах юм.
28. Тухайлбал, 4 дүгээр бүлгийн 22 дугаар зүйлд төслийн оролцогч талуудын эрх, үүргийн талаар дэлгэрэнгүй тусгасан байна. Үүнд: төслийн хэрэгжилтийн талаар саналаа өгөх, төслийн үйл ажиллагаатай холбоотой гомдол, санал хүсэлтээ гаргах, шаардлагатай бол төсөл хэрэгжүүлэх явцад төсөлд хамрагдсан иргэнийг түр нүүлгэн шилжүүлэх эрхтэй байх зэрэг юм. 23 дугаар зүйлд төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүргийг тусгасан, түүнчлэн газар өмчлөгч, үл хөдлөх, эд хөрөнгө эзэмшигчидтэй хамтран хөндлөнгийн этгээдээр хөрөнгө, газрын үнэлгээ хийх, мөн оролцогч талуудыг найдвартай, бүрэн мэдээллээр хангах асуудлуудыг багтаасан байна.
29. 24 дүгээр зүйлд төсөлд оролцогч талууд буюу аймаг/сүм/нийслэлийн Засаг дарга, газар, эд хөрөнгийн өмчлөгч, төсөл хэрэгжүүлэгч нарын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний талаар дэлгэрэнгүй тусгасан. Гэрээнд газар, үл хөдлөх хөрөнгийн нарийвчилсан үнэлгээ, нөхөх төлбөрийн хэмжээ, газар буюу эд хөрөнгө өмчлөгч/ эзэмшигчийг нүүлгэн шилжүүлэх, түр нүүлгэн шилжүүлэх асуудлыг тусгах ёстой. Тавдугаар бүлэгт үл хөдлөх эд хөрөнгө буюу газрын эрхийн хувьд хэрэглэх аргачлалын талаар дэлгэрэнгүй тусгаснаас гадна газраа газраар солих сонголт, газар худалдах/ худалдан авах, орон сууц санал болгох болон орон сууц худалдах/ худалдан авах зэргийг оруулсан байна. (Жич: Энэ төслийн хувьд 5 дугаар бүлэгт байгаа дэлгэрэнгүй мэдээлэл нь одоогийн төсөлд нөлөөлж болзошгүй бусад үл хөдлөх хөрөнгө, тухайлбал, бизнесийн бүтэц, хашаа гэх мэт бусад эд хөрөнгөд хамаарна).

#### 2.1.8 БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН НЭГЖ ХҮЧИН ЧАДЛЫН ЖИШИГ ҮНЭЛГЭЭГ ХЭРЭГЛЭХ ДҮРЭМ БАТЛАХ ТУХАЙ БХБС-ЫН ТУШААЛ (No.203) 2016

30. Барилга байгууламжийн нэгж үнэлгээний жишиг стандартыг Барилга, хот байгуулалтын сайдын 203 тоот тушаалаар 2016 оны 12 дугаар сарын 28-ны өдөр батлагдсан. Энэхүү



журам нь барилга, байгууламж, байгууламжид нөхөх олговор олгоход нэг ам метр талбайн жишиг “суурь үнэ” байхаар зохицуулсан. Үнэлгээний компаниуд Барилга, хот байгуулалтын сайдын жил бүр батлах бараа, барилгын материалын үнийн өсөлт, инфляцийг харгалзан энэхүү суурь үнэ, индексийг дагаж мөрдөх ёстой.

31. Газар, эд хөрөнгийн нөхөх олговор олгох үнэлгээний аргачлалыг Сангийн болон Барилга хот байгуулалтын яамны 2020 оны 202/196 тоот хамтарсан тушаалаар баталсан. Үүний зорилго нь Хотыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Засгийн газрын 2018 оны 222 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Хотыг дахин хөгжүүлэхэд нөхөх олговор олгох журам”-ын дагуу газар чөлөөлөх газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөд ногдох нөхөх олговрын хэмжээг үнэлж, тогтооход оршино. Журмын 2.1-д нөхөх олговрын үнэлгээг хийхдээ хөрөнгийн “хамгийн өндөр, сайн” ашиглах зарчмыг баримтлан, зах зээлийн бодит үнэ цэнийг үндэслэн тооцохоор заасан.

#### 2.1.9 ГАЗРЫГ УЛСЫН ТУСГАЙ ХЭРЭГЦЭЭНД АВАХ, ЧӨЛӨӨЛӨХ, ГАЗРЫН ХЭМЖЭЭ, ХИЛ ХЯЗГААР, АШИГЛАЛТЫГ ТОГТООХ ЖУРАМ (№.287) 2017

32. Засгийн газрын тогтоолоор улсын тусгай хэрэгцээнд газар чөлөөлөх, газрыг улсын тусгай хэрэгцээнээс чөлөөлөхтэй холбогдсон асуудлаар Газрын тухай хуулийг хэрэгжүүлэх зорилгоор энэхүү журмыг 2017 онд хэрэгжүүлж эхэлсэн. Энэхүү журмаар 2003 онд батлагдсан өмнө нь ашиглагдаж байсан "Газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах, чөлөөлөх журам" -ыг өөрчлөв.
33. Энэхүү журамд улсын тусгай хэрэгцээнд зориулж газар чөлөөлөх, улсын тусгай хэрэгцээнээс газрыг чөлөөлөх үйл явц, журмыг тусгасан бөгөөд оролцогч талуудын үүрэг, хариуцлагыг тодорхой зааж өгсөн болно. Энэхүү баримт бичигт өмнө дурдсан Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 32, 37 дугаар зүйл, Газрын тухай хуулийн 42, 43 дугаар зүйлд заасан журмуудыг мөрдлөг болгоно. Нэмж дурдахад энэхүү журамд кадастрын мэдээллийн сан, уул уурхайн кадастрын мэдээллийн сан, ашиглах газрын зургийн масштаб, өөр өөр мэдээллийн баазад давхардсан болон эзэмших газрын хэмжээ, хил хязгаар зэрэг холбогдох эрхийн талаар харилцан шалгалт хийх, тодорхойлох зэрэг төрөл бүрийн мэдээллийн санг ашиглахтай холбоотой дэлгэрэнгүй мэдээллийг оруулсан болно. Мөн журамд Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай болон Газрын тухай хуулийн дээрх заалт, зүйлийг дагаж мөрдөж буй газар, үл хөдлөх хөрөнгийн нөхөх олговрын талаар нарийвчлан тусгасан төдийгүй одоогийн Газрын биржийн үнийн мэдээлэл ашиглах, төслийн нөлөөлөлд өртөгч этгээдийн эрхийг хангах үүднээс хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчдийг хөлслөх, нөхөх олговрын төлбөр болон эх үүсвэр, маргаан шийдвэрлэх журам зэргийг тодорхойлсон байна.
34. Журмын дагуу бол газар чөлөөлөлтөд өртөгч иргэн болон холбогдох төрийн эрх бүхий байгууллага газар чөлөөлөлтийн асуудлаар харилцан зөвшилцөлд хүрч, зохих гэрээг байгуулна гэж үзэж байгаа юм. Мөн, иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага гэрээнд заасан хугацаанд газраа чөлөөлөөгүй бол газар чөлөөлөлтөд өртөгчтэй гэрээ байгуулсан Засаг даргын шийдвэрээр цагдаагийн байгууллагын хүчээр уг газраас албадан чөлөөлнө гэж заасан байна. Энэ үйлдлийг хийхдээ Газрын тухай хуулин дахь “Газар эзэмших эрх дуусгавар болоход газрыг чөлөөлөх” тухай 41 дүгээр зүйл, “Газрын харилцааны талаархи цагдаагийн байгууллагын үүрэг”-ийг заасан 59 дүгээр зүйлүүдийг үндэс болгож байна. Энэхүү журмаар Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай, Газрын тухай хуульд тодорхой тусгагдаагүй зарим асуудлыг тодруулсан болно.

#### 2.1.10 ГАЗРЫН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТОЙРОГ, ЗЭРЭГЛЭЛ (БҮС) СУУРЬ ҮНЭЛГЭЭ, ГАЗРЫН ТӨЛБӨРИЙН ХЭМЖЭЭГ ТОГТООХ ТУХАЙ ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ЖУРАМ (№.182) 2018

35. Монгол Улсын Засгийн газрын 2018 оны 6-р сарын 20-ны өдрийн 182 тоот тогтоолоор газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэ, газрын төлбөрийг тогтоов. Энэхүү шинэ



тогтоолд НЗДТГ-ын нутаг дэвсгэр дэх 1 га газрын суурь үнэлгээг өгсөн (тогтоолын хавсралт 3). Энэхүү тогтоолоор НЗДТГ болон Монгол Улсын бусад хэсэгт хамаарах газрын суурь үнэлгээг оруулсан Засгийн газрын 1997 оны 6-р сарын 25-ны өдрийн 152 дугаар тогтоолыг хүчингүй болгосон болно. Тиймээс газрын зах зээлийн үнэлгээ нь энэхүү шинээр батлагдсан тогтоолд заасан засгийн газрын тогтоосон үнээс бага тохиолдолд алдагдсан газрын нөхөх төлбөрт энэхүү тогтоолд тодорхойлсон 1м2 газрын суурь үнэлгээг хэрэглэнэ. Засгийн газраас тогтоосон суурь утгыг (тогтоолын хавсралт 2) харна уу.

#### 2.1.11 ЗАСГИЙН ГАЗРЫН “ХОТЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНД НӨХӨХ ОЛГОВОР ОЛГОХ” ЖУРАМ (№.222) 2018

36. Энэхүү журам нь хотыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгогдсон талбайд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч, иргэн, хуулийн этгээдэд олгох нөхөх төлбөрийн төрөл, хэмжээг тогтоох харилцааг зохицуулна. Үүнийг 2.1-д “Нөхөх төлбөрийн төрөл, хэмжээг тогтоохдоо Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4.1, Хот дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 5.1-д заасан зарчмыг баримтлахаас гадна хуулиар олгогдсон эрх, амьжиргаа, эдийн засгийн үйл ажиллагааны нөхцөлийг өмнөхөөсөө дордуулахгүй байх зарчмыг баримтална гэж заасан. Журмын 3.1-р зүйлд заасны дагуу нөхөх олговрын үнэлгээнд өмчлөх, эзэмших эрхтэй газрууд, Иргэний хуулийн 85 дугаар зүйлийн 85.2-т заасан газрын үндсэн бүрэлдэхүүнд хамаарах газар дээрх иргэний үл хөдлөх эд хөрөнгө, барилга байгууламж, газар чөлөөлөх зардал, түр суурьшуулах зардал, төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газар, үл хөдлөх хөрөнгө ашиглан аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээд (цаашид “ажлын байр бүхий этгээд” гэх)-ийн үйл ажиллагааны цэвэр ашиг зэргийг тооцож нөхөх олговор орно гэж дурдсан.

#### 2.1.12 ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬ (2018)

37. Энэ хуулиар үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх, тухайлбал, газартай салшгүй холбоотой барилга байгууламжийг бүртгэх харилцаа, шаардлагыг зохицуулсан. Энэ хуулиар үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн хураамж, үйлчилгээний хураамжийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад төлөх ёстой (9-р зүйл). Бүх бүртгэлийн болон бусад хураамж, түүнчлэн нүүлгэн шилжүүлэх зардал нь гэрээний талуудын хариуцах асуудал болох бөгөөд гэрээнд тусгагдсан байна. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд 2018 оны зургадугаар сарын 21-ний өдөр нэмэлт өөрчлөлт болж оруулсан. Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 8 дугаар зүйлд эд хөрөнгийн эрхийн улсын үртгэл 9 төрөлтэй гэж заасан байдаг. Үүнд:

- Эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн
- Бусдын газар дээр барилга байгууламж барих эрхийн
- Сервитутын
- Ипотек /барьцаа/-ийн
- Узуфруктын;
- Түрээсийн;
- Усан замын тээврийн хэрэгсэл, агаарын хөлгийн санхүүгийн түрээс /лизинг/-ийн гэрээний эрхийн;
- Батлан даалтын; болон
- Газар эзэмших, ашиглах эрхийн.

38. Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 21-р зүйлээр хууль тогтоомжид заасан журмын дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлэх, лавлагаа, мэдээлэл авахад улсын тэмдэгтийн хураамж, үйлчилгээний хөлс төлөх болон үйлчилгээний хөлсний хэмжээг Засгийн газар тогтоохоор зохицуулсан.



### 2.1.13 САНГИЙН САЙД БОЛОН БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙДЫН ХАМТАРСАН ТУШААЛ (No. 202/196) 2020

39. Засгийн газрын тухай хуулийн 24.2-р зүйл, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8.2-р зүйл болон Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх ажиллагааны нөхөх олговор олгох журмын 8.1.5-р зүйлийн дагуу газар, үл хөдлөх хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлалыг Сангийн сайд болон Барилга, хот байгуулалтын сайдын хамтарсан тушаалаар баталсан. НГЗБА нь 2020 оноос эхлэн газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбогдсон нөхөх олговор олгохдоо энэхүү журмыг мөрдөн ажиллаж байна.

### 2.1.14 НИЙСЛЭЛ УЛААНБААТАР ХОТЫН ЗАМЫН ХӨДӨЛГӨӨНИЙ ТҮГЖРЭЛИЙГ БУУРУУЛАХ, ГЭР ХОРООЛЛЫГ ОРОН СУУЦЖУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛЬ (2023)

40. Энэхүү хууль нь 2023 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдрөөс Улаанбаатар хотод хүчин төгөлдөр хэрэгжиж эхэлсэн. Энэ хуулийн зорилт нь иргэний саадгүй зорчих нөхцөлийг нэмэгдүүлэх, нийтийн тээврийн төрөл, хүртээмж, авто зогсоолын ашиглалтыг сайжруулах, хотын төвлөрлийг сааруулж, гэр хорооллыг орон сууцжуулах, түгжрэл, орчны бохирдлоос үүсэх нийгэм, эдийн засгийн нөлөөллийг бууруулахад оршино. Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөхдөө Нийслэлийн нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд төвлөрлийг сааруулах зорилгоор хотын хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, Засгийн газрын шийдвэрийн дагуу улс, орон нутгийн төсвийн хөрөнгө, төр, хувийн хэвшлийн түншлэл, гадаад улсын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр хийгдэх төсөл арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн энэ хуулийн 10.7-д заасан журмын дагуу газар чөлөөлнө гэж заасан. Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газрыг боловсрол, эрүүл мэндийн үйлчилгээ, нийгмийн халамжийн үйлчилгээ, нийтийн номын сан, соёлын байгууллага, спортын байгууламж, эрчим хүч, дулаан хангамж, ус хангамж, ариутгах татуурга, цэвэрлэх байгууламж, харилцаа холбооны шугам, сүлжээ, авто болон төмөр зам, гүүр, нүхэн гарц, гарам, гамшгаас хамгаалах үйл ажиллагаа, гэмт хэрэгтэй тэмцэх, нийтийн хэв журам хангах үйл ажиллагаа, хог хаягдлыг зохистой хаях, хадгалах, устгах, тохижилт, цэцэрлэгжүүлэлт, явган зам, дугуйн зам, нийтийн хэрэгцээний авто зогсоол, нийтийн тээвэр, дүүжин тээвэр болон гэр хорооллыг орон сууцжуулах зориулалтаар чөлөөлнө гэж заасан.
41. Газар чөлөөлөлтийн нөлөөлөлд өртсөн иргэнийг ажлын байраар хангах, мэргэжлийн болон техникийн боловсрол, сургалтад хамруулах ажлыг зохион байгуулж болно. Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх журамд газар чөлөөлөх үйл ажиллагаа, газар чөлөөлөлтийн санхүүжилт, нөлөөлөлд өртөж байгаа иргэн, хуулийн этгээдтэй байгуулах гэрээний загвар, газрын өмчлөх, эзэмших эрх болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг шилжүүлэх, дуусгавар болгох, төрийн байгууллагын оролцоо, түүний эрх, үүрэг, маргааныг шийдвэрлэх зэрэг асуудлыг тусгана.
42. Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөхөд нөхөх олговрын газрыг газраар дүйцүүлэн олгох, газрыг үл хөдлөх болон хөдлөх эд хөрөнгөөр дүйцүүлэн олгох, газрыг нөхөх олговрын мөнгөн хэлбэрээр худалдан авах болон боломжит бусад хэлбэрийн аль нэгийг ашиглана.





#### 2.1.15 НИЙСЛЭЛИЙН ГАЗРЫН ЭРХИЙН МАРГААН ТАСЛАХ ЗӨВЛӨЛИЙН АЖИЛЛАХ ЖУРАМ, БҮРЭЛДЭХҮҮН БАТЛАХ ТУХАЙ ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТОГТООЛ (№.90) 2024

43. Монгол Улсын Газрын тухай хуулийн 60 дугаар зүйлийн 60.2 дахь хэсгийг үндэслэн "Газрын эрхийн маргаан хянан шийдвэрлэх журам", "Нийслэлийн зөвлөлийн бүрэлдэхүүн"-ийн ажиллах журмыг баталсан. Энэхүү журын зорилго нь Газрын тухай хуулийн 60.1-д заасан газрын эрхийн маргаантай холбогдуулан гаргасан гомдол, хүсэлтийг Нийслэлийн газрын эрхийн маргаан таслах зөвлөлөөр хянан шийдвэрлэхтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.
44. Маргаан таслах зөвлөлийн үйл ажиллагаанд хууль дээдлэх, шуурхай, тасралтгүй байх, бусдын нөлөөнд үл автах, ашиг сонирхлын зөрчлөөс ангид байх, газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч болон нийтийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хүндэтгэх, газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчийн нууцыг хадгалах зарчмыг баримтална.
45. Зөвлөл нь Нийслэлийн Засаг даргын эдийн засаг, дэд бүтцийн асуудал хариуцсан нэгдүгээр орлогчоор даргалуулсан 7 гишүүн, нарийн бичгийн бүрэлдэхүүнтэй байна.

#### 2.1.16 НИЙГМИЙН ЗАЙЛШГҮЙ ХЭРЭГЦЭЭГ ҮНДЭСЛЭН ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ ЖУРАМ БАТЛАХ ТУХАЙ ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТОГТООЛ (№.91) 2024

46. Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 10.1-д заасны дагуу нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад энэхүү журмын зорилго оршино.
47. Нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөхөөс бусад газар чөлөөлөх харилцаанд энэ журам үйлчлэхгүй. Нийгмийн тусгай хэрэгцээг үндэслэн газрыг чөлөөлөх тохиолдолд нийслэл Улаанбаатар хот нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн 11.1-д заасан зарчмыг баримтална.





## 2.2 ДЭЛХИЙН БАНКНЫ БОНС 5 - ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ БА АЛБАДАН НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭХ БОДЛОГЫН ШААРДЛАГА

48. Газар чөлөөлөх, газар ашиглахыг хязгаарлах, албадан нүүлгэн шилжүүлэх тухай ДБ-ны БОНС5-ын үндсэн зарчим бол төслийн түршид албадан нүүлгэн шилжүүлэхээс зайлсхийх буюу багасгах бөгөөд зайлсхийх боломжгүй тохиолдолд нөлөөллийг багасгах нь бодлогын зорилго юм. Төслийн нөлөөлөлд өртөгч (ТНӨ)-ийн амьдрал төслийн өмнөх үеэс илүү сайжрах, эсвэл наад зах нь тэр үеийн түвшинд байх хэрэгтэй. Төслийн нөлөөлөлд өртөгчидтэй төслийн түршид зөвлөлдөж, төлөвлөлтөд оролцуулах ба төслийн үр өгөөжийг хуваалцана.
49. Төслийн зураг төсөл нь аль болох биет нүүлгэн шилжүүлэлтийг багасгах, бууруулах хэрэгтэй бөгөөд зайлсхийх боломжгүй тохиолдолд албадан нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагааг батлагдсан НШТ-ний дагуу явуулж, хяналт, үнэлгээ хийнэ. Мөн туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдрөөс хойш суурьшсан иргэнд олгохгүй. Бүх нөлөөллийг шийдвэрлэн, нөхөх олговрыг олгосон тохиолдолд хэрэгжилт дуусна. Алдсан хөрөнгийг бүрэн орлуулах үнэ (зах зээлийн үнээр, элэгдэл хорогдлыг суутгахгүйгээр)-ээр нөхөх олгоно.
50. Барилгын ажлыг зөвхөн нөхөх олговрыг олгосон тохиолдолд эхлүүлнэ (онцгой тохиолдлуудад зориулсан заалттай).
51. Шилжин суурьшсан иргэдийг туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдрөөс өмнө (i) хууль ёсны эрхтэй; (ii) хууль ёсны эрх байхгүй боловч үндэсний хууль тогтоомжоор газар, хөрөнгийг өмчлөх, эзэмших эрх нь хүлээн зөвшөөрөгдсөн, зөвшөөрөх боломжтой гэж нэхэмжлэл гаргасан; эсвэл (iii) хууль ёсны дагуу эрхгүй гэж ангилна. Бүх иргэд НШТ-ний дагуу үр шим хүртэх эрхтэй. Нөхөх олговор, хэлэлцүүлэг сонголтын стандартын хувьд тодорхой шаардлага тавьдаг. Амьжиргааг сэргээх үйл ажиллагааны бүхий л зохицуулалт болон гүйлгээний алдагдлын нөхөх олговрыг баталгаажуулна.
52. Улсын хуулиар нүүлгэн шилжүүлэлтийг төрөөс зохицуулахыг шаардсан бол тодорхой үр дүнд хүрэхийн тулд Захиалагч зөвшөөрөгдсөн хэм хэмжээнд хамтран ажиллаж, оролцоно. Төрөөс олгох нөхөх олговор эсвэл хохирлыг арилгах арга хэмжээ ДБ-ны БОНС 5-ын шаардлагыг хангахгүй бол Захиалагч туслалцаа авах эрхийг хангах, зөрүүг арилгахын тулд нэмэлтээр НШТ боловсруулж, хэрэгжүүлнэ. Зөвхөн эдийн засгийн шилжилт суурьшилт хийгдсэн бол Захиалагч БОНМТ-ний дагуу хохирлыг арилгах цогц арга хэмжээ авна.

## 2.3 ЗӨРҮҮТЭЙ БАЙДЛЫН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

53. Доорх Хүснэгт 2-т газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой Монгол улсын хууль тогтоомж, үйл ажиллагааны үндсэн заалтуудыг тоймлон харуулсан бөгөөд тэдгээр нь ДБ-ны Албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн шаардлагад нийцэх/нийцэхгүй байгааг харуулсан. Үндэсний холбогдох хууль тогтоомж, албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн журам болон ДБ-ны бодлогын шаардлага хоорондын зөрүүг арилгах арга хэмжээг мөн санал болгосон.
54. Монгол Улсын хууль тогтоомж болон ДБ-ны БОНС-ын шаардлага хооронд хэд хэдэн зөрүүтэй байдал ажиглагдана. Үүнд: Газар, барилгын түрээслэгч зэрэг газрын зөвшөөрөлгүй иргэд (өмчлөх/эзэмших эрхгүй) нөхөх олговор, нөхөх сэргээх туслалцаа авах эрхгүй, амьжиргааг нөхөх сэргээх арга хэмжээг авдаггүй, газар чөлөөлөх бүх ажиллагааг дуусгавар болгосны дараа барилгын ажлыг эхлүүлэх шаардлага тавьдаггүй зэрэг байна.



**Хүснэгт 2. Монгол улсын хууль болон ДБ-ны БОНХ-ны харьцуулалт**

Сэдэв	Монгол Улсын хуулийн заалтууд	Дэлхийн банкны байгаль орчин, нийгмийн хамрах хүрээ	Зөрүүг арилгах арга хэмжээ
<b>Нөлөөлөлд өртсөн түслалцаа авах эрхтэй байгууллагууд</b>	Тусгай зөвшөөрөлтэй газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч нь Газрын тухай хууль (35, 38-р зүйл) болон "МУ-ын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай" хуулийн 27-р зүйлд заасан бусад хуулийн этгээдэд өмчлөх эрхээ шилжүүлж болно. Газрын зөвшөөрөлгүй иргэд эзэмшиж буй газраа шилжүүлэх, нөхөх төлбөр авах эрхгүй (Газрын тухай хууль, 27.4-р зүйл). Эзэнгүй үл хөдлөх хөрөнгийг олж авсан өмчлөгч бүс этгээд уг эд хөрөнгийн өмчлөгчээр улсын бүртгэлд бүртгүүлснээс хойш 15 жилийн хугацаанд уг эд хөрөнгийг өмчлөгчийн адил эзэмшиж байсан бол дээрх хугацаа дүүссанаар уг этгээд өмчлөх эрхийг олж авна. (Иргэний хууль, 104.2-р зүйл).	(БОНХС) ТНӨ-дийн ангилал: а) газар, хөрөнгө өмчлөх/эзэмших албан ёсны зөвшөөрөлтэй иргэд; б) газар, хөрөнгийг өмчлөх/эзэмших албан ёсны зөвшөөрөлгүй боловч үндэсний хууль тогтоомжийн дагуу газар, хөрөнгийг өмчлөх/эзэмших албан ёсны зөвшөөрөл авах хүсэлт гаргах эрхтэй иргэд; эсвэл с) эзэмшиж, ашиглаж байгаа газар, хөрөнгөө хууль ёсны дагуу хүлээн зөвшөөрүүлэх, шаардах эрхгүй иргэд	Энэхүү НШТ-г бэлтгэхдээ зөвшөөрөлтэй, зөвшөөрөлгүй өрхүүдийг шалгаж, зөвлөлдөж, түслалцаа авах эрхтэй эсэхийг нь тодорхойлсон.
<b>Барилга байгууламжийн нөхөх олговор</b>	Худалдан авсан газар дээр байрлах барилга байгууламжийг шилжүүлэх гэрээгээр тохиролцсон төлбөр. Барилга байгууламжийн үнийг зах зээлийн ханшаар тодорхойлж, нийт үнийн элэгдлийг хасч тооцно. Газрын тухай хуульд газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн нөхөх төлбөрийг зах зээлийн үнээр олгох ёстой гэж заасан. Практикт нөхөх олговор нь зах зээлийн үнэлгээнд суурилдаггүй. Инженерийн шугам сүлжээ, сервитутийн талбайн байгууламжид нөхөх олговор олгох тухай заалт байхгүй.	Газар чөлөөлөлтийг орлуулах өртгөөр хөрөнгийн алдагдлыг цаг тухайд нь олгоно . (ESS5) <sup>2</sup>	Үнэлгээг мэргэжлийн үнэлгээчид хийж, бүх үнэлгээг зах зээлийн ханшаар тооцсон.
<b>Эмзэг бүлэг</b>	Нөхөх олговрыг НЭЗС-д үндэслэн эхний ээлжинд 65-аас дээш насны болон хөгжлийн бэрхшээлтэй, байнгын асаргаа	Эдийн засгийн болон биет нүүлгэн шилжүүлэлтийн хувьд НШТ нь жендэрийн асуудал болон нийгмийн эмзэг бүлгийн	Эмзэг бүлгийг үзлэгт шалгалтын явцад аль болох эрт илрүүлж, тэднийг оролцох

<sup>2</sup> “Орлуулах өртөг” гэдэг нь хөрөнгийг орлуулахад шаардагдах гүйлгээний зардлыг нэмж тооцсон, нөхөх төлбөрийн үнэлгээний арга юм. Үйл ажиллагаа явуулж буй зах зээл байгаа тохиолдолд орлуулах өртгийг тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээ болон гүйлгээний зардлыг нэмж тооцно. Үйл ажиллагаа явуулж буй зах зээл байхгүй тохиолдолд орлуулах өртгийг газар, бүтээмжийн хөрөнгийн гарцын өртөг, барилга байгууламж, бусад үндсэн хөрөнгийг барихад ашигласан орлуулах материал, хөдөлмөрийн элэгдээгүй өртөг дээр гүйлгээний зардлыг нэмж тооцох зэрэг замаар тодорхойлж болно. Биет нүүлгэн шилжүүлэлт нь орон гэрээ алдахад хүргэх бүх тохиолдолд орлуулах өртөг нь нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн чанар, аюулгүй байдлын стандартад нийцсэн сууц худалдан авах эсвэл барихад хангалттай байх ёстой. Орлуулах өртгийг тодорхойлох үнэлгээний аргыг баримтжуулж, нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөлтийн холбогдох баримт бичигт тусгана. Гүйлгээний зардалд захиргааны зардал, бүртгэл болон эрхийн бичгийн хураамж, боломжит шилжих зардал багтана. Нөхөх олговрыг орлуулах өртгөөр тооцохын тулд инфляци хэт өндөр байх эсвэл нөхөх олговрын хэмжээг тооцсон хугацаа болон нөхөх олговор олгох хугацааны хооронд хол зайтай байх үед төлөвлөсөн нөхөх олговрын хэмжээг шинэчилж болно.



Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төсөл  
Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө (Нарны замын зүүн өргөтгөл авто зам)

	шаардлагатай, өрх толгойлсон эцэг, эх, 14-өөс доош насны 3 ба түүнээс дээш хүүхэдтэй асран хамгаалагч, асран хамгаалагч нарт хамгийн түрүүнд олгоно.	хэрэгцээнд анхаарал хандуулж, тэдгээрийг ил тод, тэгш байдлаар хангахыг баталгаажуулна (БОНС5).	боломжоор хангаж, хэлэлцүүлэг, төлөвлөлтийн явцад тэдний санал хүсэлтийг харгалзан үзнэ.
<b>Амьжиргааг сэргээх төлөвлөгөө (АСТ)</b>	Газрын зөвшөөрөлгүй иргэдэд тусгайлан үзүүлэх тусламжийг зохицуулах зохицуулалт байхгүй. Амьжиргааг сэргээх арга хэмжээг бэлтгэх, хэрэгжүүлэх нь хуульд заасны дагуу шаардлагагүй бөгөөд хэрэгжүүлдэггүй. Монгол Улсын хуулийн хүрээнд нийслэлээс газар чөлөөлөхөд зориулж гаргасан хөрөнгийг Амьжиргааг сэргээх төлөвлөгөөнд тусгадаггүй.	БОНС5 -д АСТ-г боловсруулахын ач холбогдлыг онцлон, Зээлдэгч зөвхөн энэхүү БОНС-ын дагуу нөхөх олговор олгож, иргэдийг шилжин суурьшуулж, нөхөх олговрыг олгосны дараа газар болон холбогдох хөрөнгийг эзэмшилдээ авна гэж заасан. Мөн АСТ нь ТНӨ-д шаардлагатай бол амьжиргааны өөр боломжуудыг ашиглахад зохих бэлтгэлтэй байна гэж заасан.	АСТ-нд хамрагдах боломжтой бизнес бүлгийг тодорхойлж, нарийвчилсан, хэрэгцээнд суурилсан АСТ-г тодорхой цаг хугацааны хуваарьтай боловсруулахын тулд хэрэгцээний тодорхой үнэлгээ, ач холбогдолтой уулзалтыг зохион байгуулна.
<b>Гомдол гаргах журам</b>	Монгол Улсын Газрын тухай хуульд газрын маргааныг засаг захиргааны нэгжийн Засаг дарга нар, улмаар шүүхээр шийдвэрлэдэг (60 дугаар зүйл). Иргэний хууль болон Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд газрын маргааныг хянан шийдвэрлэх журмыг тодорхойлсон.	Төслийн эрсдэл, нөлөөлөлтэй пропорциональ хамааралтай тул гомдлыг хүлээн авч шийдвэрлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх гомдлын механизмыг санал болгож хэрэгжүүлнэ (БОНС-10).	ДБ-ны шаардлагын дагуу боловсруулсан НШТ нь төслийн түвшний ӨГБМ-ын талаарх мэдээллийг багтаасан бөгөөд төслийн вэб сайтад ил тодоор мэдээлнэ.
<b>НШТ-ний мэдээллийг ил тод болгох, иргэдтэй уулзалт зохион байгуулах</b>	Хот байгуулалтын тухай хуульд (17, 18-р зүйл) хот байгуулалтын төлөвлөлтөд иргэдийн оролцоотой төлөвлөлтийг баталж, хот төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэх явцад иргэдтэй зөвлөлдөнө гэж заасан. Хот байгуулалттай холбоотой шийдвэрийг цаг тухайд нь олон нийтэд хүргэж, мэдээлнэ.	Зээлдэгч нь төсөлтэй холбоотой эрсдэл, нөлөөлөлтэй пропорциональ хамааралтай төлөвлөгөө гаргана. Үүнд: Хэсэгчилсэн газар чөлөөлөлт эсвэл газар ашиглах хязгаарлалттай, үүний үр дүнд орлого, амьжиргаанд мэдэгдэхүйц нөлөө үзүүлэхгүй төслүүдийн хувьд нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсийн шалгуур үзүүлэлт, нөхөх олговор олгох журам, стандартыг тодорхойлж, зөвлөлдөх, хяналт тавих, гомдлыг шийдвэрлэх зохицуулалтыг тусгана (БОНС-5).	НШТ-г монгол хэл дээр орчуулж, төслийн вебсайт дээр байршуулна. Мөн хороодын байранд байршуулж болно.
<b>Эрхийг тасалбар болгох өдөр</b>	Газрын өмчлөгчид газрыг нь улсын тусгай хэрэгцээнд эргүүлэн авах болсон тухай мэдэгдэнэ. Мэдэгдэл авсны дараа үл хөдлөх хөрөнгө, газрын үнэлгээг мэдэгдэхүйц нэмсэн бусад зардлыг нөхөх олгохгүй.	Зээлдэгч тооллого, судалгаатай уялдуулан эрхийг тасалбар болгох өдрийг тогтооно. Эрхийг тасалбар болгох өдөртэй холбоотой мэдээллийг баримтжуулан, төслийн талбайд бичгээр болно бусад хэлбэрээр тараана (БОНС5)	Энэхүү төслийн хувьд ТХН болон НГЗБА-тай зөвшилцөн эрхийг тасалбар болгох өдрийг тогтоож, ТНӨ бүрт мэдэгдэл хүргүүлнэ.
<b>Газар чөлөөлөх, барилгын ажил эхлэх тухай мэдэгдэх хугацаа</b>	Газар, үл хөдлөх хөрөнгийг чөлөөлөх хугацааг гэрээнд тодорхойлж болно. Барилгын ажил нь хөрөнгө чөлөөлөхтэй зэрэгцэн эхэлдэг боловч тодорхой хүлээх хугацаа байдаггүй.	Зээлдэгч БНС5-ын дагуу зөвхөн нөхөх олговор олгосны дараа тухайн газар, холбогдох хөрөнгийг эзэмшинэ гэж заасан. Энэ нь барилгын ажил эхлэхээс өмнө тохиолдож болно.	ТНӨ-д нөхөх олговрыг биет болон эдийн засгийн нүүлгэн шилжүүлэлт хийхээс өмнө олгоно.



### 3. НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН НӨЛӨӨЛЛИЙН ХҮРЭЭ

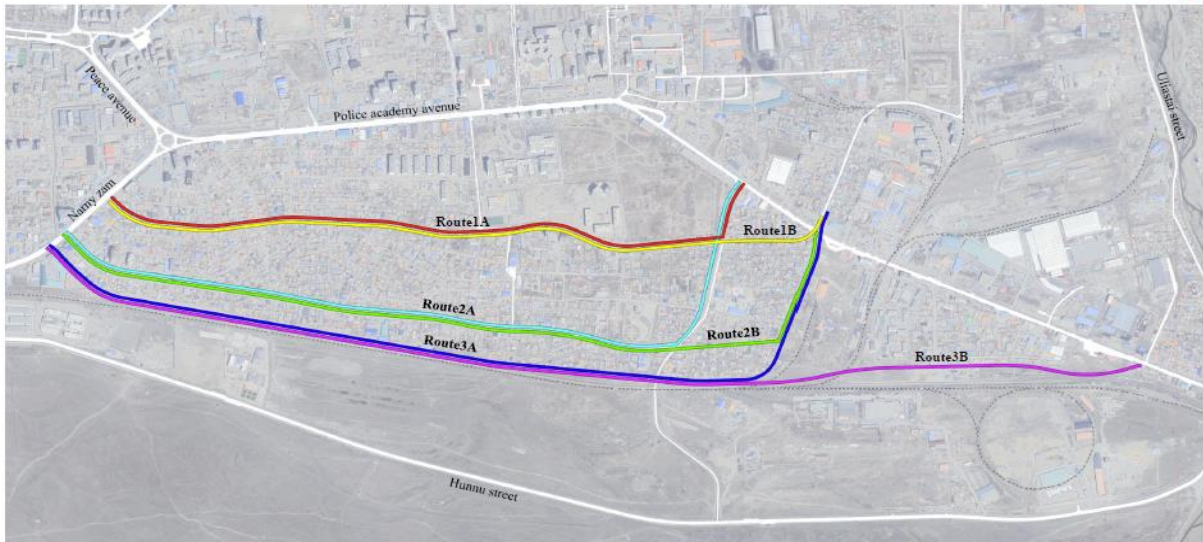
#### 3.1 НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН НӨЛӨӨЛЛИЙГ БУУРУУЛАХ АРГА ХЭМЖЭЭ:

55. УБХТАЗТТ-ийн Нүүлгэн шилжүүлэлтийн бодлогын хүрээний дагуу болон ДБ-ны БОНС5-ын шаардлагын хүрээнд Нарны замын зүүн өргөтгөл авто замын зураг төслийг боловсруулах, авто зам барихдаа тухайн бүсийн хүн ам нөлөөлөлд өртөхөөс хамгаалах, тэдэнд учирч болзошгүй нөлөөллийг бууруулах бүх боломжит арга хэмжээг авч үзсэн. Үүний дагуу тус төслийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийг бууруулах дараах арга хэмжээнүүдийг авсан:

- Замын инженерийн нарийвчилсан зураг төслийг төслийн нөлөөлөлд өртөх газар, ТНӨ-н тоо хамгийн бага байхаар тогтоосон. Зураг төслийг эцэслэхээс өмнө төслийн инженер, оролцогч талууд авто замын трассын 3 хувилбар боловсруулж, дүн шинжилгээ хийсэн. Зураг 2-т эцсийн шийдвэр гаргахаас өмнө харгалзан үзэж, дүн шинжилгээ хийсэн зураг төсөл болон авто замын трассыг харуулав. Зураг 2-т харуулсан эцсийн хувилбарыг холбогдох оролцогч талуудтай зөвшилцөн сонгосон бөгөөд техник, нийгэм, эдийн засгийн хувьд хамгийн бага нөлөөтэй оновчтой хувилбар гэж үзсэн.
- Нарийвчилсан зураг төсөлтэй танилцах, талбайгаар явж үзэх зэргээр нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн инженерүүдтэй хамтран нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамрах хүрээг багасгах, зайлсхийх боломжийг судалсан. Анхны зураг төслөөр 195 нэгж талбар нөлөөлөлд өртөхөөр байсан. Үүнийг автобусны буудлын байршилтай үялдуулах замаар 7 нэгж талбар, газар ашиглалтыг аж ахуйн нэгжийн газраас төрийн өмчийн сул газар руу шилжүүлэх замаар 8 нэгж талбараар багасгасан.

#### Авто замын трассын сонголт

Нарны замын 4.0 км шинэ өргөтгөл болон Салба голын 2.5 км авто зам, нүүх гарцын Техник эдийн засгийн үндэслэлийн судалгаа, нарийвчилсан зураг боловсруулах, барилгын ажлын хяналт тавих зөвлөх үйлчилгээ



Зураг 2. Авто замын трассын хувилбар

56. Дээрх нөлөөллийг бууруулах, багасгах арга хэмжээнд үндэслэн авто замын батлагдсан трасс дагуу дараах нөлөөлөл тодорхойлогдож байна. Үүнд:

#### ✚ Нөлөөлөлд өртсөн өрх, аж ахуйн нэгж:

- Төслийн нөлөөлөлд нийт 180 хашаа бүхий газар өртөнө. (газрын эрхгүй 24 хашааг оруулсан.)





- Тус хашаа бүхий газруудыг 218 өрх эзэмшиж байна. (13 ААН-г оруулсан.)
- 21 нөлөөлөлд өртсөн хашаа бүхий газар нь хоосон бөгөөд айл амьдарч эсвэл ямар нэг барилга баригдаагүй.
- Хашаандаа нэг өрх амьдарч байгаа 109, хоёр өрх амьдарч байгаа 41, гурван өрх амьдарч байгаа 9 хашаа газар байна.

**Нөлөөлөлд өртсөн газар:**

- Нөлөөлөлд өртсөн 180 хашаа газраас 110 нь бүтэн, 70 нь хэсэгчлэн нөлөөлөлд өртөнө.

**Нөлөөлөлд өртсөн Барилга байгууламжид:**

- Төслийн нөлөөлөлд нийт 778 барилга байгууламж өртөнө.

### 3.2 ГАЗАРТ ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨЛӨЛ

57. 2023 оны 7 дугаар сар, 2024 оны 1 дүгээр сард хийсэн хөрөнгийн тооллого болон НГЗБА-ны судалгаагаар Нарны замын зүүн өргөтгөл 4 км авто замын барилгын ажилд нийт **119,110 м<sup>2</sup>** газар шаардагдана. Үүнээс айл өрх, ААН-ээс **45,039 м<sup>2</sup>** газрыг чөлөөлөх ба үлдсэн **74,071 м<sup>2</sup>** газар нь нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөлд өртөхгүй улсын эзэмшлийн газар байна.
58. Чөлөөлөх шаардлагатай **45,039 м<sup>2</sup>** газраас **31,900 м<sup>2</sup> талбайг 110 хашаа газраас** бүрэн, **13,139 м<sup>2</sup> талбайг 70 хашаа газраас** хэсэгчилэн чөлөөлнө.
59. Хэрэв өрхийн өмчлөл/эзэмшлийн нийт газрын 50-аас дээш хувь нөлөөлөлд өртөж, амьдран сууж байгаа байшинг нь бүрэн буулгах шаардлагатай болсон эсвэл үлдсэн газар дээр нь амьдран суух боломжгүй, амьжиргааны стандартад нийцэхгүй болсон бол тухайн газрыг бүрэн нөлөөлөлд өртсөн гэж үзэн, бүрэн чөлөөлнө. Эдгээр нөхцөлийг хангаагүй талбайг хэсэгчилэн нөлөөлөлд өртсөн гэж үзэх ба зөвхөн нөлөөлөлд өртсөн газар/хөрөнгийг чөлөөлөх ба иргэд газрынхаа хилийг татан, үргэлжлүүлэн газартаа амьдарна.



Зураг 3. Авто замын улаан шугам

### 3.3 БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИД ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨ

60. Хөрөнгийн тооллого болон хөрөнгийн үнэлгээний үр дүнд нөхөх олговор олгох хөрөнгүүд болон нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийн төрлийг тодорхойлсон. Үүнд амьдран суух зориулалттай байшин, гарааж, том барилга байгууламж, модон хашаа, хашааны хаалга, жорлон, бетондсон талбай, муу усны нүх, мод, гэр, чингэлэг, амбаар зэрэг хөрөнгүүд байна. Хүснэгт 3-т нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийн мэдээлэл, хохирлын хэмжээ, нөлөөлөлд өртсөн объектын тоог харуулав.



61. Хөрөнгийн тооллогын баг Нарны замын зүүн өргөтгөл 4 км авто замын барилгын ажлын нөлөөлөлд бүрэн өртөх нийт 129 байшин, гарааж болон 7 том барилга байгууламжийг тодорхойлсон.
62. Үүнээс гадна 158 нүхэн жорлонг буулгах шаардлагатай. Гэр, чингэлэг, амбаар гэх мэт зарим бүтээцийг эвдэхгүйгээр нүүлгэн шилжүүлэх боломжтой байх бөгөөд нийт 74 гэр, 16 чингэлэг, 235 амбаарыг нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай.
63. Мөн үнэлгээгээр хашаалаагүй 21 газар, хаалга бүхий хашаатай 159 газар тодорхойлогдсон. Түүнчлэн, авто замын улаан шугамд нийт 198 мод, бут өртсөн байна.

**Хүснэгт 3. Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламж, аж ахуйн нэгжүүд**

Но.	Хөрөнгө	Тоо
1	Байшин, гарааж	129
2	Том барилга байгууламж <sup>3</sup>	7
3	Хашаа	159
4	Хашааны хаалга	159
5	Гэр	74
6	Чингэлэг	16
7	Амбаар	235
8	Нүхэн жорлон	158
	<b>Нийт (1:8)</b>	<b>778</b>
9	Мод бут	198



<sup>3</sup> Машин угаалга, үйлдвэр, агуулах, 2-оос дээш давхар бүхий барилга зэрэг том хийцүүд гэж тодорхойлогдоно.





Гарааж



Хашаа



Амбаар



Зураг 4. Нөлөөлд өртсөн барилга байгууламжийн төрөл



### 3.4 БИЗНЕСТ ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨ

64. 2023 оны 7-8-р сарын хооронд хийсэн Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа (НЭЗС)-ний үр дүнд бизнесийн үйл ажиллагаа явуулдаг 13 аж ахуйн нэгж газар чөлөөлөлтөд өртөхөөр урьдчилсан байдлаар тодорхойлогдсон байна.

**Монгол Улсын Статистикийн тухай хууль, Хүний хувийн мэдээллийн нууцлалын тухай хуулийн 6, 8, 18, 29 дүгээр зүйлд заасанчлан иргэн, аж ахуйн нэгжийн нууцлалыг чандлан хадгална. Тиймээс аж ахуйн нэгжүүдийн жагсаалтийг олон нийтэд задлахгүй бөгөөд мэдээллийг зөвхөн ажлын зорилгоор ашиглана.**

### 3.5 ЭМЗЭГ БҮЛЭГТ ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨЛӨЛ

65. Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа (НЭЗС)-г 2023 оны 7-8-р сард хийж, тус судалгааны үр дүнд эмзэг бүлгийн иргэдийг тодорхойлсон. Эмзэг бүлгийн иргэд (өрх толгойлсон эцэг/эх, 65-аас дээш настай ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээнээс доогуур орлоготой, газрын зөвшөөрөлгүй иргэд) нь газраа алдсанаар амьдралын хэв маягийн өөрчлөлтөд дасах чадвар хязгаарлагдмал гэж үзэн тус НШТ-нд тодорхойлсон.

66. Зарим өрхүүд эмзэг бүлгийн хоёр буюу түүнээс дээш ангилалд багтаж байгаа боловч нэг өрх гэж үзнэ.

**Монгол Улсын Статистикийн тухай хууль, Хүний хувийн мэдээллийн нууцлалын тухай хуулийн 6, 8, 18, 29 дүгээр зүйлд заасанчлан иргэн, эмзэг бүлгийн иргэдийн нууцлалыг чандлан хадгална. Тиймээс эмзэг бүлгийн иргэдийн жагсаалтийг олон нийтэд задлахгүй бөгөөд мэдээллийг зөвхөн ажлын зорилгоор ашиглана.**

### 3.6 НИЙТИЙН ӨМЧИД ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨЛӨЛ

67. Зураг 5-т харуулсанчлан, саравч, хэд хэдэн дасгалын төхөөрөмж, модон сандал, төмөр хашаа бүхий хүүхдийн тоглоомын талбай замын трасст өртсөн байна. Түүнчлэн тоглоомын талбайн хажууд байх цементэлсэн жижиг сагсны талбай мөн өртсөн байна. 15 x 15 м хэмжээтэй сагсны талбай оруулаад тоглоомын талбайн нийт талбайн хэмжээ 827 м<sup>2</sup> гэж тооцоологдсон.



**Зураг 5. Авто замын трассын дагуух хүүхдийн тоглоомын талбай**



## 4. НИЙГЭМ, ЭДИЙН ЗАСГИЙН СУДАЛГААНЫ МЭДЭЭЛЭЛ

### 4.1 МЭДЭЭЛЭЛ ЦУГЛУУЛАХ

68. 2023 оны 7 болон 8 дугаар сард хийсэн нийгэм, эдийн засгийн судалгаа (НЭЗС)-нд БЗД-ийн 12, 37-р хорооны төслийн талбайд оршин суух 131 өрхийн 517 иргэн оролцсон. Үлдсэн нөлөөлөлд өртсөн өрх болон нийт өрхийн мэдээллийг ГЗБГЗЗЕГ, НГЗБА-ны мэдээллийн сан болон хорооны бүртгэлийн мэдээллээс авав. Түүнчлэн хөрөнгийн тооллогын мэдээлэл дараах дүгнэлтийг хийхэд чухал ач холбогдол үзүүлсэн.

#### Хүснэгт 4. НЭЗС-д хамрагдсан өрхийн мэдээлэл

Тодорхойлолт	Нийт өрх	12-р хороо			37-р хороо		
		Өрхийн тоо	Зөвшөөрөлтэй өрх	Зөвшөөрөлгүй өрх	Өрхийн тоо	Зөвшөөрөлтэй өрх	Зөвшөөрөлгүй өрх
Судалгаанд хамрагдсан өрх	131	51	37	14	80	44	36
Өмчлөгч нь гадаадад байгаа	2	0	0	0	2	2	0
Судалгаанд оролцохоос татгалзсан өрх	26	5	5	0	21	21	0
Хашаанд хүн байхгүй	59	34	32	2	25	13	12
<b>Нийт</b>	<b>218</b>	<b>90</b>	<b>74</b>	<b>16</b>	<b>128</b>	<b>80</b>	<b>48</b>

*Зөвшөөрөлтэй өрх = Судалгаанд хамрагдсан өрх нь газрын эзэн бөгөөд албан ёсны газрын зөвшөөрөлтэй өрх.*

*Зөвшөөрөлгүй өрх = Судалгаанд хамрагдсан өрх нь газрын эзэн биш. Газрын эзэн биш боловч тухайн газарт амьдардаг газрын эзний хамаатан садан, манаач, түрээслэгч гэх мэт. Мөн албан ёсны газрын зөвшөөрөлгүй өрх.*

*Өмчлөгч нь гадаадад байгаа = Судалгаанд оролцоогүй боловч итгэмжлэлээр дамжуулан мэдээлэл өгсөн.*

*Судалгаанд оролцохоос татгалзсан өрх = Дахин төлөвлөлтийн компанитай гэрээ байгуулсан өрхүүд. Гэвч тэдэнд төсөл, төлөвлөгөө, болзошгүй нөлөөллийн талаар мэдээлэл өгсөн.*

*Хашаанд хүн байхгүй = 3 удаа ирэлтээр хашаанд хүн байгаагүй тохиолдол.*

### 4.2 ГАЗАР, ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН МЭДЭЭЛЭЛ

69. Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээллийг газар өмчлөлийн төрөл болон тухайн хашаа бүхий газарт амьдрах өрхийн тоогоор доорх хүснэгтэд үзүүлэв. Судалгаанд хамрагдсан нийт өрхийн 87% нь газрын зөвшөөрөлтэй, 13% нь зөвшөөрөлгүй байна. Зөвшөөрөлгүй өрхөд албан ёсны газрын зөвшөөрөлгүй, түрээслэгч, хөрш, хамаатан садан орно. Зөвшөөрөлтэй өрхөөс 66.7% нь өмчлөх, 33.3% нь эзэмших эрхийн гэрчилгээтэй.

#### Хүснэгт 5. Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээлэл

	Газрын өмчлөл/эзэмшил			Тухайн газарт амьдрах өрхийн тоо			
	Өмчлөл	Эзэмшил	Зөвшөөрөлгүй	0 өрх	1 өрх	2 өрх	3 өрх
Тоогоор	90	66	24	21	109	41	9
Хувиар	50%	37%	13%	12%	61%	22%	5%
<b>Нийт</b>	<b>180</b>			<b>180</b>			

70. Газар өмчлөгчдийн эзэмшиж буй газрын дундаж хэмжээ 488 м<sup>2</sup> байна. Нийт газар өмчлөгч өрхийн 38% нь 200-400 м<sup>2</sup> газар, 61% (хамгийн өндөр хувь) 400-700 м<sup>2</sup> газар эзэмшдэг бол 700-1000 м<sup>2</sup> газартай өрх нийт өрхийн 1%-ийг эзэлж байна.

#### Хүснэгт 6. Газрын хэмжээ, тоо болон хувиар

Газрын хэмжээ	Тоо	Хувь
200-400 м <sup>2</sup>	31	38%
400-699 м <sup>2</sup>	49	61%
700-1000 м <sup>2</sup>	1	1%
<b>Нийт</b>	<b>81</b>	<b>100%</b>



71. Газрын эзэн өрхийн 65.4% нь хашаандаа нэг, 16.0% нь хоёр, 1.2% нь гурав, 1.2% нь дөрвөн байшинтай бөгөөд нийт өрхийн 16.0% нь гэрт амьдардаг, хашаандаа байшингүй байна. Нэг хашаанд дунджаар 1.06 байшин ногдож байна. Газрын эзэн өрхүүдийн 84% нь хашаандаа ямар нэгэн барилга байгууламжтай. Энэ хэсэгт гэр бүлийн хэрэгцээний сууцны талаарх мэдээллийг агуулсан болно. Газрын эзэн өрхийн нийт 75 гэр бүлийн хэрэгцээний сууцийг тодорхойлсон. Эдгээр орон сууцны барилгуудын 84.0% нь 1 давхар, 16.0% нь 2 давхар барилга байна.

Хүснэгт 7. Гэр бүлийн хэрэгцээний сууцны давхрын тоо

Барилгын давхрын тоо	Тоо	%
1-давхар барилга	63	84.0
2-давхар барилга	12	16.0
Нийт	75	100.0

72. Гэр бүлийн хэрэгцээний сууцны суурийн талбайн дундаж хэмжээ 64.69 м<sup>2</sup> квадрат байна. Хамгийн бага суурийн талбайтай гэр бүлийн хэрэгцээний сууц 10 м<sup>2</sup> талбайтай бол хамгийн том сууц нь 200 м<sup>2</sup> талбайтай байна. Доорх хүснэгтээс харахад гэр бүлийн хэрэгцээний сууцны 43% нь 31-60 м<sup>2</sup> суурийн талбайтай бол 16% нь 100 м<sup>2</sup> -аас дээш талбайтай байна.

Хүснэгт 8. Байшингийн суурийн талбай

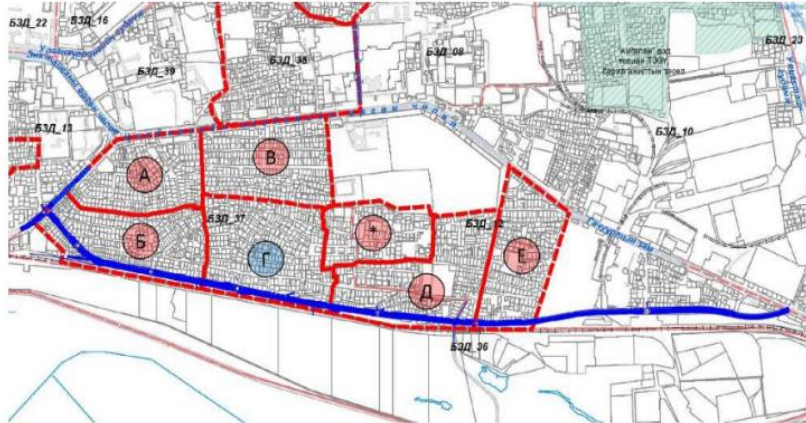
Байшингийн суурийн талбай	Тоо	%
30 м <sup>2</sup> хүртэлх	15	20.0%
31-60 м <sup>2</sup>	32	42.7%
61-100 м <sup>2</sup>	16	21.3%
101-150 м <sup>2</sup>	8	10.7%
151-200 м <sup>2</sup>	4	5.3%
Нийт	75	100.0%

#### 4.2.1. ДАХИН ТӨЛӨВЛӨЛТ

##### 4.2.1.1 ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

73. Нарны замын зүүн өргөтгөл зам нь Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх ерөнхий төлөвлөгөө болон холбогдох бусад хөгжлийн баримт бичигт тусгагдсан. 2015 онд замын барилгын ажилд ашиглах талбайг дахин төлөвлөлтийн төлөвлөгөөний дагуу гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар ашиглахаар дахин бүсчилсэн. Зураг 6-д Б, Д, Е гэж тус тус тэмдэгдсэн дахин төлөвлөлтийн 3 компани – Ж\*, М\*, Г\* нь нарны замын зүүн өргөтгөл замын трасс дагуу орон сууцны барилга барих гүйцэтгэгчээр сонгогдсон. Харин 2023 онд УБХТАЗТ төсөлд тус бүсэд зам барих албан ёсны даалгаврыг ХБХСГ-с олгосон. Төр, хувийн хэвшлийн үндсэн оролцогчид талуудтай удаа дараа уулзаж, зөвшилцсөний үндсэн дээр цаашид замын зөвшөөрөл бүхий бүсэд дахин барилгын ажил хийгдэхгүй байхаар тогтсон. Дахин төлөвлөлтийн компаниуд уг шийдвэрийг хүлээн авч бөгөөд нарийвчилсан зураг төслийн шатанд эдгээр компаниудтай хамтран ажиллаж байна. Улмаар замын дахин төлөвлөлтийн бүстэй холбогдох уулзвар хэсгийг сайтар төлөвлөсөн бөгөөд ирээдүйд тулгарч болзошгүй асуудлыг тооцоолж зураг төсөлд инженерийн шийдлийг тусгах боломжтой болсон.





Зураг 6. Төслийн талбайн хүрээн дэх дахин төлөвлөлт

4.2.1.2 ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТ:

- 74. НЭЗС болон зөвлөлдөх үүлзалтуудын үр дүнд тус замын нөлөөлөлд өртсөн 218 өрхөөс 167 өрхийн газар дахин төлөвлөлтийн газартай давхцаж, 51 өрх давхцаагүй болохыг тогтоосон. Давхцал бүхий 167 өрхөөс нийт 28 өрх нь Ж\* болон М\* компанитай “газрыг ирээдүйд баригдах орон сууцаар солих” гэрээ байгуулж, баталгаажуулсан байна.
- 75. Анх эдгээр нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс нь өмнөх гэрээний дагуу дахин төлөвлөлтийн компанийн барьсан орон сууцанд хамрагдах ёстой байсан. Гэвч одоо тэднийг USUTP-ийн нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс гэж тооцож, өмнөх компанийн оронд энэхүү төслийн хүрээнд нөхөн олговор авах боломжтой гэж үзэх болно. Хэрэв эдгээр нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс энэ өөрчлөлтийг зөвшөөрвөл, Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний дагуу бусад нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн нэгэн адил үнэлгээ хийгдэж, стандарт үнэлгээний аргачлал болон нүүлгэн шилжүүлэлтийн журмыг мөрдөнө.
- 76. Гэсэн хэдий ч, 18 өрх өмнөх Ж\* компанитай хийсэн гэрээний дагуу “газраа орон сууцаар солих” хүсэлтэй байгаагаа илэрхийлсэн. Иймээс НГЗБА нь Ж\* компанитай зөвшилцөж, НШТ-ний дагуух зохицуулалтийг хийсэн. Ж\* компанитай өрхүүдийн хүсэлтийг албан ёсоор бичгээр баримтжуулсан бөгөөд эдгээрийг НГЗБА нягтлан шалгаж, үндэслэлтэй эсэхийг тодорхойлно. Хэрэв үндэслэлтэй гэж үзвэл НГЗБА тохиромжтой шийдвэр гаргахын тулд Ж\* компанитай зөвшилцөл хийнэ.
- 77. ТНӨ-дийн хүсэлтээс үл хамааран энэ үйл явцтай холбоотой бүх арга хэмжээ нь НШТ-д заасан шаардлага, түүнчлэн холбогдох үндэсний хууль тогтоомж, дүрэм журам, Дэлхийн банкны БОНС5 бодлогын зарчимд бүрэн нийцсэн байна. Төсвийн хувьд, НШТ-д заасан нөхөх олговрын хэмжээ болон Ж\*-тай тохиролцсон эцсийн хэмжээ хооронд ямар нэгэн зөрүү гарсан тохиолдолд уг зөрүүг магадлашгүй ажлын төсвөөс нөхөх боломжтой.

4.3 БУСАД ХӨРӨНГӨ

- 78. **Таримал мод:** Судалгаагаар нийт 28 өрх хашаандаа мод тарьсан байна. Нэг айлын хашаанд дунджаар 11.5 мод байна. Хашаандаа хамгийн их мод тарьсан өрх 58 модтой. Эдгээр өрхийн 21.4% нь хашаандаа 1-2, 32.1% нь 3-5, 21.4% нь 7-15, 14.3% нь 16-25 модтой байна. Харин 26-60 модтой өрх 10.7%-ийг эзэлж байна.

Хүснэгт 9. Модтой өрхийн модны тоо

Модны тоо	Тоо	%
1-2 мод	6	21.4%
3-6 мод	9	32.1%





7-15 мод	6	21.4%
16-25 мод	4	14.3%
26-60 мод	3	10.7%
<b>Нийт</b>	<b>28</b>	<b>100.0%</b>

79. **Гарааж:** Судалгаагаар нийт 23 өрх нь гараажтай байна. Гараажийн дундаж хэмжээ 45.4 м<sup>2</sup> бөгөөд хамгийн том талбайтай гарааж нь 122 м<sup>2</sup> бол хамгийн бага талбайтай нь 12 м<sup>2</sup> байна. Мөн 60-125 м<sup>2</sup> талбайтай 5 айл байна.

**Хүснэгт 10. Гараажийн талбайн хэмжээ**

Гараажийн талбайн хэмжээ	Тоо	Хувь
20 хүртэл м <sup>2</sup>	4	17%
21-30 м <sup>2</sup>	6	26%
31-40 м <sup>2</sup>	4	17%
41-60 м <sup>2</sup>	4	17%
60-125 м <sup>2</sup>	5	22%
<b>Нийт</b>	<b>23</b>	<b>100%</b>

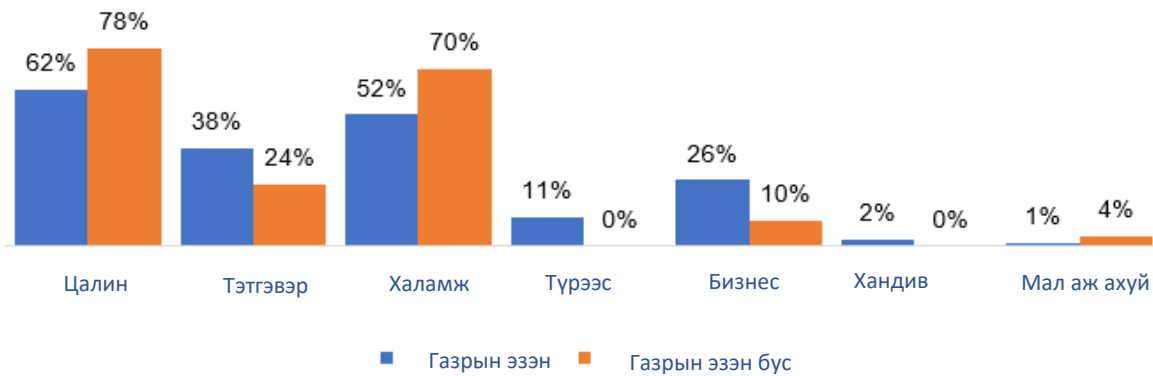
80. **Бусад байгууламж:** Судалгаагаар нийт 37 өрх нь хашаандаа сүүдрэвч, тоглоомын талбай, усан бассейн, худаг гэх мэт өөр төрлийн байгууламжтай байна. Эдгээр өрхийн 26% нь хашаандаа модон амбаартай, 23% нь түрник, сагс зэрэг тоглоомын талбайтай, 18% нь блокон хашаатай. Мөн 2 айл бохирын шугамтай, 5 айл цэвэр усны худагтай, 5 айл ариун цэврийн байгууламжтай.

**Хүснэгт 11. Бусад байгууламжийн мэдээлэл**

Талбайн хэмжээ	Тоо	Хувь
Модон амбаар	14	17%
Тоглоомын газар	12	15%
Блокон хашаа	10	12%
Усны худаг	5	6%
Био жорлон	5	6%
Чингэлэг	3	4%
Сүүдрэвч	3	4%
Бохир усны шугам	2	2%
<b>Нийт</b>	<b>37</b>	<b>66%</b>

#### 4.4 ӨРХИЙН ОРЛОГО

81. Амгалан орчмын нийт өрхийн сарын дундаж орлого **2,141,095** төгрөг байна. Зураг.7-д нийт өрхийн дундаж орлогыг төрлөөр нь харуулав. Амгалан орчмын нийт өрхийн 70 хувь нь цалингийн орлоготой бөгөөд цалингийн эх үүсвэрийн дундаж орлого нь **1,839,180** төгрөг байна. Мөн тэтгэврийн орлоготой өрх нийт өрхийн 34 хувийг эзэлж байгаа бөгөөд тус эх үүсвэрийн дундаж орлого **605,395** төгрөг байна. Түүнчлэн нийт өрхийн 61 хувь нь нийгмийн халамж, тэтгэмж авдаг ба тус эх үүсвэрийн дундаж орлого нь **288,870** төгрөг гэж тодорхойлогдсон байна. Харин нийт өрхийн 21 хувь нь аливаа нэгэн төрлийн бизнес эрхэлдэг бөгөөд тус эх үүсвэрийн орлого дунджаар **1,929,231** төгрөг байна. Түүнчлэн нийт өрхийн 7% нь түрээс, 2% нь мал аж ахуй, 2% нь мөнгөн хандивын орлоготой байна. Мөн 5 өрх орлогоо мэдүүлэхээс татгалзсан.



Зураг 7. Өрхийн орлогын эх үүсвэр ба газар өмчлөл /давхардсан тоогоор/

82. Газар өмчлөлийн байдлаас хамааралтай өрхийн сарын дундаж орлого хоорондын зөрүүтэй байна ихээхэн ажигдсан. Газар зөвшөөрөлтэй өрхийн сарын дундаж орлого 2,324,025 төгрөг байгаа бол газрын зөвшөөрөлгүй өрхийн сарын дундаж орлого 1,833,617 төгрөг байна. Үүнээс үзэхэд газрын зөвшөөрөлтэй өрхийн сарын дундаж орлого газрын зөвшөөрөлгүй өрхийнхээс 20 орчим хувиар өндөр байна.
83. Газрын зөвшөөрөлтэй өрхийн цалингийн орлого 2.0 сая орчим төгрөг байхад газрын зөвшөөрөлгүй өрхийн дундаж цалин 1.7 сая орчим төгрөг байна. Газрын зөвшөөрөлтэй өрхийн 26%, газрын зөвшөөрөлгүй өрхийн 10% нь хувиараа хөдөлмөр эрхэлдэг байна. Хувиараа бизнес эрхэлдэг өрхийн дундаж орлогыг авч үзвэл газрын зөвшөөрөлтэй өрхийн сарын дундаж орлого 2.1 сая төгрөг байгаа бол газрын зөвшөөрөлгүй өрхийн сарын дундаж орлого 1.1 сая төгрөг буюу ойролцоогоор 2 дахин бага байна.



## 5. АМЬЖИРГАА СЭРГЭЭХ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

### 5.1 АСТ БОЛОН ТҮҮНИЙ ЗОРИЛГО, БАРИМТЛАХ БОДЛОГО

84. Дэлхийн банкны БОНС5 хүрээнд Амьжиргааг сэргээх төлөвлөгөө (АСТ)-г боловсруулна. Амьжиргаанд үзүүлэх нөлөөллийн урьдчилсан мэдээллийг Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа, уулзалт хэлэлцүүлгээс гаргаж авсан болно. АСТ нь төслийн нөлөөлөл, туслалцаа авах эрх, санал болгож буй үйл ажиллагаа, санхүүгийн хэрэгцээ шаардлага, төсөв, хэрэгжүүлэлтийн зохицуулалт зэрэг элементүүдээс бүрдэнэ.
85. АСТ-ийн зорилго нь амьжиргаа алдагдсан бизнес эрхлэгч болон ажилчдын амьжиргааг нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнөх үеийнхтэй адил түвшинд байлгахад оршино. Нөхөх олговроос гадна зорилтот бүлгийг ажилд орох, сурах боломжийг санал болгоно.
86. АСТ нь БОНС5-ыг зорилгыг хангахад чиглэсэн арга хэмжээг тусгах бөгөөд энэ нь:
- Зорилтот бүлэгт амьжиргаа, амьжиргааны түвшингээ сэргээх, сайжруулах боломжийг олгохын тулд шилжилтийн үеийн зохих дэмжлэг, хөгжлийн тусламжийг үзүүлэх.
  - ТНӨ хүн амын эмзэг бүлэгт анхаарал хандуулах
  - Нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсийн амьжиргааны түвшин, орлого олох чадавхи, үйлдвэрлэлийн түвшинг дээшлүүлэхийн тулд төслийн хүрээнд нүүлгэн шилжүүлэлтийн тусламж авахыг баталгаажуулах байна.
87. Энэхүү АСТ нь зарчим, зорилт, хэрэгжилт талаасаа БОНС5 болон үндэсний холбогдох хууль тогтоомж, дүрэм журам, амьжиргааг сэргээхтэй холбоотой удирдамжид нийцсэн байна.

### 5.2 АМЬЖИРГААНД ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨЛӨЛ

88. Нарийвчилсан АСТ-г боловсруулах үеээр АСТ-ийн хамрах хүрээ бүрэн тодорхойлогдоно.

### 5.3 ТУСЛАЛЦАА АВАХ ЭРХИЙН ШАЛГУУР, ТУСЛАЛЦАА АВАХ ЭРХ

- ✓ Барилгын ажлын улмаас бизнес нь зогссон аж ахуйн нэгжүүдээс бүрэн чөлөөлөгдөх ажилтанд сонголтоос нь хамааран зохих арга хэмжээгээр дамжуулан нөхөх олговор олгоно. Ажилтнууд АСТ-өөр дамжуулан сургалтад хамрагдаж болно. Сургалтыг дүүргэсэн ТНӨ шинээр олж авсан үр чадвараа хөгжүүлэхэд нь дэмжлэг болох тоног төхөөрөмж, хэрэгсэлийг авах боломжтой. Өөр нэг хувилбар бол тус ажилтнууд ажилгүй байх хугацаанд нь одоо авч байгаа цалинг нь үндэслэн зургаагаас дээшгүй сарын цалинтай нь тэнцэх бэлэн мөнгөний нөхөх олговор авч болно.
- ✓ Барилгын ажлын улмаас ажлаас бизнесээ үргэлжлүүлэх боломжгүй болсон аж ахуй нэгж тасалдлын хугацаанд нь татварын баримтад үндэслэн, хэрэв байхгүй бол бусад хүчинтэй төслийн бүс дэх ижил төстэй бизнес эрхлэгчдийн дундаж цэвэр ашигт үндэслэн арван хоёроос илүүгүй сарын цэвэр ашигтай нь тэнцэх нөхөх олговор авах эрхтэй. Зөвшилцөл болон нарийвчилсан үнэлгээний явцад бизнес тасалдах хугацааг бизнес эрхлэгчидтэй тохиролцон, тодорхойлно. АСТ-өөр эдгээр бизнесийг нүүлгэн шилжүүлсний дараа арван хоёр сарын хугацаанд бизнесээ дахин эхлүүлэхэд дэмжлэг үзүүлж болно. Бизнес эрхлэгчид үр чадварын сургалтад хамрагдан, сургалтаа дүүргэсэн үед шинэ үр чадвараа хөгжүүлэх тоног төхөөрөмж, хэрэгсэл авах зэргээр техникийн дэмжлэг, туслалцаа авах эрхтэй.
- ✓ Хэрэгцээ шаардлагад үндэслэн ажилтнууд болон бизнес эрхлэгчид дараах дэмжлэг туслалцаа авч болно. Үүнд:
  - Шилжин суурьших, амьжиргаа, бизнесээ дахин эхлүүлэхэд нь туслах зөвлөх үйлчилгээ
  - Дараахаас сонголтууд:



- Төслийн нөлөөлөлд өртсөн иргэдийг үсчин, тогооч, гагнүүрчин гэх мэт мэргэжлээр дүүргийн Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын газраар дамжуулан үр чадварт сургаж, байнгын ажилд орох.
- МСҮТ эсвэл бусад тусгай зөвшөөрөлтэй байгууллагаар дамжуулан байнгын ажлын байр санал болгодог бусад сургалтын хөтөлбөрт хамрагдах.
- Хэрэгцээг тогтоох үнэлгээнд суурилан сургалтыг амжилттай дүүрэгсэн тохиолдолд тоног төхөөрөмж, хэрэгсэл авах.

## 5.4 АСТ-ИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

### 5.4.1 АСТ-Г ТАНИЛЦУУЛАХ

89. АСТ-г хэрэгжүүлэхээс өмнө нөлөөлөлд өртсөн бизнес, ажилтан нэг бүртэй суурь орлогын түвшин, нийгэм, эдийн засгийн статусыг тодорхойлох, АСТ-ний хувилбаруудаас сонгох боломж, мэдээлэл олгох зорилгоор хэрэгцээг тогтоох үнэлгээ болон фокус группын хэлэлцүүлэг хийнэ.

### 5.4.2 АСТ-НИЙ ХЭРЭГЖИЛТИЙН ХУВААРЬ, АЖЛЫГ ЭХЛҮҮЛЭХ

90. Нарийвчилсан АСТ-ний үед АСТ-г хэрэгжүүлэгч зөвлөхүүд нь хэрэгжилтийн хуваарийг боловсруулна. Тус хуваарьт АСТ-ний хэрэгжилтийг төслийн барилгын ажлын хуваарьтай уялдуулж, үе шат бүрт хэрэгжүүлэх ажлын дараалал, хугацааг зааж өгнө.

91. Нарийвчилсан АСТ-нд эрх бүхий ТНӨ-д үзүүлэх үйл ажиллагааны төрөл, бусад сургалт дэмжлэгийн хамтаар ДБ-нд хүргүүлэн батлуулна.

### 5.4.3 АСТ-НИЙ ИНСТИТУЦИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

92. Өөр өөр түвшинд Амьжиргааг сэргээх төлөвлөгөөнд оролцох байгууллагуудын үүргийг дор хураангуйлан дурдав:

**НЗДТГ:** НЗДТГ нь ДБ-ны бодлогын зарчим, үндэсний холбогдох хууль тогтоомж, дүрэм журамд нийцүүлэн төслийг хэрэгжүүлэх үүрэгтэй.

- НГЗБА нь АСТ-г хэрэгжүүлэх зөвлөх болон зорилтот бүлэг хоорондын уялдаа холбоо, харилцааг үр дүнтэй байлгах, иргэдийг мэдээллээр хангах, бусад холбогдох ажлыг зохицуулах үүрэгтэй.
- Дүүрэг, хороодын засаг дарга, хэсгийн ахлагч нар иргэдэд мэдээлэл өгөх, шаардлагатай бол үүлзалт зохион байгуулах, иргэдтэй ойр ажиллана.

**ТХН:** ТХН нь АСТ-г хэрэгжүүлэх, төлөвлөлтөд хяналт тавихад дэмжлэг үзүүлнэ:

- НЗДТГ-ын агентлагуудтай уялдаа холбоотой ажиллах,
- АСТ-г хэрэгжүүлэх зөвлөхүүдэд хяналт тавьж, аливаа асуудлыг шуурхай шийдвэрлэх замаар АСТ-н тогтвортой хэрэгжилт хангагдаж байгаа эсэхийг баталгаажуулах,
- АСТ-ний дагуу ТНӨ дэмжлэг авсан эсэхийг баталгаажуулах,
- Нарийвчилсан АСТ-г Дэлхийн банкаар хянуулж батлуулан, төслийн вебсайтад байршуулахыг баталгаажуулах,
- Мониторингийн тайланг баталгаажуулах, төслийн вэб сайтад байршуулахыг баталгаажуулах.

### 5.4.4 АСТ-НИЙ ХЯНАЛТ

93. Амьжиргаа сэргээх төлөвлөгөөг хэрэгжүүлж эхэлмэгц хяналтын төлөвлөгөө боловсруулна. Хяналтын төлөвлөгөөний гүйцэтгэл, үр дүнг танилцуулна.

94. АСТ-ний үйл ажиллагаанд дотоодын болон хөндлөнгийн хяналт тавина. АСТ-ний хяналт ба



үнэлгээг НШТ-нд дурдсан зарчмын дагуу гүйцэтгэнэ. АСТ-г хэрэгжиж дуусмагц хөндлөнгийн мэргэжилтэн НЭЗС явуулж, зорилт хангагдсан эсэхийг тодорхойлно.

95. Үр дүнг хагас жил болон жилийн эцсийн тайланд тусгана.
96. АСТ-ний хэрэгжилтийн бүх хяналтын тайланг НШТ-ний хэрэгжилтийн хуваарийн нэгэн адил төслийн вэб сайтад байршуулан, ТНӨ-д болон бусад оролцогчд талуудад танилцуулна.

---

#### 5.4.5 АСТ-НИЙ САНХҮҮЖИЛТ БА ТӨСӨВ

97. Газар, эд хөрөнгийн гэх мэт нөхөх олговрын тооцоолол нь НШТ-ийн төсөвт тусгагдах тул АСТ-н хүрээнд аливаа мөнгөн хэлбэрээр нөхөх олговор олгохгүй.
98. Амьжиргааг сэргээх аливаа арга хэмжээ нь НШТ-ний зардлын салшгүй хэсэг бөгөөд санхүүжилтийг НШТ-ний төсөвт оруулан тооцсон.



## 6. ЭДЛЭХ ЭРХИЙН ШАЛГУУР БА ЭРХИЙН МАТРИЦ

99. Өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч, хууль ёсны оршин суугч, хууль ёсны эрхгүй оршин суугч, түрээслэгч зэрэг нөлөөлөлд өртсөн бүх өрх болон аж ахуйн нэгжүүд ДБ-ны БОНС5-д заасны дагуу туслалцаа авах эрхтэй. Алдагдсан газар, хөрөнгийг бүрэн орлуулах өртгийн зарчмаар нөхөж олгох ба бүх нөхөх олговрыг мөнгөн хэлбэрээр олгоно. Газрыг газраар солих гэх мэт бусад аргыг энэ төсөлд ашиглахгүй. НЭЗС-ны үеэр тодорхойлсон бүх төрлийн алдагдлын тодорхой эрхүүдийг доорх эрхийн матрицад нэгтгэн харуулав. (Хүснэгт.12)
100. Төслийн хүрээнд нөхөх олговор, тусламж авах эрх нь нөлөөлөлд өртсөн өрхийн тооллого, хөрөнгийн тооллого дууссаныг илтгэх эрхийг тасалбар болгох өдрөөр тодорхойлогдоно. Нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст энэ огноог мэдэгдсэн бөгөөд энэ өдрөөс хойш нэхэмжлэл гаргасан тохиолдолд нөхөх олговор, тусламж үзүүлэхгүй болохыг зааж өгсөн. Энэхүү төслийн эцсийн хугацаа нь **2024 оны 1-р сарын 18-ны өдөр** бөгөөд Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба (НГЗБА) болон Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж (ТХН) орон нутгийн удирдлагуудтай хамтран бүх ТНӨ-д бичгээр болон нүүр тулан мэдэгдсэн.
101. Нөхөх олговор авч байгаа бүх ТНӨ-дэд хөрөнгө оруулалт, бэлэн мөнгийн менежменттэй холбоотой мэдээлэл өгнө. Энэхүү сургалт/мэдээллийг эрэгтэй, эмэгтэй бүх хүмүүст өгнө.

Хүснэгт 12. Эрхийн матриц

Хохирлын төрөл	Тусалцаа авах эрхтэй этгээд	Авах туслалцаа
Барилга байгууламж	Байгууламжийн эзэн/өмчлөгч	<ul style="list-style-type: none"> <li>Элэгдэл хорогдлыг тооцохгүйгээр хөрөнгийг бүрэн орлуулах өртөг</li> <li>Нэг удаагийн түр суурьшуулах дэмжлэг (байгууламжийг бүхэлд нь нураах, биетээр нүүн шилжих тохиолдолд)</li> <li>Нэг удаагийн газар чөлөөлөх, нүүх зардал</li> <li>Буулгасан байгууламжийн материалыг авах эрх</li> </ul>
Газар	Газрын өмчлөгч/эзэмшигч	<ul style="list-style-type: none"> <li>Газрын зах зээлийн өртөг.</li> <li>Шилжилт, баримт бичгийг өөрчлөхтэй холбоотой гарах гүйлгээний зардал (газрыг хэсэгчлэн чөлөөлсний улмаас баримт бичигт өөрчлөлт оруулах шаардлагатай тохиолдолд)</li> </ul>
Мод, бут сөөг	Модны эзэн/өрх	<ul style="list-style-type: none"> <li>Мод, бут сөөгний үнийг зах зээлийн үнээр тооцон мөнгөн дүнд шилжүүлэн нөхөх олгох.</li> </ul>
Аж ахуйн нэгж	Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжүүд	<ul style="list-style-type: none"> <li>Татварын баримт/бусад хүчин төгөлдөр баримт бичигт үндэслэн бизнес тасалдсан хугацаанд (12 сараас илүүгүй) алдагдсан орлоготой дүйцэхүйц бэлэн мөнгөний нөхөх олговор, хэрэв байхгүй бол төслийн бүс дэх ижил аж ахуйн нэгжийн дундаж цэвэр орлогод үндэслэн нөхөх олговор олгох.</li> <li>Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж бизнесээ дахин босгох хэрэгцээ, чадвараас хамааран АСТ-д хамруулах.</li> </ul>
	Бүрэн нөлөөлөлд өртсөн түрээслэгч	<ul style="list-style-type: none"> <li>Газрын эзэн нь үлдсэн түрээсийн хугацааны түрээсийн төлбөрийг нөхөж олгох.</li> </ul>
Ажилчид	Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн ажлаас халагдсан бүх ажилчид	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ажил тасалдсан хугацаанд (6 сараас илүүгүй) одоо авч буй цалинд үндэслэн нөхөх олговор олгох.</li> <li>Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн ажилчдад АСТ-г санал болгох.</li> </ul>
Эмзэг бүлгийн өрх	НЭЗС-аар тогтоогдсон эмзэг бүлгийн өрх	<ul style="list-style-type: none"> <li>Сарын хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг 3 дахин нэмэгдүүлсэнтэй тэнцэх нэг удаагийн эмзэг бүлгийн тэтгэмж,</li> </ul>



Хохирлын төрөл	Туслалцаа авах эрхтэй этгээд	Авах туслалцаа
		<ul style="list-style-type: none"><li>НЭЗС-нд үндэслэн, өрх толгойлсон эх, эцэг, 65-аас дээш насны ахмад настан, байнгын асаргаа шаардлагатай болон асран харгалзах хүнгүй ХБИ, 14 ба түүнээс доош насны 3 ба түүнээс олон хүүхэдтэй өрхүүдэд эхний ээлжинд нөхөх олговор олгоно.эмзэг бүлгийн өрхөд нөхөх олговрыг түрүүлж олгох,</li><li>Дүүргийн Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын хэлтсээр дамжуулан мэргэжил олгох сургалт, байнгын ажил санал болгох.</li></ul>
Нөлөөлөлд өртсөн газрын зөвшөөрөлгүй өрх	Албан ёсны газрын зөвшөөрөлгүй өрхүүд	<ul style="list-style-type: none"><li>Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийн нөхөх олговор,</li><li>Нэг удаагийн түр суурьшуулах дэмжлэг (байгууламжийг бүхэлд нь нураах, биетээр нүүн шилжих тохиолдолд),</li><li>Нэг удаагийн газар чөлөөлөх, нүүх зардал.</li></ul>
Нийтийн эзэмшлийн талбай (тоглоомын талбай)	Бүх иргэний нийгмийн гишүүд	<ul style="list-style-type: none"><li>Төсөл нь барилгын ажил гүйцэтгэгчээр дамжуулан тоглоомын талбай болон тоног төхөөрөмжийг буулгаж, олгогдсон талбайд нүүлгэн шилжүүлэх, ижил төстэй үзүүлэлттэй талбайг сэргээн засварлах, шинээр барих.</li><li>Тухайн дүүрэг, нийслэлийн газрын алба ижил хэмжээтэй, ашиглах боломжтой газар олгох.</li></ul>
Урьдчилан тооцоолоогүй нөлөөлөл	Бүх ТНӨ	<ul style="list-style-type: none"><li>Төсөл хэрэгжүүлэх явцад тодорхойлогдоно. Дээр дурдсанаас гадна барилгын ажлын явцад өөр барилга байгууламж нөлөөлөлд өртсөн тохиолдолд ТНӨ-дтэй зөвшилцсөний үндсэн дээр орлуулах өртөгөөр тооцож мөнгөн хэлбэрээр эсвэл өөр хэлбэрээр нөхөх олговор олгох.</li></ul>



## 7. ҮНЭЛГЭЭНИЙ АРГАЧЛАЛ

### 7.1 ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

102. 2024.02.27-ны өдөр НЗДТГ-ын дарга болон Гүйцэтгэгчийг төлөөлөн Б\*-ийн Ерөнхий захирал нар хөрөнгийн үнэлгээ гүйцэтгэх гэрээ байгуулсан.
103. 2024.04.11-ний өдрөөс эхлэн НГЗБА-ны Газар чөлөөлөх хэлтэсээс өгсөн чиглэлийн дагуу Нарны замын зүүн өргөтгөлийн (~4км) авто замын нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгжийн нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээг хийж байна. Үнэлгээнд талбайн хэмжилт хийх, НГЗБА-нд үнэлгээний тайлан хүргүүлэх зэрэг ажлууд орно.

### 7.2 ҮНЭЛГЭЭНИЙ АРГАЧЛАЛ БОЛОВСРУУЛАХ

104. Энэхүү үнэлгээний зорилго нь ТНӨ-дэд газар болон түүн дээр байгаа хөрөнгийг чөлөөлөхөд шаардлагатай нөхөх олговрыг баталгаажуулахад оршино. Энэхүү аргачлалыг Монгол Улсад хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хууль тогтоомж, стандарт, журам болон УБХТАЗТ төслийн БОНМХ-ний Хавсралт 4 буюу НШБХ, мөн ДБ-ны БОНС5-ын шаардлагад нийцүүлэн боловсруулсан.
105. ТНӨ-дтэй 2023 оны 7-8-р сард хийсэн уулзалтаар ТНӨ нар нөлөөлөлд өртсөн газар, хөрөнгө, бизнесээ орлуулах өртөгөөр нь тооцсон нөхөх олговрыг мөнгөн хэлбэрээр авч, өөрсдөө шинэ газар руугаа нүүхийг илүүд үзэж буйгаа илэрхийлсэн.
106. Нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээний үр дүнд, доор тайлбарласан аргачлалын дагуу тооцоолсон дараах зардлуудыг тооцоолж, нийт нөхөх олговрын хэмжээг гаргасан:
1. Бүх гүйлгээний зардал орсон газрын зах зээлийн өртөг,
  2. Элэгдэл хорогдол тооцоогүй хөрөнгийг бүрэн орлуулах өртөг,
  3. Нэг удаагийн газар чөлөөлөх, нүүх зардал,
  4. Нэг удаагийн түр суурьшуулах дэмжлэг,
  5. Эдийн засгийн хохирол (бизнесийн орлогын хохирол, ажилгүйдэл),
  6. Нэг удаагийн эмзэг бүлгийн иргэдэд үзүүлэх дэмжлэг.
107. Нөхөх олговроос гадна ТНӨ, ААН нь эрхийн матрицад заасан дэмжлэг туслалцааг авах эрхтэй. Хөрөнгийн үнэлгээнд шаардлагатай баримт материалыг ТНӨ бүрдүүлэх үүрэгтэй бөгөөд, НГЗБА болон үнэлгээний баг баримтын үнэн бодитой байдлыг нягтлах үүрэгтэй.

#### 7.2.1 ГАЗРЫН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТООЦООЛОЛ

108. Газрын зах зээлийн үнэлгээг зөвшөөрөл бүхий үнэлгээний баг нь шууд харьцуулалтын аргаар тодорхойлсон. Үүнд талбайн судалгаа, НГЗБА-ны судалгаа, ГЗБГЗЗЕГ болон вебсайтуудаас авсан мэдээлэл гэх мэт олон талт зах зээлийн үнийн судалгааны мэдээллийг ашигласан.
109. Нэгж талбар бүрийн зах зээлийн өртөг өөр байх бөгөөд засмал замтай ойр эсэх, газрын нөхцөл, газрын зориулалт зэрэг хүчин зүйлсээс шалтгаалан газрын зах зээлийн өртөг өрх бүрээр нэг бүрчлэн тодорхойлогдсон.
110. Газрын зөвшөөрөлгүй ТНӨ газрын нөхөх олговор авахгүй.

#### 7.2.2. БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖ, ХӨРӨНГИЙГ ҮНЭЛГЭЭ

- ЭЛЭГДЭЛ ХОРОГДЛЫГ ТООЦОХГҮЙГЭЭР БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙГ ОРЛУУЛАХ ӨРТӨГ
111. ДБ-ны БОНС5 дагуу барилга байгууламжийн бүрэн орлуулах өртгийг элэгдэл хорогдлыг тооцохгүйгээр тооцоолсон. Барилга байгууламжийг бүрэн орлуулах өртөгт шинэ материалын худалдан авах зах зээлийн үнэ, тээвэр, тоног төхөөрөмж, ажиллах хүчний зардал зэрэг нураасан барилга байгууламжийг орлуулахад шаардлагатай бусад хүчин зүйлийг харгалзсан.



112. Газар дээрх байшин, амбаар, бусад барилга байгууламж, хашаа, мод зэрэг хөрөнгийг үнэлэхдээ зах зээлийн болон өртгийн хандлагын аргаар Олон улсын үнэлгээний стандартыг дагаж мөрдөнө. Ингэхдээ зөвшөөрөл бүхий үнэлгээний баг нь дараах норм, дүрмийн дагуу хийсэн:

- Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал батлах тухай Сангийн сайд болон Барилга хот байгуулалтын сайдын 2020 оны 202/196 тоот хамтарсан тушаал
- БХБС-ын 2016.12.28-ны өдрийн 203 тоот тушаал,
- Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм (БД 81-106-16),
- НГЗБА-ны 2022, 2024 оны барилга угсралтын ажлын үнийн индекс,
- Үндэсний статистикийн хороо (ҮСХ)-ны хийсэн судалгаа, барилгын үнийн индекс,
- Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтын 2022 оны барилга байгууламжийн зах зээлийн үнийн дундаж жишиг үнэ
- 3 дугаар сарын 1-нд гаргасан Монголын мэргэшсэн үнэлгээчдийн институтын барилгын өртөгийн индексийн 2024 оны зөвлөмж гэх мэт.

● **МОДНЫ ҮНЭЛГЭЭ**

113. Газар тариалан, ургац, мод, бусад зүйлсийн нөхөх олговрыг зах зээлийн үнээр тодорхойлно.

114. Дээрх үнэлгээ нь тухайн модны насжилт, цэцэглэх боломж, дахин тарихад шаардлагатай хугацаанаас хамааран өөр өөр байж болно.

---

### 7.2.3 ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ, НҮҮХ ЗАРДАЛ

115. Тус зардалд ТНӨ-дийн газар дээрх хөрөнгийг тээвэрлэх, зөөх, байшин, барилга байгууламжийг буулгахтай холбоотой бүх зардал орох ба зах зээлийн үнээр тооцоолно. Тус зардал нэг удаа олгогдоно. Нэгж үнийг НГЗБА-ны даргын тушаалаар жил бүр шинэчлэн тогтоодог. Тогтоосон нэгж үнэлгээ нь ТНӨ бүрд ижил байна.

116. Барилга байгууламжийг буулгах нэгж үнийг ҮСХ-ноос гаргасан үнийн өсөлтийн индексийг ашиглан талбайн хэмжээ, хүн.цагийг үндэслэн тооцно. Үнэлгээ тухайн барилгын материал, төвөгшлөөс хамааран өөр өөр байж болно. ДБ-ны БОНХ—ний шаардлагын дагуу ТНӨ-дэд ажиллах хүч, эрүүл мэнд, аюулгүйн стандартын улмаас өөрсдөө барилга байгууламжаа буулгахыг зөвлөдөггүй. Иймд иргэдэд барилгыг буулгах зардлыг буулгах зөвшөөрөлтэй мэргэжлийн байгууллага хөлсөлж шилжүүлэхийг зөвлөнө.

117. Мөн нэгж талбар, газар нь хэсэгчлэн нөлөөлөлд өртсөн бөгөөд хэсэгчлэн газраа чөлөөлж байгаа тохиолдолд албан ёсны баримт бичгийг шинэчлэх шаардлагатай болдог учир гүйлгээний зардал олгоно. Энэ зардалд баримт бичигт өөрчлөлт оруулах, газрын чанарыг баталгаажуулах төлбөр орох ба НГЗБА-ны даргын тушаалаар жил бүр тодорхойлох нэгж үнэ нь бүх өрхүүдэд ижил байна. Хэсэгчилэн нөлөөлөлд өртөх өрхийн нийт тоо 70 гэж тодорхойлогдсон.

---

### 7.2.4 ТҮР СУУРЬШУУЛАХ ДЭМЖЛЭГ

118. Түр суурьшуулах дэмжлэг нь газраа бүтэн чөлөөлж байгаа буюу бүрмөсөн шилжин суурьшиж, өөр газар амьдрах шаардлагатай болсон ТНӨ-дэд олгох нэг удаагийн мөнгөн дэмжлэг. Энэ дэмжлэг нь байнгын орон гэртэй болтлоо гурван сар хүртэл хугацаагаар сууц түрээслэх зардал юм. Энэ дэмжлэгийн нэгж үнийг жил бүр НГЗБА-ны даргын тушаалаар тогтоодог. Тогтоосон нэгж үнэлгээ нь ТНӨ бүрд ижил байна. Энэ дэмжлэгийг нэг удаа олгох бөгөөд бүрэн нөлөөлөлд өртөх 110 өрхөд олгохоор төлөвлөсөн.



---

#### 7.2.5 ЭДИЙН ЗАСГИЙН АЛДАГДЛЫН ТООЦООЛОЛ

119. Эдийн засгийн алдагдалд аж ахуй нэгжийн бизнесийн орлогын алдагдал болон ажилгүйдлийн алдагдал орно. Бизнес эрхлэгчдийн хувьд арван хоёр сараас илүүгүй хугацаанд сарын дундаж цэвэр ашгийг үндэслэн нөхөх олговрыг тооцно. Ажилгүйдлийн хохирлыг ихдээ зургаан сараас илүүгүй хугацаанд сарын дундаж цалинг үндэслэн тооцоолно. Орлогын алдагдлыг татварын баримт болон бусад хүчин төгөлдөр баримтыг үндэслэн тооцох бөгөөд эдгээр баримт байхгүй бол төслийн бүсийн ижил төстэй аж ахуйн нэгжүүдийн дундаж цэвэр орлогод үндэслэж болно.

---

#### 7.2.6 ЭМЗЭГ БҮЛГИЙН ИРГЭДЭД ОЛГОХ ДЭМЖЛЭГ

120. Эмзэг бүлгийн өрхөд хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээтэй тэнцэх хэмжээтэй тэнцэх олговрыг гурван сарын хугацаанд тооцоолж нэг удаа дэмжлэг үзүүлнэ. Энэ нь нүүлгэн шилжүүлэх явцад эмзэг бүлгийн өрхүүдэд үүсэж болзошгүй илүү зардлыг нөхөх, хүндрэлтэй байдлыг бууруулах зорилготой нэмэлт дэмжлэг юм.





## 8. САНХҮҮЖИЛТ БА НӨХӨХ ОЛГОВОР

***Монгол Улсын Статистикийн тухай хууль болон Хувийн мэдээллийн нууцын тухай хууль болон Дэлхийн банкны хувийн нууцыг хамгаалах бодлогын дагуу энэхүү НШТ-д тусгагдсан ТНӨ-ийн хувийн мэдээлэл, болон мөнгөний мэдээлэл, төсөвтэй холбоотой мэдээлэл зэрэг нууцлалтай мэдээллийг зөвхөн ажлын зориулалтаар ашиглах бөгөөд задруулахгүй.***

### НӨХӨХ ОЛГОВРЫГ ОЛГОХ

121. Нөхөх олговор, туслалцаа, нүүлгэн шилжүүлэх зардлыг НЗДТГ нь ДБ-ны санхүүжилтээр олгоно. НГЗБА нь төслийн нөлөөлөлд өртөгчтэй хийсэн гэрээг НЗДТГ-т хүргүүлж, НЗДТГ нь хянан зөвшөөрсөнөөр нөхөх олговрыг олгоно. Нөхөх олговрыг гэрээнд гарын үсэг зурж, батлагдсанаас хойш ажлын 21-45 хоногийн дотор олгоно. Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар нь НГЗБА болон ТХН-ийн дэмжлэгтэйгээр нөлөөлсөн өрхүүдэд нөхөх олговор, эрхийг олгох үүрэг хариуцлагыг хүлээх болно.
122. Нөхөх олговрыг банкны гүйлгээг ашиглан ТНӨ-ийн банкны дансанд шилжүүлнэ. Хэрэв ТНӨ дансгүй тохиолдолд данс нээхэд дэмжлэг үзүүлж болно. Мөн дундын дансаа ашиглахыг зөвлөх ба ингэснээр эмэгтэйчүүд мөн нөхөх олговрын үйл ажиллагаанд оролцох боломжтой болно. Дэлхийн банкнаас нүүлгэн шилжүүлэлт амжилттай болсныг баталгаажуулсанаар газрыг төсөлд шилжүүлж улмаар зам, барилгын ажлыг эхлүүлнэ.



## 9. ОРОЛЦОО БА ИРГЭДТЭЙ ХИЙХ УУЛЗАЛТ

### 9.1 ИРГЭДТЭЙ ХИЙХ УУЛЗАЛТ, ТЭДНИЙГ ОРОЛЦУУЛАХ ЗОРИЛГО

123. Төслийн нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй хийх уулзалтын зорилго, зорилт:

- Зураг төсөл боловсруулах, бэлтгэх, шийдвэр гаргах явцад ТНӨ-дийн оролцоог хангах;
- Төсөлтэй холбоотой шаардлагатай мэдээлэл, үйл ажиллагааг ТНӨ -дөд мэдэгдэж;
- ТНӨ-дийн санал, асуудал, хэрэгцээ, тэргүүлэх чиглэлийн талаар мэдээлэл цуглуулах;
- ТНӨ-д орлого, амьжиргааны түвшинтэй нь холбоотой шийдвэрүүдийн талаар мэдэж байхыг баталгаажуулах;
- НШТ боловсруулах үйл явцын ил тод байдлыг хангах.

### 9.2 НШТ БЭЛТГЭХ ЯВЦАД ЗӨВЛӨГӨӨ ӨГӨХ, МЭДЭЭЛЛИЙГ ИЛ БОЛГОХ

124. Энэ хэсэгт НШТ-ний бэлтгэл ажлын явцад ТНӨ болон холбогдох оролцогч талуудтай хийсэн зөвлөлдөх үйл явцын мэдээллийг оруулсан болно. Төслийн бэлтгэл шатанд тодорхойлогдсон Төслийн оролцогч талууд болох төслийн нөлөөлөлд өртөгчид, үндэсний болон орон нутгийн төрийн байгууллагууд (нийслэл, дүүрэг, хорооны төрийн байгууллагууд, холбогдох агентлаг, эрх бүхий байгууллага) нь НШТ-ыг бэлтгэх оролцсон болно.

125. Дэлхийн банкны ESS5-ын шаардлагын дагуу НШТ-г орон нутгийн хэлээр олон нийтэд ил болгож, төслийн вэб сайтад байршуулна. Мөн ил тод байдлыг хангах, бүх оролцогч талуудтай үргэлжлүүлэн харилцахын тулд хэвлэмэл хуулбарыг хороодын байранд хадгалж болно. Бүхий л үйл явцын туршид ТНӨ-дийн нүүцлалыг хүндэтгэнэ. Монгол улсын статистикийн тухай, хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай хууль болон Дэлхийн банкны хувийн нүүцыг хамгаалах бодлогын дагуу ТНӨ-дийн хувь хүний хувийн болон нууц мэдээллийг тэдний зөвшөөрөлгүйгээр задруулахгүй. Түүнчлэн НШТ-д тусгагдсан төсөвтэй холбоотой мэдээллийг зөвхөн ажлын зориулалтаар ашиглах бөгөөд задруулахгүй.

126. 2023 оны 5-с 2024 оны 5-р сарын хооронд гол оролцогч талуудтай хэдэн хэдэн уулзалт хийсэн. Уулзалтын дэлгэрэнгүйг Хүснэгт 13-оос харна уу.

#### 9.2.1. ИРГЭДТЭЙ ХИЙХ УУЛЗАЛТ

127. 2023 оны 11-р сарын 2-нд Зөвлөх баг БЗД-ийн 12, 37-р хорооны төслийн нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй уулзалт хийсэн. Уулзалтад 12-р хорооны 47, 37-р хорооны 40, нийт 87 иргэн оролцсон. 12-р хорооноос оролцогчдын 21 нь эрэгтэй, 26 нь эмэгтэй, 37-р хорооноос оролцогчдын 16 нь эрэгтэй, 24 нь эмэгтэй байв. Уулзалтын зорилго нь төсөл, ДБ-ны байгаль орчин, нийгмийн стандарт болон гомдол барагдуулах механизм, төслөөр хийх ажил, үр дүн болон нөлөөллийг бууруулах арга хэмжээг танилцуулах байлаа. Хэлэлцүүлгийн үеээр НШТ-г боловсруулагдаж байгаа тухай тайлбарласан. Дэлгэрэнгүй саналуудыг Хавсралт 1-с үзнэ үү.

128. Хэдийгээр уулзалтын зорилго нь төслөөр барих авто зам, түүний бүрэлдэхүүн хэсэг болон төслийг хэрэгжүүлэх явцад байгаль орчин, нийгэмд үзүүлж болзошгүй нөлөөллийг танилцуулах байсан хэдий ч оролцогчид тэдний санааг зовоож байсан гол асуудал нь нүүлгэн шилжүүлэлт болон дахин төлөвлөлтийн компаниудтай холбоотой асуудал гэдгийг онцолсон.

129. 2024 оны 1 дүгээр сарын 18-нд ТХН, НГЗБА нар холбогдох хороо хэсгийн ахлагч нартай хамтран ТНӨ бүртэй уулзаж, урьдчилан мэдэгдэх хуудас тарааж Туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдрийг тогтоосон. 2024 оны 2 дугаар сарын 22-27-ны өдрүүдэд НГЗБА болон ТХН хамтран ТНӨ бүртэй уулзаж, чөлөөлөх шаардлагатай газрын хил хязгаарыг баталгаажуулсан.

130. 2024 оны 04 дүгээр сарын 11-ний өдрөөс эхлэн НГЗБА болон ТХН-ийн ажилтнууд ТНӨ бүртэй ганцаарчилан уулзаж, хөрөнгийн үнэлгээний хийгдсэн. Ингэхдээ үнэлгээний компанийн ашиглах үнэлгээний аргачлал, үнэлгээ хийх хугацаа гэх мэт ТНӨ-дийн тодруулгад хариулсан.

**Хүснэгт 13. Гол оролцогч талуудтай хийсэн уулзалт**

Оролцогч	Хурлын огноо	Санал хүсэлтийн хураангуй	Төслийн багийн хариулт	Дараагийн алхамууд	Хугацаа
<b>Төслийн баг (ТХН, Си Ти Ай компани, бусад ажилтнууд)</b>	05/30/2023 Оролцогчдын тоо: 20	Байгаль орчин, нийгмийн хамгаалал болон холбогдох баримт бичгүүдийг боловсруулах тухай хэлэлцэв.	НЗДТГ-ын Байгаль орчны газартай уулзалт зохион байгуулав. Ажлын төлөвлөгөөнд хяналтын үйл явцыг тусгах, хорооны дарга нар, орон нутгийн цагдаа, НГЗБА-хантай уулзалт зохион байгуулж, оролцогч талуудын санал хүсэлтийг НШТ-нд тусгав.	Нүүлгэн шилжүүлэхэд шаардагдах санхүүжилтийг Нийслэлийн 2024 оны төсөвт тусгахын тулд 7-р сард багтааж тодорхойлох.	Дараагийн явцын уулзалт
<b>БЗД 12-р хорооны засаг дарга</b>	06/06/2023 Оролцогчдын тоо: 3	Судалгааны явцад төслийн багийг болон дэмжихэд бэлэн байна. 37-р хорооны Засаг дарга, дүүргийн удирдлагуудыг оролцуулан хуралдуулахыг санал болгов.	Нөлөөлөлд өртсөн өрхүүдтэй холбоо тогтоохын тулд хэсгийн дарга нараас дэмжлэг хүссэн. Нийслэл, БЗД, 12, 37-р хорооны түвшиний зөвлөлдөх уулзалтад бэлтгэв.	Өргөн цар хүрээтэй оролцогч талуудын уулзалтыг зохион байгуулах.	14/06/2023
<b>БЗД 37-р хорооны засаг дарга</b>	06/08/2023 Оролцогчдын тоо: 5	Судалгааны явцад төслийн багийг болон дэмжихэд бэлэн байна. 12-р хорооны Засаг дарга, дүүргийн удирдлагуудыг оролцуулан хуралдуулахыг санал болгов.	Нөлөөлөлд өртсөн өрхүүдтэй холбоо тогтоохын тулд хэсгийн дарга нараас дэмжлэг хүссэн. Нийслэл, БЗД, 12, 37-р хорооны түвшиний зөвлөлдөх уулзалтад бэлтгэв.	Өргөн цар хүрээтэй оролцогч талуудын уулзалтыг зохион байгуулах.	14/06/2023
<b>БЗД 37-р хорооны засаг дарга, 5 хэсгийн ахлагч</b>	07/03/2023 Оролцогчдын тоо: 7	Хэсгийн ахлагч нар ТНӨ-ийн дунд явуулах судалгааг дэмжиж, судалгааны багтай хамт явахыг зөвшөөрөв. Газрын зургийг өгсөн.	Төслийн товч танилцуулгыг бэлтгэн танилцуулж, дахин төлөвлөлтийн төсөлтэй холбогдуулан хэсгийн ахлагчдыг судалгааны багт нэгдэхийг хүссэн.	НЭЗС-г явуулах	2023 оны 7-р сард

### 9.2.2. НШТ-Г ОЛОН НИЙТЭД НЭЭЛТТЭЙ БОЛГОХ ХЭЛЭЛЦҮҮЛЭГ

131. Тус хэлэлцүүлгийн гол зорилго нь төслийн хүрээнд нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгжүүдэд Дэлхийн банкны Байгаль орчин, нийгмийн стандартын дагуу боловсруулагдсан “Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө”-г танилцуулж, оролцогчдоос санал авах, газар чөлөөлөлтийн явцад тулгарч буй асуудлуудыг ил тод болгох, олон нийтийг мэдээллээр хангах явдал байв.
132. 2025 оны 1 дүгээр сарын 15-ны өдөр Баянзүрх дүүргийн 12-р хорооны Иргэний танхимд зохион байгуулсан уг хэлэлцүүлэгт нийт 144 иргэн оролцсон бөгөөд эдгээрийн 46 нь Баянзүрх дүүргийн 12-р хорооноос, 98 нь 37-р хорооноос байв. Хэлэлцүүлгийн үеэр төслийн газар чөлөөлөлтийн төлөвлөгөө, явц болон хэрэгжилтийн талаар албаны хүмүүс илтгэл тавьж, иргэдийн асуултад хариулт өгсөн. Оролцогчидын жагсаалтыг Хавсралт 8-с үзнэ үү.
133. Хэлэлцүүлэгт Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба, дүүргийн газар зохион байгуулалтын алба, төслийн хэрэгжүүлэх нэгж холбогдох илтгэл, танилцуулга хийсэн бол Дэлхийн банкны төлөөлөгчид ажиглагчийн статустай оролцов. Хэлэлцүүлгийн үеэр оролцогчдод төслийн тухай танилцуулга брошюр тарааж, нэмэлт мэдээлэл өгөв. Хэлэлцүүлэгийн хөтөлбөр болон танилцуулсан илтгэл, тараасан брошурыг хавсралт 8-с үзнэ үү.
134. Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний төслийг 2024 оны 11-р сарын 21-ны өдрөөс эхлэн дараах байршлуудад байрлуулж олон нийтэд ил тод болгосон. Үүнд:
  - 2024 оны 11-р сарын 21-нд Дэлхийн банкны вебсайт цахим байдлаар нээлттэй байршуулсан,
  - 2024 оны 11-р сарын 25нд төслийн вебсайтад цахим байдлаар нээлттэй байршуулсан,
  - 2024 оны 11-р сарын 25-нд төслийн фэйсбүүк хуудаснаа цахим байдлаар нээлттэй мэдээллсэн,
  - 2024 оны 12 сард БЗД-н 12 болон 37-р хороодын байранд тус тус 2 хувь хэвлэмэл байдлаар байршуулсан. Хэлэлцүүлэгийн өдрийг Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын албатай зөвшилцөн,
135. 2025 оны 1 дүгээр сарын 2-нд (хэлэлцүүлэг болохоос 14 хоногийн өмнө) хороодын засаг даргад албан бичиг (хавсаргав) хүргүүлэн мэдэгдэж, хэсгийн ахлагч нарын дэмжлэгтэйгээр ТНӨ бүрт биечлэн болон утсаар мэдэгдэж, мөн фэйсбүүк зараар дамжуулан цахим хэлбэрээр мэдэгдсэн.
136. Хэлэлцүүлгийн үеэр иргэдийн зүгээс газар чөлөөлөлтийн хугацаа, нөхөн олговрын хэмжээ, зөвшөөрөлгүй өрхүүдийн асуудал, мөн Ж\* компанитай гэрээ байгуулсан айлуудын нөхцөл байдалтай холбоотой нийт 20 асуулт, санал хүлээж авсан. Хэлэлцүүлгийн явцад иргэдийн асуусан асуулт, холбогдох байгууллагын хариулт бүхий матрицийг хавсралт 8-д харуулсан болно.
137. Нийт 114 иргэн хэлэлцүүлэгт оролцсон. Иргэдийн асуултуудын дийлэнх нь зөвшөөрөлгүй өрхүүд болон гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн Ж\* компанитай гэрээ байгуулсан айлуудын асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх талаар байсан. НГЗБА-аас тухай бүрт нь зохих хариуг өгч, авч хэрэгжүүлэх алхмуудыг тодорхойлсон. Ж\* компаниатай өмнө гэрээтэй иргэдийн асуудлаар НГЗБА нь Ж\* компанитай нөхөх олговрыг НШТ-ний аргачлалтай уялдуулан тохиролцох хэлэлцээр хийж буй бөгөөд нөхөх олговрын хэмжээг тохиролцсоны дараа нийслэлийн Засаг дарга эцсийн баталгаажуулалтыг хийх болно. Үүний дараа нөхөн төлбөрийг шууд Ж\* компанид төлж, Ж\* компани хариуд нь тэдгээр оршин суугчдад орон сууцныг олгоно. Хэлэлцүүлгийн явцад Ж\* компанийн төлөөлөл НГЗБА-тай хэлэлцээр үргэлжилж байгааг хэлсэн. Газрын эрхгүй иргэдтэй холбоотой асуудалтай холбогдуулан, НГЗБА-ийн Газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга нь албан ёсоор газрын эрхгүй айл өрхүүд зөвхөн НШТ-д заагдсан газраас бусад эд хөрөнгөний нөхөн төлбөр авах эрхтэй гэдгийг онцлон мэдэгджээ. Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний хувьд иргэдээс газрын үнэлгээний нэгж үнэлгээ болон газар чөлөөлөх хугацааг тодруулж өгөхийг хүссэн. Оролцогчдын дунд газрын



нэгж талбайн үнийг бүрүү ойлгосон асуудал гарсныг залруулж, тодруулга өгсөн. Зам барилгын ажлыг 2025 онд эхлүүлэхээр төлөвлөж байгаа бөгөөд уг ажлын явц газар чөлөөлөлт, тендерийн үр дүнгээс хамаарах тухай тайлбарыг хийсэн. Хэлэлцүүлгийн дараа зарим иргэд ганцаарчилсан зөвлөгөө мэдээлэл авсан.

### 9.2.3. НШТ-Г ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ЯВЦАД МЭДЭЭЛЛЭЭР ХАНГАХ, ИРГЭДТЭЙ УУЛЗАХ

138. Газар чөлөөлөлтийн нөлөөллийн талаар ТНӨ-дөд мэдээллэх, нийтэд ил болгох ажил нь дараах үе шатуудад хийгдэнэ. Үүнд:

- Нөхөх олговрын санхүүжилт баталгаажсаны дараа ТНӨ бүртэй ганцаарчилсан зөвлөлдөх замаар хөрөнгийн үнэлгээний үр дүнг танилцуулна. Цаашлаад гэрээний нөхцөлүүдийг хэлэлцэж, хувь хүн бүрийн тухайлсан асуудлыг шийдвэрлэнэ. Үнэлгээтэй танилцаж эс зөвшөөрсөн тохиолдолд ТНӨ өөрийн зардлаар хөрөнгийн үнэлгээг дахин хийлгэх талаар бичгээр мэдэгдэж, тэмдэглэл үйлдэн баталгаажуулна. ТНӨ нь дахин хөрөнгийн үнэлгээг хийлгэж, үнэлгээний тайлангийн эх хувийг НГЗБА-нд хуанлийн 14 хоногт багтаан ирүүлнэ. Анхны үнэлгээнээс зөрүүтэй байвал хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллага (ММҮИ)-д ажлын 3 хоногийн дотор хүргүүлэх ба ММҮИ-н мэргэжлийн зөвлөлийн дүгнэлтийг эцсийн үнэлгээнд тооцно.

139. Шаардлагатай тохиолдолд НШТ-г хэрэгжүүлэх явцад гарч болзошгүй асуудлуудыг шийдвэрлэх зорилгоор нэмэлт ганцаарчилсан болон олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтууд зохион байгуулж болно. Үүний хүрээнд дараах мэдээллийг баримтжуулна:

- Олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтын ирцийн бүртгэл болон хурлын тэмдэглэлийг хадгалж, НШТ болон хяналт-шинжилгээний дараагийн тайланд нэмж оруулах.
- Ганцаарчилсан түвшинд хийсэн бүх уулзалтын тэмдэглэлийг хадгална, гэхдээ олон нийтэд ил болгохгүй.
- Олон нийтээс гаргасан санал гомдол, хүсэлт болон санал, сэтгэгдлийг бүртгэж хадгалах бөгөөд тус НШТ-ний 12-р бүлэгт заасаг төслийн түвшний ӨГБМ-д заасан сүвгуудаар дамжин хандана.





## 10. ХЭРЭГЖҮҮЛЭЛТИЙН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

140. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоо бүхий нөхөх олговрыг шилжин суурьших болон барилгын ажил эхлэхээс өмнө олгосон байхаар төлөвлөсөн. Иргэдтэй хийх уулзалт, дотоод хяналт, гомдол барагдуулах журмыг төслийн бүхий л явцад хэрэгжүүлнэ. НШТ-г хэрэгжүүлэх үе шатанд НГЗБА-аас ТНӨ-дтэй тохиролцох, гэрээ байгуулах, нөхөх олговрыг олгох болон ТНӨ нь шилжин суурьших зэрэг үйл ажиллагаа орно.
141. Доорх хүснэгтэд энэхүү НШТ-г хэрэгжүүлэхтэй холбоотой өөр хоорондоо уялдаатай олон янзын арга хэмжээг хураангуйлан харуулав. Энэхүү НШТ-г **2025 оны 5 дугаар сард** барилгын ажил эхлэхээс өмнө хэрэгжүүлэхээр төлөвлөсөн (Хүснэгт 14).

Хүснэгт 14. НШТ-ний хэрэгжилтийн хуваарь

№	Газар чөлөөлөлт	Хариуцах талууд	Эхлэх хугацаа	Дуусах хугацаа	Статус
1	Иргэдийн хэлэлцүүлэг зохион байгуулах	ТНХ, зөвлөх	11/02/23	11/05/23	Хийгдсэн
2	Зураг төслийг НГЗБА-нд хүргүүлэх	ТХН	01/05/24	01/08/24	Хийгдсэн
3	Суурь судалгаа хийх	НГЗБА	01/08/24	01/12/24	Хийгдсэн
4	(Эрхийг тасалбар болгох өдөр) ТНӨ-дөд газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд чөлөөлөх болсон тухай мэдэгдэж урьдчилан мэдэгдэх хуудас хүргүүлэх	НГЗБА, ТХН, Зөвлөх	01/18/24		Хийгдсэн
5	НШТ-г НГЗБА болон сонгогдсон хөрөнгийн үнэлгээний компанид танилцуулах уулзалт зохион байгуулах	ТХН, НГЗБА, Б*, Зөвлөх	03/15/24	03/15/24	Хийгдсэн
6	ТНӨ нар материалаа бүрдүүлэх	НГЗБА, ТХН, ТНӨ	01/18/24	04/11/24	Хийгдсэн
7	Улаан шугам татах: Батлагдсан зургийн дагуу нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгө, газарт геодезийн цэг хатгах	ТХН, НГЗБА, Зөвлөх	02/15/24	02/21/24	Хийгдсэн
8	Эд хөрөнгийн үнэлгээ: ТНӨ бүрийн хөрөнгөд хээрийн хэмжилт хийх	НГЗБА, Б*	04/11/24	07/25/24	Хийгдсэн
9	НШТ-г ТХН-ийн вэб сайтад байршуулах, олон нийтэд нээлттэй болгох	ТХН	11/11/24	11/18/24	Хийгдсэн
10	СЯ болон ДБ-аар тус газар чөлөөлөлтөд шаардлагатай төсвийг төслийг зээлийн хөрөнгөөс санхүүжүүлэхтэй холбоотой өөрчлөлтийг батлуулах	ДБ, СЯ, НЗДТГ	04/20/24	12/20/24	Хийгдсэн



Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төсөл  
Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө (Нарны замын зүүн өргөтгөл авто зам)

11	ТНӨ-дтэй зөвшилцөх, гэрээ байгуулах	НГЗБА	06/20/24	12/20/24	Хийгдэж байгаа
12	НШТ-г танилцуулах олон нийтийн хэлэлцүүлэг зохион байгуулах	ТХН, НГЗБА	01/15/25		Хийгдсэн
13	Батлагдсан НШТ-г ТХН-ийн вэб сайтад байршуулах, олон нийтэд дахин нээлттэй болгох	ТХН			Хийгдсэн
14	Нөхөх олговор олгох тухай Нийслэлийн Засаг даргын захирамж гаргуулах	НГЗБА	12/20/24	02/25/25	Хүлээгдэж байгаа
15	Гэрээ байгуулах	НГЗБА	01/10/25	03/25/25	Хүлээгдэж байгаа
16	Банкны дансгүй ТНӨ-д банкинд данс нээхийг дэмжих	НГЗБА	01/10/25	03/25/25	Хүлээгдэж байгаа
17	"Санхүүгийн менежмент" сургалт -1	НГЗБА	02/10/25	02/20/25	Хүлээгдэж байгаа
18	ТНӨ-дэд нөхөх олговор олгох	НГЗБА	01/20/25	03/31/25	Хүлээгдэж байгаа
19	"Санхүүгийн менежмент" сургалт -2	НГЗБА, ТХН	03/10/25	03/20/25	Хүлээгдэж байгаа
20	Шилжин суурьших үйл явц	НГЗБА, ТХН, ТНӨ	01/20/25	04/21/25	Хүлээгдэж байгаа
21	ДБ-с нүүлгэн шилжүүлэлтийн гүйцэтгэлийг баталгаажуулах	ДБ	04/21/25	04/25/25	Хүлээгдэж байгаа
22	Барилгын ажлыг эхлүүлэх	Барилгын ажлын гүйцэтгэгч	04/28/25	05/01/25	Хүлээгдэж байгаа



## 11. ИНСТИТУЦИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

142. ДБ нь НШТ-тай танилцан, батлах ба сар болгон хяналтын тайлан хүлээн авна. НЗДТГ нь НГЗБА-тай нягт хамтран ажиллаж УБХТАЗТ төслийн газар чөлөөлөлт болон нүүлгэн шилжүүлэлтийн гүйцэтгэх агентлагийн үүрэг гүйцэтгэнэ.
143. Нарийвчилсан зураг төслийн боловсруулах зөвлөх нь НШТ-г боловсруулах үүрэгтэй. Барилгын ажил эхлэхээс өмнө болон барилгын ажлын явцад дараах үүрэгтэй байна:
- Авто замын зураг төслийг боловсруулах, авто замын улаан шугам болон нөлөөллийн коридорыг тогтоох,
  - ТНӨ-дийг тодорхойлох, НЭЗС-г авч боловсруулах,
  - Төслийн НШБХ-нд нийцсэн нарийвчилсан НШТ-г боловсруулах
  - Нарийвчилсан НШТ-ний хэрэгжилтэд хяналт тавих, ТХН-д хүргүүлэх үүрэгтэй.
144. ТХН нь нүүлгэн шилжүүлэх, газар чөлөөлөх үйл ажиллагаанд хяналт тавих үүрэгтэй. Үүнд НШТ-ний хэрэгжилтэд хяналт тавих, ДБ-ны БОНС5 болон Монгол Улсын хуулийн шаардлагыг хангаж байгаа эсэхэд хяналт тавих зарим үйл ажиллагаанд оролцох гэх мэт байна. Үүнд:
- НЗДТГ-ын агентлагуудтай хамтран ажиллах,
  - НШТ-ний дагуу нөхөх олговор олгох, дэмжлэг туслалцаа үзүүлж байгааг хянах,
  - НГЗБА-аар дотоод хяналтын тайланг бэлтгүүлж, хянах,
  - ТНӨ-дийн өргөдөл, санал хүсэлтийг шийдвэрлэхэд НГЗБА-нд дэмжлэг үзүүлэх.
145. НГЗБА нь төслийн газар чөлөөлөлттэй холбоотой үйл ажиллагаа болон НШТ-ний хэрэгжилтэд гол үүрэг гүйцэтгэнэ. НГЗБА нь байгууллага хоорондын уялдаа холбоог хангах, удирдлагаар хангах, хяналт тавих үүрэгтэй. Үүнд:
- Батлагдсан НШТ-г хэрэгжүүлэх;
  - Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэх үйл ажиллагаа нь батлагдсан НШТ-нд нийцэж байгаа эсэхийг баталгаажуулах;
  - НЗДТГ болон орон нутгийн байгууллагаар газар чөлөөлөх, газар олгох, гомдол барагдуулах чиглэл, шийдвэр гаргуулах;
  - Нөхөх олговор, дэмжлэг туслалцаа, нүүлгэн шилжүүлэх үйл ажиллагаанд шаардлагатай санхүүжилтийг төсөвлөх, бэлэн байдлыг хангах;
  - НШТ-ний зорилтуудыг хэрэгжүүлэхэд холбогдох төрийн байгууллагуудын хоорондын уялдаа холбоо, оролцоог хангах,
  - Газар чөлөөлөх, нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд нөхөх олговор олгохтой холбоотой шийдвэр гаргах,
  - ТНӨ-ийн гомдлыг шийдвэрлэх, шүүхийн үйл ажиллагааг хөнгөвчлөх зэрэг өндөр түвшний шийдвэр гаргах,
146. НГЗБА-ны Газар чөлөөлөх хэлтэс нь газар чөлөөлөх үйл ажиллагааг хариуцсан нэгж бөгөөд дараах үүрэгтэй байна:
- Төслийн газар чөлөөлөлтийн нөлөөлөлд өртсөн газар, барилга байгууламж, бусад хөрөнгийн суурь судалгааг хийх, зөвлөхийг шаардлагатай мэдээллээр хангах,
  - ТНӨ-дэд урьдчилан мэдэгдэх хуудас хүргүүлэх, улаан шугам тогтоох, бүх ТНӨ-дийн хөрөнгийн хэмжилтийг хийх
  - ТНӨ-дөд олгох нөхөх олговрын хэмжээг тооцоолох, үзүүлэх дэмжлэг туслалцааг тодорхойлох,
  - ТНӨ-дтэй зөвшилцөх, гэрээ байгуулах,
  - ТНӨ-ийн газар, байшингийн хууль ёсны статусыг өөрчлөх үйл ажиллагааг зохицуулах, хөнгөвчлөх,
  - Шилжин суурьшсан ТНӨ-дийн газрыг журмын дагуу ТХН-д шилжүүлэх,



- ТНӨ-дийн гомдол, эсэргүүцэл, санал хүсэлтийг хүлээж авах, шийдвэрлэхэд оролцох,
  - Дотоод хяналтын тайлан бэлтгэх.
147. НГЗБА-ны хяналтан дор БЗД-ийн газрын алба дараах үүрэгтэй байна:
- НШТ-ний хэрэгжилтэнд дэмжлэг үзүүлэх,
  - Гомдол хүлээн авах, шийдвэрлэх, зохих түвшиний байгууллагад хүргүүлэх,
  - Газрын маргааныг шийдвэрлэхэд дэмжлэг үзүүлэх,
  - Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн улмаас өөрчлөлт орсон газрын статус, ангилалын өөрчлөлтийг бүртгэх, кадастрын мэдээллийг шинэчлэх, НГЗБА-нд мэдээллэх.
148. Дүүрэг, хороодын Засаг дарга нар нь хэсгийн ахлагч нартай хамтран иргэдэд үнэн зөв мэдээлэл өгөх, шаардлагатай бол уулзалт зохион байгуулах, ТНӨ-дийн санал гомдлыг хүлээн авч, холбогдох түвшиний байгууллага болон ТХН-д хүргүүлэх үүрэгтэй.



## 12. ӨРГӨДӨЛ ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМ

149. Энэ бүлэгт бүх төслийн бүх оролцогч талууд төсөлтэй холбоотой гомдол, санал, хүсэлтээ илгээх, хариу авах боломжийг олгох өргөдөл гомдол барагдуулах механизм (ӨГБМ)-ын талаар дурдав. Мөн ӨГБМ-ын зорилго, үе шат, шийдвэрлэр хугацаа, хэрэгжилтийг хариуцах этгээдийг тодорхойлсон болно.
150. Монгол улсын газрын тухай хуулинд газрын маргааныг нутаг дэвсгэрийн нэгжийн Засаг дарга болон шүүхээр шийдвэрлүүлэхээр заасан (60, 63-р зүйл). Иргэний хууль болон Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль (39-р зүйл)-нд газрын маргааныг шийдвэрлэх процедурыг дурдсан хэдий ч ДБ-ны БОНС5-д нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн байгаль орчин, нийгмийн гүйцэтгэлтэй холбоотой санал гомдлыг хүлээн авч, хурдан шийдвэрлэх гомдол барагдуулах механизмыг заагаагүй байдаг. Өргөдөл гомдол барагдуулах механизмд төслийн эрсдэл, сөрөг нөлөөг жинлэн, ТНӨ-г үндсэн ашиглагч нь гэж үздэг. ТНӨ-дийн санал гомдлыг соёлын хувьд зохистой, нэвтрэх боломжтой байдлаар ойлгомжтой, ил тод, санал гомдлыг тавьсан ТНӨ-д зардал учруулахгүйгээр хүлээн авч, хурдан шуурхай шийдвэрлэнэ. Захиалагч өргөдөл гомдол барагдуулах механизмын талаар ТНӨ-дэд мэдээлэл өгөх бөгөөд энэ нь орон нутгийн шүүх, захиргааны механизмтай зөрчилдөх ёсгүй. Иймд, төсөл нь ДБ-ны БОНС5 болон Монголын хууль тогтоомжийн шаардлагыг тусгасан ӨГБМ-аар ТНӨ-г хангана.

### 12.1 ӨРГӨДӨЛ ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМЫН ЗОРИЛГО, ЗОРИЛТ

151. ӨГБМ нь НШТ-г хэрэгжүүлж эхлэх үед бий болох ба төслийн явцад үргэлжлүүлэн ажиллуулна. ӨГБМ нь төслийн өөр өөр үе шатанд гаргах ТНӨ-дийн санал хүсэлт, гомдлыг хүлээн авах, үнэлэх, шийдвэрлэх зорилготой. Энэ нь төсөлтэй холбоотой асуудлыг илрүүлэх, шийдвэрлэх хугацаатай, ил тод механизм юм. Төслийн ӨГБМ нь төрийн гомдол барагдуулах процедуроос гадуур биш харин ТНӨ-дийн санал хүсэлт, гомдлыг түргэн шуурхай шийдвэрлэх, ӨГБМ-ын хүрээнд гомдлыг шийдвэрлэж чадаагүй нөхцөлд шүүх байгууллагад чөлөөтэй, хүссэн үедээ хандах боломжийг олгох зорилготой. ТНӨ-дтэй хийх уулзалтын үеэр ӨГБМ-ын дэлгэрэнгүйг танилцуулна.

### 12.2 ӨРГӨДӨЛ ГОМДЛЫН ТӨРЛҮҮД

152. Газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой өргөдөл гомдол нь дараах байдалтай байж болно. Үүнд:
- Төслийн авто замын трасс, зураг төсөл, улаан шугам, нөлөөллийн коридорын чиглэлийг тодорхойлохтой холбоотой асуудал;
  - Барилгын ажлын явцад нөлөөлөлд өртсөн бизнес, барилга байгууламжид нэвтрэх боломж, гарц/орцтой холбоотой асуудал;
  - Эрхийн шалгуур, нөхөх олговор, туслалцаа авах эрхтэй холбоотой асуудал.

### 12.3 ӨРГӨДӨЛ ГОМДОЛ МЭДҮҮЛЭХ СУВГУУД

153. Хүснэгт 15-д харуулсны дагуу ТНӨ-д гомдлоо олон сувгаар болон форматаар гаргаж болно. Хороо, ТХН, НГЗБА, гүйцэтгэгч нь гомдлыг биечлэн болон гомдол мэдүүлэх маягтаар хүлээн авна. Мөн утсаар, аппликэйшнээр хүлээн авч болно.
154. Зураг 8-т төслийн ӨГБМ-ын сувгийг харуулав. НЗДТГ-т хэрэгжиж буй ӨГБМ-ын сувгийг Зураг 9-д үзүүлэв.

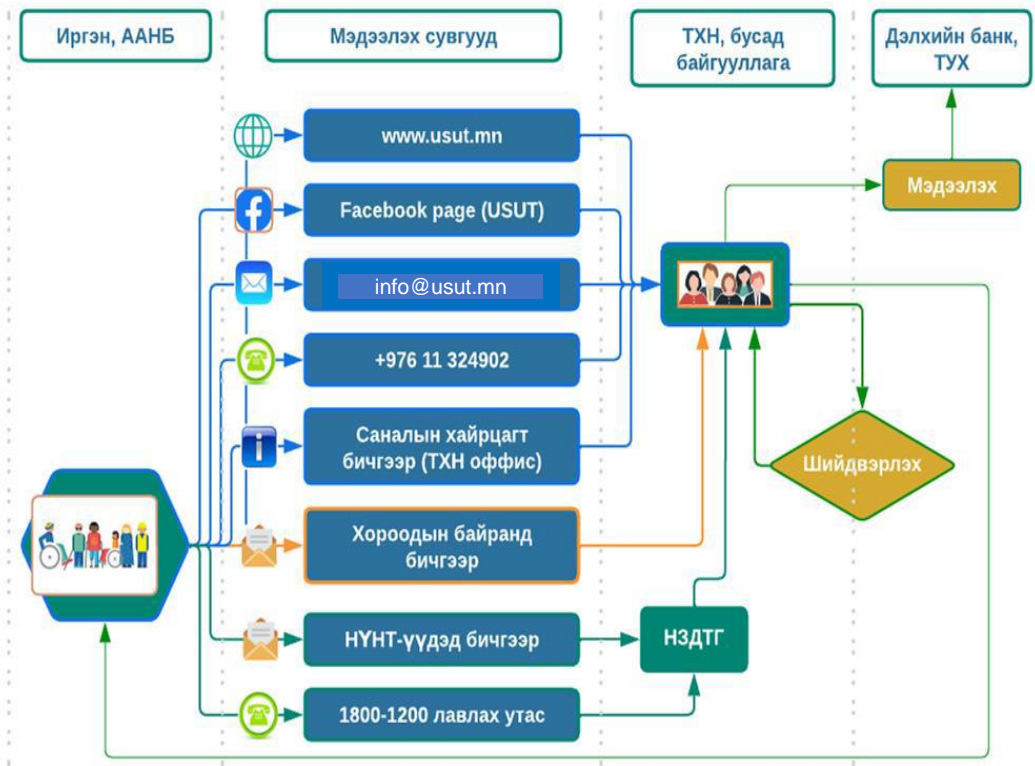


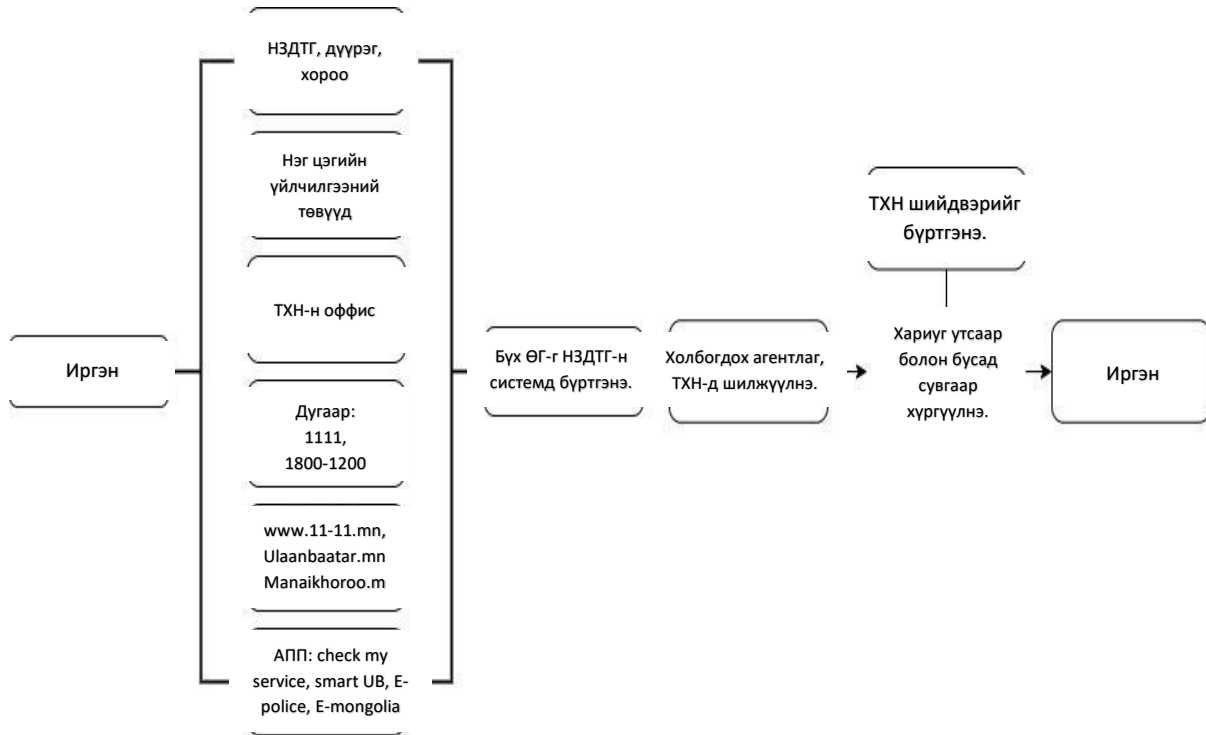


**Хүснэгт 15. Олон төрлийн байгууллагуудаар дамжуулан гомдол мэдүүлэх боломж**

Хэлбэр	Агентлаг					
	Хороо	НЗДТГ	НГЗБА	Гүйцэтгэгч	ТХН	Төрийн байгууллага
Биечлэн/ бичгээр	Гомдлын маягтаар	Нэг цэгийн үйлчилгээ 	Гомдлын маягтаар, нүүр тулж уулзах	Гомдол хариуцсан этгээдтэй холбогдох, гомдлын маягтаар	Гомдлын маягтаар, нүүр тулж уулзах	Гомдлын маягтаар
Утас	Утсаар, мессежээр хүлээн авах		Утсаар болон мессежээр	Гүйцэтгэгч БОНМТ-ндөө тусгах	Утсаар	
Апп		 				
Вэб	<u>Манай Хороо (manaikhoroo.mn)</u>	<u>eService - Төрийн үйлчилгээний цахим портал (ulaanbaatar.mn)</u>	НГЗБА (ub.gov.mn)		<a href="https://usut.mn">https://usut.mn</a>	<a href="http://www.11-11.mn">www.11-11.mn</a>

**Зураг 8. Төслийн ӨГБМ**





Зураг 9. НЗДТГ-т хэрэгжиж буй ӨГБМ

#### 12.4 ӨРГӨДӨЛ ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ ЖУРАМ

155. Өргөдөл гомдол гаргасан тохиолдолд дараах 4 үе шатыг дамжина. Үүнд:

**1-р шат:** Орон нутгийн түвшин (хорооны түвшин)-д шийдвэрлэх, ӨГБМ-д нэвтрэх. ӨГБМ-ийн систем нь ТНӨ (оршин суугч, орон нутгийн аж ахуйн нэгжийн төлөөлөгч, гэрээт гүйцэтгэгчдийн ажилчид)-дэд дээр дурдсан хэд хэдэн хувилбараас хамгийн тохиромжтой хувилбарыг сонгон гомдол гаргах боломжийг олгоно. Хороон дах хэсгийн ахлагч нар ТНӨ-дөөс өргөдлыг нь хүлээн авч, өргөдлын маягт бөглөхөд тусална. Шүүд шийдвэрлэх боломжтой, захиргаатай холбоотой маргааныг хороо албан ёсоор шийдвэрлэж, холбогдох талуудад мэдэгдэнэ. Хороо шийдсэн/шийдээгүй эсэхээс үл хамааран хүлээн авсан бүх өргөдлыг ТХН, НГЗБА-нд хүргүүлж бүртгүүлэх, шаардлагатай бол шийдвэрлүүлнэ. Мөн хорооны ажилтнууд дараагийн шатанд оролцогч байдлаар оролцож болно. Гомдлыг бүртгэхдээ санал/гомдол, ТНӨ-ийн нэр, холбоо барих хаяг, гомдлын огноо гэх мэт дэлгэрэнгүй мэдээллийг тусгана.

**2-р шат:** Өргөдлийг үнэлэх, шийдвэрлэх. Хүлээн авсан өргөдлийг ТХН-ийн холбогдох ажилтан эсвэл НЗДТГ-ын харьяа хэлтэс/хэлтэс/ нэгж хүлээн авна. Тэд асуудлыг судалж, шийдвэрлэх арга хэмжээ авна. Ингэхдээ хороонд засч залруулах арга хэмжээ авах чиглэл өгч болно. Тус тохиолдолд хороо гомдлыг шийдвэрлэж, үр дүнг ТХН-д уламжилна. Өргөдөл, гомдлын төрөл, хүндрэлийн байдлаас шалтгаалан ТХН/НГЗБА гомдлыг хүлээн авснаас хойш 1-30 хоногийн дотор шийдвэрлэнэ.

**3-р шат:** НЗДТГ гомдлыг шийдвэрлэх. НГЗБА болон ТХН-д шийдвэрлэгдээгүй гомдлыг НЗДТГ-т хүргүүлнэ. Шаардлагатай бол ТХН 3-р шатны олон талт оролцогч талуудын уулзалт зохион байгуулах бөгөөд шийдлийг 10 хоногийн дотор гаргана.

**4-р шат:** Дээд шатны шийдвэр. Хэрэв гомдлыг шийдвэрлэхгүй бол ТНӨ нь шүүхэд хандан гомдлоо шийдвэрлүүлж болно.



156. ӨГБМ нь бүх үе шатанд хэрэгжүүлэгч агентлагуудын оролцоог сайжруулах, өргөжүүлэх, төслийн ТНӨ, бусад оролцогч талуудыг оролцуулах зохицуулалттай. Хүснэгт 16-т бүх үе шатанд гомдол барагдуулах процедурыг дурдав.

Хүснэгт 16. Гомдол барагдуулах механизм

Шат	Оролцогч/арга хэмжээ	Хугацаа
1	ТНӨ холбогдох хорооны Засаг дарга, хэсгийн ахлагчид гомдол мэдүүлэх;	10 хоног
	Хэсгийн ахлагч нар гомдолтой танилцан, шийдэл санал болгон, ТНӨ-дэд мэдэгдэх;	
	Холбогдох шийдлийг хэрэгжүүлэх;	10 хоног
Гомдлыг шийдвэрлээгүй бол		
2	Хороо нь НГЗБА болон ТХН-д гомдлыг шилжүүлэх;	10 хоног
	НГЗБА-ны холбогдох хэлтэс/нэгж болон ТХН гомдолтой танилцан, ТНӨ-д хороогоор дамжуулан мэдэгдэх, шийдлийг танилцуулах;	
	НГЗБА болон ТХН хорооны дэмжлэгтэйгээр шийдлийг хэрэгжүүлэх;	10 хоног
Гомдлыг шийдвэрлээгүй бол		
3	НЗДТГ-т гомдлыг шилжүүлэх;	10 хоног
	НЗДТГ гомдлыг шийдвэрлэн, хариуг ТНӨ болон ТХН (эсвэл НГЗБА)-д мэдэгдэх;	
	НЗДТГ шийдлийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээ авах;	10 хоног
Гомдлыг шийдвэрлээгүй бол		
4	Шүүхэд хандах;	нээлттэй

157. НГЗБА-ны хариуцсан ажилтан: НГЗБА нь ӨГБМ-ыг голлон хэрэгжүүлэгч бөгөөд газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх эсвэл БОН-ийн үйл ажиллагаатай холбоотой эсэхээс үл хамааран бүх хүлээн авсан гомдлыг бүртгэх, танилцах, шийдвэрлэх арга хэмжээ авах үүрэгтэй. Хариуцсан ажилтан нь:

- Гомдлыг хүлээн авч, системд бүртгэх;
- Гомдолтой танилцаж, үнэлэх;
- БОН-ийн асуудалтай холбоотой бол гүйцэтгэгчид гомдлыг шилжүүлэх;
- Гомдол нь газар, НШТ-ний хэрэгжилттэй холбоотой бөгөөд холбогдох хороо асуудлыг бүрэн шийдвэрлэж чадаагүй бол гомдлыг шийдэх;
- Эхний үе шатанд шийдвэр гаргаж чадаагүй бол эрх бүхий байгууллага, агентлагт гомдлыг шилжүүлэх;
- Бүх үе шатанд гаргасан шийдвэрийг холбогдох талуудад мэдэгдэх;
- Үе шат бүрийг эргэн шалгах, үе шат бүрийн хугацааг баримтлах;
- Үе шат бүрт холбогдох шийдвэрийг хэрэгжүүлэх;
- Тайлагнах. Бүх үе шатанд гаргасан гомдлын бүртгэл, хүлээгдэж буй кэйс, шийдвэрийг сар бүр ТХН-д тайлагнах үүрэгтэй.

158. ТХН, нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн: ӨГБМ-ын удирдлагыг хэрэгжүүлэх зорилгоор НГЗБА-тай нягт хамтран ажиллах, системийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих, 2-р үе шатанд шийдвэр гаргахад идэвхтэй оролцох үүрэгтэй. ТХН аль ч түвшинд албан ёсны шийдвэр гаргахаас өмнөх үеийн бүх хурал, нээлттэй сонголд оролцогчийн хувиар оролцож болно.

159. Хороо: ТНӨ-ий гомдлыг хүлээн авч, шаардлагатай бол гомдлын маягт бөглөхөд нь тусална. Шууд шийдэх боломжтой газар эсвэл захиргаатай холбоотой гомдол байвал албан ёсны шийдвэр гаргаж, холбогдох талуудад мэдэгдэнэ. Шийдсэн/шийдээгүй хүлээн авсан бүх гомдлыг ТХН болон НГЗБА-нд хүргүүлж бүртгүүлнэ. Мөн хорооны ажилтнууд шаардлагатай бол дараагийн үе шатны сонголд оролцогчоор оролцож болно.

160. НЗДТГ: 3-р үе шатанд гомдлыг шийдвэрлэхтэй холбоотой гол шийдвэрийг гаргагч байгууллага. Байгаль орчин, орон сууцжуулалт, нийгмийн үйлчилгээ гэх мэтийг хариуцсан алба/хэлтэс/нэгжийн оролцоог тодорхойлно. 3-р үе шатанд албан ёсны шийдвэр гаргана. Шийдвэрийг НГЗБА, ТХН, Гүйцэтгэгч болон холбогдох талуудад танилцуулна.



## 13. ХЯНАЛТ-ШИНЖИЛГЭЭ, ҮНЭЛГЭЭ

### 13.1 ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН ДОТООД ХЯНАЛТ

161. НШТ-ний хэрэгжилтэд тогтмол хяналт тавина. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн явцыг үнэлэх, учирч болзошгүй хүндрэл, бэрхшээлийг тодорхойлох үр дүнтэй үндэслэлийг банкинд олгох зорилгоор ТХН НЗДТГ-аар дамжуулан дотооддоо байнгын мониторингийн үйл ажиллагаа явуулна.
162. Нөхөх олговрын гэрээ байгуулсан ТНӨ-н тоо; нөлөөллийн түвшин (түр зуурын, бүрмөсөн, хөрөнгө, бизнесийн хохирол гэх мэтээр) зэрэг дараах мэдээллийг агуулна:
1. Олгосон нийт нөхөх олговрын хувь хэмжээ, нөхөх олговрын гэрээ болон нөхөх олговор олгох хоорондын хугацаа,
  2. Газрыг түр чөлөөлөх болон/эсвэл бусад шалтгааны улмаас алдсан ажлын өдөр,
  3. Төрлөөр нь хүлээн авсан гомдлын тоо, үүнийг дараах байдлаар ангилна:
    - Нөхөх олговортой холбоотой,
    - Хугацааны алдагдлыг бууруулах/багасгаж, хохирлоос зайлсхийхээр авсан арга хэмжээ, хувилбартай холбоотой,
    - Нөхөх олговрын хугацаатай холбоотой,

### 13.2 ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН ХААЛТЫН ТАЙЛАН

163. Гүйцэтгэлийн хаалтын тайлан нь төслийн НШТ-нд өгсөн үүрэг амлалт болон үйл ажиллагааг зохих ёсоор хэрэгжүүлсэн бөгөөд хүссэн үр дүндээ хүрсэн эсэхийг тодорхойлох зорилготой. Гүйцэтгэлийн хаалтын тайланг нүүлгэн шилжүүлэх бүх үйл ажиллагааг эцэслэсний дараа гаргана.
164. Гүйцэтгэлийн хаалтын тайлангийн үндсэн зориултууд:
- Төслийн ТНӨ-д үзүүлсэн бодит нөлөөллийг НШТ-нд баримтжуулсантай харьцуулах замаар шилжүүлэн сүүрьшуулахаас зайлсхийх, багасгах арга хэмжээний үр дүнг үнэлэх,
  - НШТ-нд тодорхойлсон туслалцааг үзүүлж, үүргийг биелүүлсэн эсэхийг баталгаажуулах,
  - Нүүлгэн шилжүүлэх арга хэмжээ нь нөлөөлөлд өртсөн амьжиргаа, бизнесийг нөхөх сэргээх, сайжруулахад үр дүнтэй байсан эсэхийг тодорхойлох,
  - Шийдвэрлэгдээгүй үлдсэн байж болох санал гомдлыг шалгах,
  - НШТ-нд өгсөн амлалтыг биелүүлэхэд шаардлагатай төслийн дараах засаж залруулах арга хэмжээг тодорхойлох.
165. Гүйцэтгэлийн хаалтын тайлан нь нөхөх олговрийн багцлалд сэтгэл ханамжтай байсан эсэх зэрэг олон талл байдлыг үнэлэхийн тулд өмнө хийсэн дотоод хяналтын тайлангуудад үндэслэнэ. Түүнчлэн ТНӨ-дийн төслийн дараах эдийн засгийн нөхцөл байдлыг сүүрь судалгаатай харьцуулсан харьцуулалт дээр үндэслэнэ. Гүйцэтгэлийн хаалтын тайлангаар мэдээлэл цуглуулах болон төслийн нөлөөллийн бүсэд амьдарч байгаа иргэдийн амьжиргаа, бизнесийг үнэлэх зорилгоор чанарын болон оролцооны арга (фокус групп гэх мэт)-ыг нэгтгэвэл зохино. Нөлөөлөлд өртсөн бизнесийн ажилчдын нөхцөл байдалд нүүлгэн шилжүүлэлтийн үзүүлэх нөлөөг анхаарна. Нэлээд төвөгтэй болон хугацаа орох кэйсүүдийн хувьд дунд хугацааны хяналтын судалгаа хийх шаардлага үүсэж болно.



## ХАВСРАЛТ

### ХАВСРАЛТ 1: ИРГЭДТЭЙ ХИЙСЭН УУЛЗАЛТ

#### Хүснэгт 17. Иргэдтэй хийсэн уулзалтын үеэр тавьсан нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөлтэй холбоотой асуултууд

No.	Асуулт Монголоор	Хариулт
1	1. Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн ажил хийхээр төлөвлөж байсан болон зарим хувийн барилгын компаниуд хийчихсэн байгаа, тус хорооны зам улаан шугаманд багтсан ихэнх айл өрхүүдийг хэрхэн шийдвэрлэх гэж байна вэ? Арваад жилийн өмнө айл өрхтэй гэрээ хийсэн ч барилгын компаниудаас ямар ч арга хэмжээ авахгүй байна?	Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө боловсруулагдаж байгаа бөгөөд хийгдэж дуусмагц нөлөөлөлд өртсөн бүх өрхүүдтэй уулзаж, бүх асуудал, асуулт, санал, гомдлыг НГЗБА, БЗД-ийн ЗДТГ-ын удирдах албан тушаалтнуудын хамтаар шийдвэрлэнэ. ТНӨ бүрийг оролцуулна.
	2. Нүүлгэн шилжүүлэлт хэзээ эхлэх вэ?	
	3. Нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн өрхүүдэд нөхөх олговрыг хэрхэн тооцож олгох вэ?	
	4. Замын улаан шугамын хүрээнд амьдардаг хувийн барилгын компанитай дахин төлөвлөлтийн дагуу гэрээ байгуулчихсан айлууд энэ төсөлтэй нэмэлт гэрээ байгуулах уу? Хэрэв тийм бол аль гэрээ давамгайлах вэ?	
2	Би санал болгож буй төслийн үйл ажиллагааг дэмжиж байна. Дараах асуудалд анхаарлаа хандуулахыг хүсч байна: 37 дугаар хороонд эмзэг бүлгийн олон өрх амьдардаг бөгөөд тэдний олонх нь хууль ёсны дагуу газар өмчлөх, эзэмших эрхээ аваагүй байна. Хэрэв тухайн айл өөрийн амьдарч буй газраа өмчлөх эрхгүй бол алдагдсан газрынх нь нөхөх олговрыг өгдөггүй гэсэн буруу нүүлгэн шилжүүлэлт Улаанбаатар хотод бий. Төсөл энэ асуудлыг зөв шийдэж, төсөл хэрэгжсэнээс нэг ч айл өрх хохирохгүй байх болно гэдэгт итгэлтэй байна.	
3	Зам барих ажилд газраа өгч буй хашаандаа 2 өрх айлын газрыг хэрхэн яаж шийдэх вэ? Зөвшөөрөлгүй айл өрхөд ямар нөхөх олговор өгөх вэ?	
4	Ж*-тэй гэрээ байгуулаад 10 -д жил болж байна. Бэлэн мөнгө авахгүй, гэрээ хийсэн байрандаа орно	





ХАВСРАЛТ 2. УРЬДЧИЛАН МЭДЭГДЭХ ХУУДАС

Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны даргын 2019 оны 10 дугаар сарын 23-ны өдрийн А/84 дүгээр тушаалын нэгдүгээр хавсралт

УРЬДЧИЛАН МЭДЭГДЭХ ХУУДАС

2024 оны 01 сарын 18 өдөр

Улаанбаатар хот

№ 2024/25

Баянзүрх дүүргийн 12 дугаар хорооны иргэн \_\_\_\_\_ Танаа

Баянзүрх дүүргийн 10, 12, 37 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт, Нарны замын зүүн өргөтгөл 4,0 км үргэлжлэх авто замын ажил улс, нийслэлийн төсвийн хөрөнгөөр хийгдэхээр бэлтгэл ажил хангагдаж байна.

Тус ажлын нөлөөлөлд таны Баянзүрх дүүргийн 10, 12, 37 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр дэх \_\_\_\_\_ нэгж талбарын дугаар бүхий өмчийн/эзэмшлийн газар өртсөнийг Захиргааны Ерөнхий хуулийн 26 дугаар зүйлийн дагуу мэдэгдэж байна.

Энэхүү бүтээн байгуулалтын ажилд таны оролцоо, дэмжлэг шаардлагатай байгаа тул 2024 оны \_\_\_\_\_-р сарын \_\_\_\_\_-ны өдрийн дотор Хан-Уул дүүргийн 4 дүгээр хороо Яармаг, Хангарди ордны баруун жигүүр А1 давхарт байрлах Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтэст өөрийн биеэр ирж уулзана уу. Бүрдүүлэх материал: Иргэний үнэмлэх, ААН-н улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, үйл ажиллагаа явуулах тусгай зөвшөөрөл, газар эзэмших, өмчлөх эрхийн гэрээ гэрчилгээ, кадастрын зураг, газрын төлбөр төлсөн баримт, үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээ

Мөн Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 37 дугаар зүйлийн 37.4 дэх хэсэгт заасны дагуу тус мэдэгдлийг хүлээн авсан өдрөөс хойш барьсан үл хөдлөх эд хөрөнгө, бусад арга хэмжээний зардлыг нөхөх олговорт олгохгүйг анхааруулж байна.

Танд уг асуудлаар холбогдох дэлгэрэнгүй мэдээлэл, зөвлөгөөг Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтсийн газар зохион байгуулагч Ч.Тунгалагтамир өгөх болно. Утас:11325484 , гар утас 91044449

Нийслэл хотынхоо хөгжил, дэвсгэлт, бүтээн байгуулалтад үнэтэй хувь нэмэр оруулж буй ИХ ХОТЫН ИРГЭН танд баярлалаа.

ДАРГА

Г.БАТЗОРИИ

УРЬДЧИЛАН МЭДЭГДЭХ ХУУДАС ХҮЛЭЭН АВСАН ТАСАЛБАР

Улаанбаатар хот

2024 оны 01 сарын 18 өдөр

№ 2024/25

Мэдэгдлийг хүлээн авсан иргэний овог, нэр: \_\_\_\_\_

Нэгж талбарын дугаар: \_\_\_\_\_

Хаяг, утасны дугаар: \_\_\_\_\_

Гарын үсэг: \_\_\_\_\_

Тайлбар: \_\_\_\_\_



**ХАВСРАЛТ 3. НЭЭС-НЫ АСУУЛГА**

**УЛААНБААТАР ХОТЫН ТОГТВОРТОЙ АВТО ЗАМ, ТЭЭВЭР ТӨСӨЛ**

“Зөвшөөрлийн хуудас”-д танилцуулгыг тусд нь хэвлэн, төслийн нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртөх өрх, аж ахуйн нэгжийн эрх бүхий төлөөллөөр төслийн үйл ажиллагааг дэмжиж оролцохоо баталгаажуулсан гарын үсэг зуруулж авна. Энэхүү судалгааны ажлын зорилго нь: БЗД-ын 37 ба 12 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрээр дайрч өнгөрөх (Нарны замын зүүн үзүүрийн төгсгөлийг Амгалангийн арын төв замтай холбох) 4 км хатуу хучилттай автозамыг барихын тулд нөлөөлөлд өртөж буй айл өрхийн нийгэм эдийн засгийн байдлыг тодорхойлж, нүүлгэн шилжүүлэлтийн ажлын төлөвлөгөөг боловсруулахад чиглэсэн нарийвчилсан мэдээллийг цуглуулах юм.

*Таны өгсөн мэдээллийн нууцыг Монгол Улсын Статистикийн тухай болон Хувь хүний нууцын тухай хуулийн дагуу чандлан хадгална.*

**НИЙГЭМ ЭДИЙН ЗАСГИЙН СУДАЛГАА**

1	Судлаачийн код	
2	Судалгаа авсан огноо	
3	Судалгаанд оролцогчдын овог нэр	
4	Өрхийн код	
5	Төслийн талбай	
6	Дүүрэг	
7	Хороо	
8	Гудамж	
9	Хашааны тоот	
10	Өрхийн тэргүүний овог нэр	
11	Хүйс	
12	Нас	
13	Өрх толгойлсон эх/эцэг эсэх	1. Тийм 2. Үгүй
14	Утас 1	
15	Утас 2	
16	Фэйсбүүк хаяг	
17	Газар өмчлөлийн байдал	1. Газрын эзэн 2. Газрын эзэн биш
18	Таны газар өмчлөлтийн эрх юу вэ?	1. Өмчлөх 2. Эзэмших 3. Ашиглах 4. Бусад
19	Газар өмчлөх/эзэмших гэрээ хэний нэр дээр байдаг вэ?	
20	Хэрэв газар өмчлөлийн гэрчилгээ дээр гэр бүлийн өөр гишүүн эсвэл өөр нэмэлт хүний нэр байдаг бол мэдээллийг өгнө үү.	1. Газар хамтран өмчлөгчийн овог нэр 2. Газар хамтран өмчлөгчийн овог нэр 3. Хэрэв өөр нэмэлт хамтран өмчлөгч байгаа бол бүгдийг оруулна

**ХҮН АМ ЗҮЙН МЭДЭЭЛЭЛ**

22	Өрхийн гишүүний овог нэр	
23	Таны өрхийн тэргүүнтэй хамаарах хамаарал	1. Өрхийн тэргүүн 2. Эхнэр/нөхөр



		<ol style="list-style-type: none"><li>3. Хүүхэд</li><li>4. Ач зээ хүү/охин</li><li>5. Эцэг эх</li><li>6. Ах, эгч, дүү</li><li>7. Хадам аав, ээж</li><li>8. Бусад хамаатан</li><li>9. Хамаатан бус</li></ol>
24	Хүйс	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Эрэгтэй</li><li>2. Эмэгтэй</li></ol>
25	Яс үндэс	
26	Нас	
27	Гэрлэлтийн байдал	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Гэрлэсэн</li><li>2. Гэрлээгүй</li><li>3. Бэлэвсэн</li><li>4. Салсан</li><li>5. Тусдаа амьдарч буй</li></ol>
28	Хэрэв гэрлэсэн гэрлэлтийн баталгаа байгаа юу?	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Тийм</li><li>2. Үгүй</li></ol>
29	ЗУРГАА БА ТҮҮНЭЭС ДЭЭШ НАСНЫ ӨРХИЙН ГИШҮҮДИЙН ТУХАЙ АСУУНА Таны боловсролын түвшин юу вэ?	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Боловсролгүй</li><li>2. Бага</li><li>3. Бүрэн бус дунд</li><li>4. Бүрэн дунд</li><li>5. Тусгай дунд</li><li>6. Дээд</li></ol>
30	ХЭРВЭЭ 3-5НАСНЫ ӨРХИЙН ГИШҮҮН БАЙГАА БОЛ АСУУНА Цэцэрлэгт явдаг уу?	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Тийм</li><li>2. Үгүй</li></ol>
31	Таны эзэмшсэн мэргэжил юу вэ?	
32	Та ажил эрхэлдэг үү?	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Бүтэн цагийн ажилтай</li><li>2. Цагийн ажилтай</li><li>3. Улирлын</li><li>4. Ажилгүй</li></ol>
33	Хэрвээ бүтэн болон цагийн ажилтай бол ямар байгууллагад ажил эрхэлж байгаа вэ?	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Төрийн байгууллага</li><li>2. Хувийн байгууллага</li><li>3. Хувиараа</li><li>4. Гадаад улс оронд</li><li>5. Бусад</li></ol>
34	Хэрвээ хувиараа хөдөлмөр эрхэлдэг бол ямар төрлийн үйл ажиллагаа явуулдаг вэ?	
35	Хэрэв үгүй бол ажил эрхлэхгүй байгаа гол шалтгаан нь юу вэ?	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Сурдаг</li><li>2. Тэтгэвэрт</li><li>3. Хөдөлмөрийн чадваргүй</li><li>4. Өвтэй</li><li>5. Хүн асардаг</li><li>6. Ажиллах хүсэлгүй</li><li>7. Ажил олдохгүй байгаа</li><li>8. Мэрэгжлийн үнэмлэхгүй</li><li>9. Бусад</li></ol>
36	Танай өрхөд ямар нэгэн хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн байгаа юу?	
36.1	Хэрэв тийм бол ямар төрлийн хөгжлийн бэрхшээлтэй вэ?	



37	Танд барилгын ажил хийж байсан туршлага бий юу?	1. Тийм 2. Үгүй		
38	Төслийн хэрэгжилтийн явцад барилга угсралтын ажил дээр ажиллах сонирхолтой юу?	1. Тийм 2. Үгүй		
39	Газрын хэмжээ	.....м кв		
40	Хашаанд буй байшингийн тоо			
		Байшин 1	Байшин 2	Байшин 3
41	Зориулалт (1.Сууц, 2.Үйлдвэр, 3.Үйлчилгээ 4.Дэлгүүр, 5.Гараж, 6.Зоорь, 7.Бусад)			
42	Байшингийн давхрын тоо			
43	Суурийн талбайн хэмжээ м.кв			
44	Байшин хэний нэр дээр бүртгэлтэй вэ?			
45	Бизнесийн үйл ажиллагаа явуулдаг өөр байгууламж байгаа юу?			
45.1	Хэрэв Тийм бол бичнэ үү.			
45.2	Хэрэв тийм бол талбайн хэмжээ м.кв?			
46	Танай хашаанд өөр ямар байгууламжууд байна вэ? (1. Таримал мод, 2. Хүлэмж, 3. Гараж, 4. Бусад)			
47	Хэрэв мод байдаг бол ямар ямар төрлийн мод байгаа вэ?	..... Тоо	.....төрөл	
48	Хэрэв хүлэмж байгаа бол ямар ямар төрлийн хүлэмж байгаа вэ?	.....м.кв	.....төрөл	
49	Хэрэв граж байгаа бол талбайн хэмжээ хэд вэ?*	.....м.кв		

### ГЭР БҮЛИЙН ОРЛОГО

50	Энэхүү төсөл нь таны орлогын эх үүсвэрт нөлөөлөх үү?	Тийм: (учир нь) ..... Үгүй: (учир нь) .....		
51	Өрхийн орлогын эх үүсвэр	1. Ажилтан (жишээ нь дэлгүүрийн ажилтан) 2. Төрийн албан хаагч 3. Бизнес эрхлэгч /Дэлгүүрийн эзэн 4. Түрээс 5. Хөдөлмөр эрхлэгч 6. Оффисын ажил 7. Хөдөө аж ахуй 8. Тэтгэвэр/Мөнгө гуйвуулга 9. Бусад (тайлбарлах)		
52	Өрхийн гишүүдийн сарын дундаж орлого	Нөхөр	Эхнэр	Бусад гишүүн
53	Өрхийн дундаж орлого	Үндсэн сарын орлого		Нэмэлт сарын орлого
54	Сүүлийн 12 сарын байдлаар орлогын бүх эх үүсвэрийг тооцож үзвэл өрхийн сарын дундаж нийт орлого хэд байсан бэ?			

### ГЭР БҮЛИЙН ЗАРДАЛ



	Зардлын төрөл	Жилийн зардал (төгрөг)	Сарын зардал (төгрөг)
55	Хоол хүнс		
56	Хувцас		
57	Сургуулийн төлбөр, ном, бичгийн хэрэгсэл гэх мэт.		
58	Эмнэлэг/эмч/эрүүл мэндийн үзлэг		
59	Тээвэр, харилцаа холбоо гэх мэт.		
60	Баяр, тэмдэглэлт өдрүүд		
61	Бусад		
62	Нийт зардал		

Тайлбар: Хэрэв зарлага нь орлогоос хамаагүй өндөр байвал шалтгааныг тайлбарлана уу.

### ТУСЛАМЖИЙН ТЭМДЭГЛЭЛ

63	Танд барилга байгууламжаа шилжүүлэн байршуулах өөр байршил байгаа юу?	1. Байгаа 2. Байхгүй 3. Байршил олоход дэмжлэг хэрэгтэй
64	Танд өөрийн байгууламж/хөрөнгөө нүүлгэн шилжүүлэхэд туслалцаа хэрэгтэй юу?	1. Туслалцаа хэрэгтэй 2. Туслалцаа хэрэггүй
65	Барилгын ажил эхэлхээс өмнө төслөөс ямар туслалцаа авахыг хүсэж байна вэ?	1. Туслалцаа хэрэггүй 2. Туслалцаа хэрэгтэй (Тайлбарланаа уу)
66	Төсөлтэй холбоотой өөр санал байна уу? (жагсаана уу)	
67	Тэмдэглэл:	

### Судалгаанд оролцогчдын гарын үсэг





ХАВСРАЛТ 4. ТООЛЛОГЫН МАЯГТ



УЛААНБААТАР ХОТЫН ТОГТВОРТОЙ АВТО ЗАМ, ТЭЭВЭР ТӨСӨЛ  
ТООЛЛОГЫН МАЯГТ



Таны өгсөн мэдээллийг Статистикийн хууль болон Хүний хувийн нууцыг хамгаалах тухай хуулийн дагуу чандлан нууцална

Огноо: 

--	--	--	--	--	--

Маягт No: 

--	--	--	--	--	--	--	--

**ТОДОРХОЙЛОЛТ /ӨМЧЛӨЛИЙН МЭДЭЭЛЭЛ**

\*Хэрэв өмчлөгчийг тогтоох боломжгүй бол бусад бүх мэдээллийг оруулах. Төрийн байгууллага байгууламжийг өмчилдөг бол Асуулт 6 дээр очих.

Байгууламж/хөрөнгийн өмчлөгч бүрээр нэг маягт бөглөх (өөрөөр хэлбэл нэг бизнест нэг маягт)

1.1	Өмчлөгч/Компанийн нэр (дансны нэр):	
1.2	Өөр нэр/Хоч:	
1.3	Хороо:	
1.4	Байршил (ойролцоох гудамж/газар):	
1.5	Хөрөнгийн элэгдэл хорогдлын маягт	

**БАЙГУУЛАМЖ**

2	Төслийн бүсэд байрладаг бөгөөд нөлөөлөлд өртсөн байгууламж байгаа эсэх?	<input type="checkbox"/> Тийм <input type="checkbox"/> Үгүй
1.2	Өөр нэр/Хоч:	
1.3	Хороо:	
1.4	Байршил (ойролцоох гудамж/газар):	
1.5	Хөрөнгийн элэгдэл хорогдлын маягт	

Төслийн бүсэд байрладаг бөгөөд нөлөөлөлд өртсөн байгууламжийн жагсаалт

#	Байгууламжийн төрөл	Материалын төрөл	Талбай м <sup>2</sup>	Давхрын тоо	Баригдсан он	Нөлөөлөлд өртсөн байгууламжид эзлэх %	Тайлбар
2.1							
2.2							
2.3							
2.4							
2.5							

Байгууламжийн төрөл: киоск/дэлгүүр, амьдрах зориулалттай байшин, агуулах, нийтийн эзэмшлийн байгууламж, бусад (тодорхой бичих)

**ХӨРӨНГӨ**

No	Хөрөнгийн төрөл	м <sup>2</sup>	м	ш	Ашигласан материал	Насжилт	Тайлбар
3.1							
3.2							
3.3							
3.4							
3.5							
3.6							

Хөрөнгийн төрөл: хашаа, тоглоомын талбайн төхөөрөмж, дээвэр, худаг, усан сан, бусад (тодорхой бичих)



### БИЗНЕСИЙН ЗОРИУЛАЛТТАЙ БАЙГУУЛАМЖ

4.	Та дэлгүүр, бизнесийн зориулалттай байгууламжтай юу?	<input type="checkbox"/> Тийм <input type="checkbox"/> Үгүй
4.1	<input type="checkbox"/> Хувийн, <input type="checkbox"/> Хамтын, <input type="checkbox"/> Түрээс <input type="checkbox"/> Компанийн өмчлөлийн	
4.2	Танд өмчлөлийн гэрчилгээ, эсвэл баримт байгаа юу?	<input type="checkbox"/> Тийм <input type="checkbox"/> Үгүй (зөвхөн эзэмших эрхтэй)
4.3	Өмчлөлийн эрхийн баримтын төрөл:	
4.4	Тухайн байрлалд бизнес эрхэлсэн жил	
4.5	Хувь эзэмшлийн үнэлгээ:	
4.6	Бизнес/байгууламжийн үнэлгээ:	

### БИЗНЕСИЙН МЭДЭЭЛЭЛ

	Бизнесийн төрөл	Татвар төлөгчийн статус		Ажилчдын тоо		Сарын дундаж ашиг	Өдрийн дундаж ашиг	Тайлбар	
		Бүртгэлтэй	Бүртгэлгүй гэхдээ татвар төлдөг	Үндсэн	Улирлын				
5.1									
5.2									
5.3									
5.4									
5.5	Хэрэв дэлгүүр эсвэл байгууламж төслийн нөлөөлөлд өртсөн бол, орлогын бусад эх үүсвэр								
5.6	Орлогын бусад эх үүсвэр								
5.7	Гэр бүлийн бусад эх үүсвэрээс олдог орлогын хувь хэмжээ								

### БУСАД БАЙГУУЛАМЖ

Төслийн бүсэд байрладаг бөгөөд нөлөөлөлд өртсөн бусад дэд бүтэц, бүтээн байгуулалт

	Дэд бүтэц	ш/нэгж	Нэгж талбар/урт	Материалын төрөл	Үнэлгээ	Өмчлөгч төрийн байгууллага
6.1						
6.2						
6.3						
6.4						
6.5						
6.6						
Дэд бүтэц: сургууль, төрийн байгууллага, төрийн байгууллагын хашаа, бусад (тодорхой бичих)						

Ярилцлага авагчийн тэмдэглэл:

Хөрөнгө/байгууламжийн өмчлөгчийн гарын үсэг:

Судлаачийн нэр:

Судлаачийн гарын үсэг:

### ЗУРГИЙГ ХАВСАРГАХ

(өмчлөгчийн хөрөнгө/байгууламжийн төслөөс өмнөх үеийн зураг)



#### ХАВСРАЛТ 5. ТНӨ-ДИЙН ЖАГСААЛТ

*Энэхүү хүснэгтэн дэх зарим мэдээллийг Статистикийн хууль болон Хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай хуулийн дагуу чандлан нууцална. 6, 8, 18, 29-р зүйлд заасны дагуу хувийн мэдээллийг өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүйгээр нийтэд задруулахгүй. Энэхүү мэдээллийг зөвхөн албан зорилгоор ашиглаж, нийтэд задруулахгүй.*

#### ХАВСРАЛТ 6. НӨӨ-Д ОЛГОХ НӨХӨХ ОЛГОВОР

*Энэхүү хүснэгтэн дэх зарим мэдээллийг Статистикийн хууль болон Хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай хуулийн дагуу чандлан нууцална. 6, 8, 18, 29-р зүйлд заасны дагуу хувийн мэдээллийг өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүйгээр нийтэд задруулахгүй. Энэхүү мэдээллийг зөвхөн албан зорилгоор ашиглаж, нийтэд задруулахгүй.*

#### ХАВСРАЛТ 7. ТӨСЛИЙН НӨЛӨӨЛӨЛД ӨРТӨГЧИДИЙН ЗУРАГЛАЛ

*Энэхүү хүснэгтэн дэх зарим мэдээллийг Статистикийн хууль болон Хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай хуулийн дагуу чандлан нууцална. 6, 8, 18, 29-р зүйлд заасны дагуу хувийн мэдээллийг өмчлөгчийн зөвшөөрөлгүйгээр нийтэд задруулахгүй. Энэхүү мэдээллийг зөвхөн албан зорилгоор ашиглаж, нийтэд задруулахгүй.*

### НАРНЫ ЗАМЫН ЗҮҮН ӨРГӨТГӨЛ (~ 4КМ)





**ХАВСРАЛТ 8. НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭХ ТӨЛӨВЛӨГӨӨГ ТАНИЛЦУУЛАХ ХЭЛЭЛЦҮҮЛГИЙН ТЭМДЭГЛЭЛ**

**8.1 Оролцогчдын жагсаалт**

*01.15 нө. 1а замын  
Иргэний танхим*

БАЯНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН 12 ДУГААР ХОРОО

2025 оны 01 дүгээр сарын 13 Улаанбаатар хот

Нарны замын зүүн өргөтгөл замын нөлөөлөлд ертсөн иргэдийн жагсаалт (БЗД 12-р хороо)

Дугаар	Дүүрэг	Хороо	Гудамж	Хашаа	Нэгж талбарын дугаар	Зориулалт	Хэсэг	Гарын үсэг
1	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
2	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
3	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
4	БЗД	12				зрын зөвшөөрөлгүй	3	
5	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
6	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
7	БЗД	12				зрын зөвшөөрөлгүй	3	
8	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
9	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
10	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
11	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
12	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
13	БЗД	12				зрын зөвшөөрөлгүй	3	
14	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
15	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
16	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
17	БЗД	12				зрын зөвшөөрөлгүй	3	
18	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
19	БЗД	12				зрын зөвшөөрөлгүй	3	
20	БЗД	12				зрын зөвшөөрөлгүй	3	
21	БЗД	12				азрын зөвшөөрөлгүй	3	
22	БЗД	12				Газрын зөвшөөрөлгүй	3	

23	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
24	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
25	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
26	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
27	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
28	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
29	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
30	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
31	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
32	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
33	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
34	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
35	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
36	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
37	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
38	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
39	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
40	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
41	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	
42	БЗД	12				Гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ	3	









152

БАЯНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН 37 ДУГААР ХОРОО  
"НАРНЫ ЗАМЫН ЗҮҮН ӨРГӨТГӨЛ" УУЛЗАЛТЫН ЗАР МЭДЭЭЛЛИЙГ АЙЛ ӨРХӨД  
ХҮРГЭСЭН БҮРТГЭЛ

2025 оны 01 дүгээр сарын ...

Улаанбаатар хот

д/д	Өрхийн хаяг	Өрхийн тэргүүний овог, нэр	Мэдээлэл хүлээн авсан гарын үсэг
1			Г. Наранзуул
2			О. Дорж
3			Дундговь
4			Амгарт
5			Батхувьд
6		97	Батхувьд
7			Батхувьд
8			Батхувьд
9			
10			
11			
12			
13			О. Батбаяр
14			
15			Амгарт
16			
17			Амгарт
18			Амгарт
19			
20			а. Уржпүрэв
21			О. Дорж
22			20125
23			Амгарт
24			Амгарт
25			Амгарт
26			Амгарт
27		10	
28			М. Уржпүрэв
29			Батбаяр
30			Батбаяр
31		27	Батбаяр
32			Батбаяр
33			Амгарт
34			В. Норов
35			Амгарт
36			Амгарт
37			
38			
39		2	
40			



БАЯНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН 37 ДУГААР ХОРОО  
"НАРНЫ ЗАМЫН ЗҮҮН ӨРГӨТГӨЛ" УУЛЗАЛТАД ИРСЭН ИРГЭДИЙН БҮРТГЭЛ

2025 оны 01 дүгээр сарын 15

Улаанбаатар хот

д/д	Өрхийн хаяг	Өрхийн тэргүүний овог, нэр	Гарын үсэг
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			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			





8.2 Олон нийтийн хэлэлцүүлгийн үеийн гэрэл зургууд





**8.2 Олон нийтийн хэлэлцүүлгийн үеийн санал, сэтгэгдлүүд**

№	Асуулт	Хариулт
1	12-р хорооний ТНӨ: Газрын ажил хэзээнээс эхлэх вэ?	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Дэлхийн банкны санхүүжилтаар зохицуулагдаж байгаа. Сангийн яамнаас хөрөнгө шилжүүлэх зөвшөөрөлийн процесс явагдаж байгаа. Үүний дагуу Нийслэлийн Засаг даргаас захирамж гарна. Тэгээд Газар чөлөөлөх процесс эхэлнэ.
2	Н* 12-р хорооний ТНӨ: Газрын зөвшөөрөл хүсэх бичгийг 3 удаа өгсөн. Одоо хүртэл гаргаж өгөхгүй байна. Ийм хариуцлагагүй байж болохгүй шүү дээ. Бид нарыг хохироохгүй өөрсдийнхөө журмаар шийд. Ямар ч байсан толгой хоргодох газартай болж байж газраа чөлөөлж өгнө.	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Бид нэг л юм ойлгох хэрэгтэй. Бүх ажиллагааг хууль эрх зүйн хүрээнд нийцүүлнэ. Нийт 15 бичиг баримтгүй иргэн байгааг дүүргийн засаг даргаас тодруулга авна. Газар олгох боломжгүй тохиолдолд газраас бусад эд хөрөнгөд нь нөхөх олговор олгоно гэж заасны дагуу ажиллана.
3	Б* 12-р хорооний ТНӨ: Газрын үнэлгээг эзэмших болон өмчлөх гэдэг нь ялгаагүй гэж яриад байгаа. Энэ үнэлгээг яг тодорхой болгож болох уу?	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: 1м <sup>2</sup> -ын зах зээлийн үнэ гарсан. 253000 төгрөг гарсан. Яг төв зам дагасан хэсэг арай өөр гарна. Үүнийг нэрлэсэн үнээр гаргасан
4	Э* 12-р хорооний ТНӨ: Газрын зөвшөөрөлгүй 15 айлын нэг нь байна. Төмөр замаас эхэндээ зөвшөөрөл өгөөгүй. /нүүрний эгнээнд/. Манайх 2021.11.11нд газар эзэмших тухай өргөдлөө өгсөн юм. Одоо хүртэл шийдэгдээгүй байна.	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Газрын зөвшөөрөлгүй 15 айл арай өөр кейс юм. Ямар ч байсан судлаад эргээд хариу өгье.
5	Х* 12-р хорооний ТНӨ: 1.Манай эзэмших эрхийн 2 айлын газар дээр 1395м <sup>2</sup> өмчлөлийн гэрчилгээтэй үйл ажиллагаагаа явуулдаг хүнсний үйлдвэр. 2023 оны 3-р сард улсын комиссоор шинээр ашиглалтанд орсон. Би энэ компанийн гүйцэтгэх захирал нь байгаа юм. Энэ төслийн гүйцэтгэгч компаниас одоо хүн байгаа юу? 2. Зам угсралтын ажил хэзээнээс эхлэх вэ? 3. Аль талаасаа эхлэх бол 4. Манайх шугам хоолойнүүд замын доогуур явсан байгаа. Нийслэлээс манай үнэлгээг хийсэн. Манай үнэлгээг дийлэхгүй юм байна гээд замаа өөрчилж байгаа гэсэн. Гэхдээ бид нарт хариуг нь хэлээгүй. Харин газраас бусад нөлөөлөх талбай гэж байгаа шүү дээ. Тэнд манай 3 төрлийн шугам хоолой болон цахилгааны утас байгаа. Төмөр замын төв засварын үйлдвэрээс татагдсан 250м2 2 хос дулааны шугам байна. Дараа нь 130 орчим метр усны шугам, 10 04-ын 63м цахилгааны шугам эд нар танай төслийн хамрагдах талбайд багтаад байгаа юм. Тэгэхээр манай үйлдвэр энэ ажил хийгдэж байх хугацаанд нэгдүгээрт энэ шугам хоолой яаж шийдэгдэх вэ? Хоёрдугаарт энэ шугам хоолойны улсад бүртгүүлэх ажил, зөөж шилжүүлэх, зургийг батлуулах гэх мэт	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: 1. Гүйцэтгэгч компаниас хүн байхгүй байна. 2. Сонгон шалгаруулалт явагдаж байгаа. Тендерийг үр дүнгээс шалтгаална шүү дээ. Тэгж байж хугацаа нь тодорхой болно. Энэ нь газар чөлөөлөлтийг хийж дуусах хугацаанаас бас хамаарна. Энэ 2 зүйлээс хамаараад 2025 ондоо эхлэнэ гэж тооцож байгаа. 3. Төлөвлөгөө гаргахдаа ажлыг хурдтай, зөв зохион байгуулалттай хийхийн тулд нэг талаасаа эхлэхгүй. Гүйцэтгэгч компани шалгараад тэр компанитайгаа яриад хаанаас нь хэдэн байршил дээр зэрэг эхлэж болохоор байна гэдгээ тухайн үедээ шийднэ. 4. Дам нөлөөллийн асуудал байгаа. Шугам сүлжээний асуудал зэргийг тооцон та бүхэнтэй нэг бүрчлэн уулзалт хийнэ. Танайх бүтэн орох уу? , зөвхөн шугам сүлжээн дээр чинь зам тавих уу? Эсвэл шугам сүлжээг чинь өөрчлөн шилжүүлэх юм уу? Тэгэхээр тухайн танай ААН-тэй холбоотой асуудал буюу үнэлгээг гаргахдаа яг яаж гаргах уу? гэхээр орсон хэсгээс нь хамаарч танайхтай зөвшилцөх асуудал хийгдэнэ.





	ажлуудыг хэр удаан хугацаанд шийдэгдэхийг мэдэхгүй байна. Танайх энэ асуудлыг яаж шийдэх вэ?	
6	12-р хорооний ТНӨ: Төсөл нь ямар үе шатандаа явж байгаа вэ? Хөрөнгийн үнэлгээ нь хийгдэж байгаа юу? Газар эзэмшигчдэдээ танилцуулсан уу? Хэзээ танилцуулж дуусаад, газар чөлөөлөлтийн ажлаа бас хэзээнээс эхлээд хэзээ дуусах вэ?	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Хөрөнгийн үнэлгээ 126 айлд хийгдсэн байгаа. Үнэлгээний тайлан гарахад иргэдээс маш их зүйл хамаарч байна. Материал дутуу айлуудын үнэлгээг хөрөнгийн үнэлгээний компани бид нарт өгөхгүй бариад байгаа юм. Яагаад гэвэл бичиг баримт дутуу, байшин илүү гарсан зэрэг асуудал байгаад байна. Сангийн яам мөнгө шилжээд ороод ирмэгц үнэлгээ гарсан байгаа айлууддаа үнэлгээг нь танилцуулаад, мөнгийг олгож эхэлнэ. Танд мэдээлэл авах зүйл байгаа бол утасны дугаараа тэмдэглүүлээд тодруулаарай.
7	3* 12-р хорооний ТНӨ: 1.Үнэлгээгээ хаанаас олж мэдэх үү? Манай цэвэр усны шугам яг замын доогуур явж байгаа. Одоо газар холдүү учраас хавар ажил эхлэхээс өмнө шугамаа хийж амьжихгүй болчихоод байна. Энэ асуудлыг яаж вэ? 2. Эзэмшиж байгаа газрын хэдэн хувиас дээшээ байвал бүтэн хэдэн хувиас доошоо байвал тал гэсэн юм байгаа юу?	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: 1. Зам тавьж эхлэхээс өмнө энэ асуудлыг инженерийн шугамтай ярьж байж хийхгүй бол 2024 оны 1-р сараас хойш хийгдсэн бүтээн байгуулалт, бүүсан айл өрхөд нөхөх олговор төлөхгүй учраас таны хувьд эрсдэлтэй алхам болох гээд байна. 2. Ер нь бол 50% гэдэг. Тухайн иргэн амьдрах нөхцөл бололцоогүй гэж үзэх юм бол 100% авч болно. 70% өртсөн байхад л үлдсэн газраа авч үлдэнэ гэсэн айлууд байдаг. Иймд иргэн бүртэй зөвшилцөнө гээд байгаа юм шүү дээ.
8	Төмөр замын байрнуудыг хариуцсан хэсгийн ахлагч: Төмөр замын байрны айлууд маань 4 булантай байшингийн 2 нь газрын бичигтэй 2 нь газрын бичиггүй болчихоод байна. Тэгэхээр айлууд хохироод байна. Үүнийг манай хороо зохицуулаад газрын албанд өгөөд захирамж гаргуулах хүсэлт гаргасан чинь тал гараад тал нь гараагүй. Одоо нийт 15 айлын газар хочорчихоод байна. Танайд замд орсон 7, 8 айлын газар зөвшөөрөлгүй болчихоод байна. Тэр газрынхаа бичгийг яаж авах вэ?	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Өнөөдөр уулзалтанд маань газрын зөвшөөрөл олгодог хүн нь байхгүй. Монголын хууль тогтоомжоор бол зөвшөөрөлгүй айлуудыг албадан нүүлгэдэг. Шийдвэр гарахгүй тохиолдолд саяхан танилцуулсанчлан олон улсын стандартаа бариад газраас бусад хөрөнгөд нь нөхөх олговор аваад явна гэсэн үг шүү. Талд нь газрын зөвшөөрөл гараагүй гэдэг нь хамгаалалтын бүсэд учраас л гараагүй байхгүй юу. Хамгаалалтын бүсэд газар олгох гэхээр төмөр зам талаас, орос талаас зөвшөөрөл авах шаардлагатай болдог. Газрын алба өргөдлийг чинь хүлээж авах нь үнэн. Гэвч үүнийг шийдэх боломжгүй байдаг.
9	Б* 12-р хорооний ТНӨ: Ерөнхий төлөвлөгөө яагаад өөрчлөгдсөн бэ? Үүнээс болж иргэдийн эрх ашгийг зөрчиж байна. 65000 төгрөгөөр м <sup>2</sup> -ыг үнэлнэ гэсэн. Энэ нь ашиггүй байна.	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Хэн тэгж хэлсэн бэ? Хэлсэн хүнээ хэлбэл би хариуцлага тооцно. 253000 төгрөгөөр 1 м <sup>2</sup> -г үнэлж байгаа. Хэрэв хагас өртсөн бол шалтгаанаа тогтоогоод бүтэн өртсөн байдлаар бас явж болно.
10	3* 12-р хорооний ТНӨ: 2021 онд гэрээ хийж 2 өрөө байраар солино гээд газраа өгсөн. Одоо хүртэл байхгүй.	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Байрны гэрээтэй асуудлуудыг Нийслэлийн Засаг даргаас зөвшөөрөл аваад шийдвэрлэнэ.
11	Н* 37-р хорооний ТНӨ: Жигүүр грандтай гэрээ хийсэн байгаа. Үүнийг шийдэх эзэн байхгүй байна. Нүүлгэн шилжүүлэх хугацаа, гэрээ хийх хугацаа нь яг хэзээ вэ? Энэ асуудлыг хэн шийдэх вэ?	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Сангийн яамнаас мөнгө нь шилжиж ирээгүй байгаа. Ирэх хугацааг нь хэлж чадахгүй байна. Жигүүр грандтай 2 удаа уулзсан гаргалгаа бид гарчихсан байгаа. Энэ асуудлыг Нийслэлийн засаг даргад танилцуулаад 18 өрхөөс тэдийг шийдэж болох юм байна гээд шийдвэрлэнэ. Одоо бол зураг дууссан, гүйцэтгэгчийн





		тендер зарлагдсан, газар чөлөөлөх ажил эхлээд явж байгаа мөн санхүүгийн асуудал шийдэгдсэн. Тэгэхээр та бүхэнд тухай бүрт нь мэдээлэл өгөөд явна.
12	Я* 37-р хорооний ТНӨ: Яагаад зээл аваад байгаа юм бэ? Бид ашиггүй гэж ойлгож байгаа. Газрын алба байшин барилгаа стандартын дагуу яагаад зөвшөөрөл өгөхгүй байна вэ? Агуулахууд их хэмжээгээр газар авч бууж ирсэнд гомдолтой байна. Том машин их явдаг үлдсэн нарийн замаа яаж шийдэх вэ?	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Энд замын газраас хүн ирээгүй байна. Замтай холбоотой төлөвлөлтүүд нь НЗХГазар болон Улаанбаатар хотын замын төлөвлөгөөний дагуу явж байгаа.
13	Н* 37-р хорооний иргэн /ТНӨ биш/: Тухайн үед гэрээ хийж байхад би энд байгаагүй юм. Одоо Жигүүр Грандтай гэрээ хийе, танайд газраа чөлөөлж өгье гэсэн бид нар одоо гэрээ хийхгүй, танай газрыг авахгүй гэсэн. Яагаад гэрээ хийхгүй байгаа юм бэ?	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Энэ асуултад хариулт өгөх хүн нь энд байхгүй байна. Энэ замын нөлөөлөлд өртсөн 165 иргэн хуулийн этгээд энд байгаа. 10 иргэдтэй зөвшилцсөн байгаа. Энэ хүмүүсийг одоо байгаа амьдралын түвшнээс нь буулгахгүй, эрх ашгийг нь хохироохгүй. Яавал хамгийн зөв байдлаар, үнэн зөвөөр шийдэх вэ? гэсэн ийм хэлцэл хийж байгаа.
14	О* 37-р хорооний ТНӨ: Зөвшөөрөлгүй айл яах вэ?	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Дэлхийн банкны стандарт мөрдөгдөж байгаа учраас, өмчлөх эзэмших 2 нэг үнэлгээгээр явъя. Харин зөвшөөрөлгүй айлуудад дээр нь байгаа эд хөрөнгө, байшинд нь нөхөн олговор тооцоод газарт мөнгө тооцохгүй гэж заасан байгаа шүү.
15	Т* 37-р хорооний ТНӨ: Жигүүр грандтай гэрээ хийсэн боловч одоо хүртэл хүлээсээр байна. Нэг талруугаа шийдээд өгөх хэрэгтэй байна.	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Би өгөх юмтай байж байж таньд юм өгнө. Өмнө хэлсэнчлэн Засаг дарга шийдвэр гаргана.
16	О* 37-р хорооний ТНӨ: Газраа авахдаа хашаанаасаа дотогшоо татсан юм. Үүнийг тооцож болох уу? Зам өргөн тавихаар үлдсэн газраа яаж шийдэх вэ? Аюулгүй байдал ус шингээх асуудлаа яаж шийдэх вэ?	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Улаанбаатар хотын бараг бүх айл хашаа сунгалттай байгаа тиймээс зөвшөөрөлгүй сунгасан айлууд дээр мөнгө тооцохгүй. Ус тогтох асуудлыг замын инженер гүйцэтгэгч компанитай уулзаж байгаад тухайн үедээ шийдэл гаргана.
17	Н* 37-р хорооний ТНӨ: 2021 онд 3 талт гэрээ хийсэн. Газраа чөлөөлсөн айл байна. 18 айлыг нэг тал руу нь яаралтай шийдэж өгч болох уу?	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Маш яаралтайгаар 18 айлын асуудлыг Засаг даргад танилцуулж шийдэж өгье.
18	У* 37-р хорооний ТНӨ: 2020 оны эхээр манайх өргөдлөө өгсөн. 2022 онд Отгонбаяр гэдэг хүн гарын гэрчилгээ гарсан гэсэн. 2023 онд танайх биш байна өөр айл байна гэсэн. 2024 онд төлөвлөгөөнд оруулсан гэсэн. Үүнийг яаж шийдэх вэ?	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Өмнө хэлсэнчлэн энд газар олгох эрхтэй нэг ч хүн байхгүй. Огт бичиг баримтгүй 15 айл байгаа. Үүнийг засаг дарга шийднэ гэж хэлсэн.
19	37-р хорооний иргэн, ТНӨ: Би 2 жилийн өмнө Сармисны хонхорт газар худалдаж аваад гэрээ бариад амьдардаг. Тэгээд замын төлөвлөлтөд өртсөн. Одоо граш юмуу байшин баримаар байгаа юм. Тэгтэл барьвал хүлээж авахгүй, нөхөх олговор олгохгүй гэх юм. Энэ асуудлыг яаж шийдэх вэ?	НГЗБА-ны газар чөлөөлөх хэлтсийн дарга: Тийм. Нэгэнт замын трасст өртсөн бол энэ бол нийт иргэдийн эрх ашиг яригдаж эхэлнэ. Энүүхэндээ гэж хэлэхэд бид ганцхан төв замтай. Энэ зам баригдсанаар дахин төлөвлөлт хийж байгаа иргэдэд болон энэ орчимд амьдардаг бүх хүнд ашигтай. Яагаад гэвэл бүтээн байгуулалтыг дагаж газрын үнэ цэнэ өсдөг гэдгийг та бүхэн ойлгоорой. Иймд 2 талаасаа хүлээцтэй хандаж, ойлголцоод энэ бүтээн байгуулалтыг хийх шаардлагатай юм.



20	<p>Жигүүр Гранд ХХК-ны төлөөлөл: Би энд ирсэн шалгаан бол энэ замын трасст өртсөн манайхтай гэрээтэй 18 айл бол бараг өдөр болгон манайхтай ярьдаг. Хувь хүнийхээ хувьд төрөөс явуулж байгаа, түгжрэлийг бууруулах, дэд бүтэц сайжруулах энэ ажлыг дэмжиж байна. Нөгөө талаасаа 10 орчим жил хүлээсэн энэ хүмүүсийг харахаар надад хэцүү байна. Манайх бизнесийн байгууллага, буюны байгууллага биш. Дангаараа шууд шийдэж бас чадахгүй. Тийм болохоор энд ирсэн хүмүүс маань хүлээцтэй байж, сая НГЗБА-ны газар чөлөөлөлтийн албаны дарга М*-н хэлсэн үгийг сайн бодоод, хугацаа орох юм байна гэдгийг ойлгоорой. Хэрвээ та бүхэн намайг дагаж очоод үзэх юм бол бүх байр чинь сул байгаа, хэзээ шийдэл гараад бид хэзээ газрын албатай хэлцэл хийгээд дуусах вэ гэдэг байгаа. Энэ хүмүүс чинь бас шууд карманаасаа мөнгө гаргаад шийдчихдэг хүмүүс биш шүү дээ. Үүний цаана барим бичиг, өмчлөлийн асуудал байдаг. Тийм учраас та бүхнийг хүлээцтэй байгаасай гэж хэлэх гээд ирсэн юм шүү.</p>
----	--



8.4 Олон нийтийн хэлэлцүүлгийн хөтөлбөр



ULAANBAATAR  
SUSTAINABLE URBAN  
TRANSPORT PROJECT

**Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөг танилцуулж, санал авах  
“Иргэдийн хэлэлцүүлэг”-ийн хөтөлбөр**

**Огноо:** 2025 оны 01 дүгээр сарын 15-ны өдөр

**Байршил:** БЗД-н 12 дугаар хорооны “Иргэний танхим”

**Зорилго:** Тус хэлэлцүүлэгийн зорилго нь “Нарны замын зүүн өргөтгөл” нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгжүүдэд Дэлхийн банкны Байгаль орчин, нийгмийн стандартын дагуу боловсруулагдан батлагдсан “Нүүлгэн Шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө”-г танилцуулж, санал авахад оршино.

Замын нэр	Хороод	Хэлэлцүүлэгт оролцох өрхийн тоо	Цаг
Нарны замын зүүн өргөтгөл	12-р хороо	64	12:00-13:30
	37-р хороо	116	14:00-15:30
<b>Хөтөлбөр</b>			
Цаг	Үйл ажиллагаа / Сэдэв		
12:00-12:10 14:00-14:10	Нээлтийн үг		Хороон засаг дарга
12:10-12:20 14:10-14:20	Төслийн танилцуулга Авто замын танилцуулга төлөвлөгөө		ТХН
12:20-12:40 14:20-14:40	НШТ танилцуулга <ul style="list-style-type: none"> <li>Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн эрх зүйн зохицуулалт, бодлогын хамрах хүрээ</li> <li>Хөрөнгийн үнэлгээний аргачлал</li> <li>Тавигдах шаардлага болон Эрхийн матриц</li> <li>Өргөдөл гомдол барагдуулах механизм</li> </ul>		ТХН
12:40-13:00 14:40-15:00	Газар чөлөөлөлт танилцуулга, явц		НГЗБА
13:00-13:30 15:00-15:30	Нээлттэй хэлэлцүүлэг		



8.5 Хэлэлцүүлэгт танилцуулсан илтгэл

**НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН  
ТӨЛӨВЛӨГӨӨГ ТАНИЛЦУУЛАХ ТУХАЙ**

**НАРНЫ ЗАМЫН ЗҮҮН ӨРГӨТГӨЛ АВТО ЗАМ**

УЛААНБААТАР ХОТ  
2025.01.15

1. ТӨСЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТАНИЛЦУУЛГА
2. АВТО ЗАМЫН ТАНИЛЦУУЛГА
3. НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭХ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ
4. ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТИЙН НӨЛӨӨЛӨЛ

**1. ТӨСЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТАНИЛЦУУЛГА**

**1. ТӨСЛИЙН ЕРӨНХИЙ ТАНИЛЦУУЛГА**

Монгол Улсын Засгийн газар, Олон улсын Сэргээн босголт, хөгжлийн ба (Дэлхийн банк болон Олон улсын Валютын сангийн хамтарсан) хооронд Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төсөл-ийн Зээлийн хэлэлцээр (9257-MN)-ийг 2021 оны 8 дугаар сарын 24-ний өдөр байгуул Зээлийн хэлэлцээрийг Монгол Улсын Их Хурлаас 2021 оны 12 дугаар сарын 2 ны өдөр соёрхон баталсан.

Хэрэгжүүлэх хугацаа: 2022-2026 он  
Хэрэгжих байршил: Улаанбаатар хот  
Нийт санхүүжилтийн дүн: 100.0 сая ам.доллар

**Иж бүрэн гудамж, зам байгуулах ажил**

Шинэчлэн засварлах гудамж замууд (Төрөл 1)  
 ① Өнөр хорооллын гудамж  
 ② Төхөөрчөөний аялалын гудамж

Шинээр барих гудамж замууд (Төрөл 2)  
 ③ Нарны замын зүүн өргөтгөл  
 ④ Саяд голын баруун эргийн шинэ зам  
 ⑤ Яаралгийн цэнгэ зам  
 ⑥ Улаанхуучиргийн өргөтгөл

**2. НАРНЫ ЗАМЫН ЗҮҮН ӨРГӨТГӨЛ АВТО ЗАМЫН ТАНИЛЦУУЛГА**

**2. ШИНЭЭР БАРИХ - НАРНЫ ЗАМЫН ЗҮҮН ӨРГӨТГӨЛ 4.0 КМ**

Авто замын трасс

Хөндлөн септилл

Авто замын үзүүлэлт

ТЗЗУ зураг төсөл боловруулагч:  
Япон улсын СТИ Engineering International Co., Ltd  
Монгол улсын Нийслэл Сүхбаатар дүүрэг И ХХК  
(2023.04 - 2024.03)

- Авто замын нийт урт - 3.3 км
- Зорчих хэсгийн өргөн - 3.5м x 4
- Явган замын өргөн - 2.5 - 4.5м
- Дугуйн замын өргөн - 3.0м
- Хажуугийн тулгах замын өргөн - 3.0м
- Автобусны буудал - 8 байршил
- Дулаан автобусны буудал - 2 байршил
- Авто машины нүлэн гарц - 1 байршил
- Их бүрэн уо зайлуулах шугам
- Инженерийн шугам сүлжээний цогц шийдэл

Зам барилгын ажлыг 2025 оны 05 дугаар сард өхлүүлэхээр ажиллаж байна.

**2. ШИНЭЭР БАРИХ - НАРНЫ ЗАМЫН ЗҮҮН ӨРГӨТГӨЛ 4.0 КМ**

Давхин төлөвлөлтийн төслүүдтэй уялдуулсан байдал

Авто замын трасс болон орчир эргийн байршил 18 дугаар нааж хорооллын ХЕТ-ийн дахин төлөвлөлтийн төслүүдтэй уялдуулан төлөвлөсөн





### 2. ИРГЭДИЙН ХЭЛЭЛЦҮҮЛЭГ /ЗУРАГ ТӨСӨЛ ТАНИЛЦУУЛАХ/



**Иргэдийн хэлэлцүүлэг /БЗД-н 12 болон 37-р хороо/**

- 2023 оны 11 дүгээр сарын 2
- Зорилго: Төслийн санал болгож буй авто замын зураг төсөл, түүний элементүүд болон төсөл хэрэгжих хугацаанд бий болох байгаль орчин, нийгэмд үзүүлэх нөлөөллийг танилцуулах, иргэдээс санал авах.
- Нийт хүлээж авсан санал хүсэлт: 23
- Санал хүсэлтийн хайрцаг: Хорооны Засаг дарга нэрт хуульчлангч, хорооны байранд байрлуулсан.

Урьчилсан зураг төслийн үе шатанд орон нутгийн иргэд, дэлгүүрийн эзэд, санал болгож буй ажлын ойлголцох газар ашиглагчид болон бусад оролцогчид зураг төслийг танилцуулан холбогдох саналыг тусган авчигдсан.

11

### 2. ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ХАРАГДАХ БАЙДАЛ

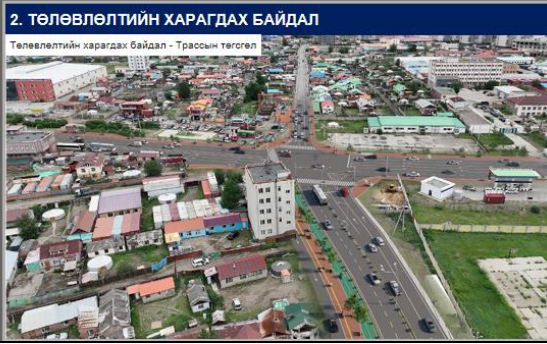


12



15

16









# Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төсөл Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө (Нарны замын зүүн өргөтгөл авто зам)

### 3. ЭРХИЙН МАТРИЦ

101 Энэхүү төслийн эдийн хугацаа нь 2024 оны 1-р сарын 18-ны өдөр бөгөөд Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба (НГЗБА) болон Төсөл төлөвлөгөөний газар (ТӨГ) орон нутгийн удирдлагаар дамжуулан бүх ТНБ-д бичлэг болон нур туган мэдэгдсэн.

Хөдөөгийн үйлдэл	Туслах ажил	Авах үр дүнд
Барилга байгуулалт	Байгуулалтын эзэмшлэгч	<ul style="list-style-type: none"> <li>Эмгэгдэл хэрэгсэлээр тооцогддог барилгын бүрэн соруулалт өртөг</li> <li>Нэг удаагийн түр соруулалтаар дамжуулан (байгуулалтын) буцаад нь нурах, биетээр нүүн шилжих тохиолдолд</li> <li>Нэг удаагийн газар чөлөөлөл, нүүх зардал</li> <li>Газрын зах зээлийн өртөг</li> <li>Булдлага байгуулалтын материалын авалт өртөг</li> <li>Шилжилт, барилт бичгийн өөрчлөлтөөр холбоотой гарах гүйцэтгэлийн зардал (газарыг зогсолтын чөлөөлөлийн үнэмлэхүй өртөг биетийг өөрчлөлт оруулах шаардлагатай тохиолдолд)</li> </ul>
Газар	Газрын өмчлөгч/засгийн иргэд	<ul style="list-style-type: none"> <li>Мод, бут сөөгийн үнэгт зах зээлийн үнээр тооцон нэгэнхэн дүнд шилжүүлэн авах өртөг</li> <li>Төсвийн барилт/буцад үнэм тусгаар барилт биетийг үндэслэн бизнес тасалдан хугацаанд агаарын сэрэгтэй дүндийн болон нөгөөгүй нөгөө өртөгөөр, хэрэв байгуул бэлтгэлийн бүх дах ижил аж ахуйн нэгжийн дундаж цэвэр өртөгд үндэслэн авах өртөг өртөг</li> <li>Нөлөөлд өртөг аж ахуйн нэгж бизнес дэвч болон харьцаа цаазаар хамааран Ажиргаз сэрэгт үйл ажиллагаа явуулах</li> <li>Газрын эзэн нь үндсэн Трассийн тугаагаар Трассийн талбайг нөгөө өртөг</li> </ul>
Мод, бут сөөг	Модны эзэн/хэрэглэгч	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нөлөөлд өртөг аж ахуйн нэгж бизнес дэвч болон харьцаа цаазаар хамааран Ажиргаз сэрэгт үйл ажиллагаа явуулах</li> <li>Газрын эзэн нь үндсэн Трассийн тугаагаар Трассийн талбайг нөгөө өртөг</li> </ul>
Аж ахуйн нэгж	Аж ахуйн нэгж/хэрэглэгч	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нөлөөлд өртөг аж ахуйн нэгж бизнес дэвч болон харьцаа цаазаар хамааран Ажиргаз сэрэгт үйл ажиллагаа явуулах</li> <li>Нөлөөлд өртөг аж ахуйн нэгж бизнес дэвч болон харьцаа цаазаар хамааран Ажиргаз сэрэгт үйл ажиллагаа явуулах</li> <li>Нөлөөлд өртөг аж ахуйн нэгж бизнес дэвч болон харьцаа цаазаар хамааран Ажиргаз сэрэгт үйл ажиллагаа явуулах</li> </ul>
Ажилчид	Ажилчид	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ажил тасалдан хугацаанд ороо авч буй шалны үндэслэн авах өртөг өртөг</li> <li>Нөлөөлд өртөг аж ахуйн нэгж бизнес дэвч болон харьцаа цаазаар хамааран Ажиргаз сэрэгт үйл ажиллагаа явуулах</li> </ul>

27

### 3. Санал хүсэлт, өргөдөл хүлээн авах

Өргөдөл, санал, гомдол, саналыг мэдээллийн хувианд оруулах санал, хүсэлт, өргөдөл авч үзүүлнэ.

ТНХ болон НГЗБА өргөдөл гомдолыг 7 хоног болон бүртгэлээр, алган ангилж шалтгуулна.

Шал	Өргөдөл/санал авах	Хугацаа
1	ТНХ болон НГЗБА өргөдөл гомдолыг 7 хоног болон бүртгэлээр, алган ангилж шалтгуулна.	10 хоног
2	Хороо нь НГЗБА болон ТНХ-д гомдолыг шалтгуулна.	10 хоног
3	НГЗБА болон ТНХ-д гомдолыг шалтгуулна.	10 хоног
4	НГЗБА болон ТНХ-д гомдолыг шалтгуулна.	10 хоног
5	НГЗБА болон ТНХ-д гомдолыг шалтгуулна.	10 хоног
6	НГЗБА болон ТНХ-д гомдолыг шалтгуулна.	10 хоног

31

### 3. Төслийн фэйсбүүк хуудас

### 3. НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

Хөдөөгийн үйлдэл	Туслах ажил	Авах үр дүнд
Эдийн засгийн өртөг	НЭЗ-ээр тооцогдсон өртөг	<ul style="list-style-type: none"> <li>Саян эдийн засгийн өртөг дотроос 3 саян хугацаанд тооцогч нэг удаагийн өртөг бүтцийг тогтоох</li> <li>НЭЗ-д үндэслэн өртөг тооцогчид өртөг, байгын ажлаар шаардлагатай болон эзэн хариуцах хүрээг ХБН 14.58 тунгас доош нэгэн 3.58 тунгас орон нутгийн өртөгөөр эдийн засгийн өртөг өртөг</li> <li>Дүрмийн Хариуцаар, нийтийн хариуцаарын хариуцаар дамжуулан хариуцаар өртөг өртөг</li> <li>Байгын өртөг өртөг</li> </ul>
Нөлөөлд өртөг	Албан ёсоор газрын өртөг	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нөлөөлд өртөг барилга байгуулалтын өртөг өртөг</li> <li>Нэг удаагийн түр соруулалтаар дамжуулан (байгуулалтын) буцаад нь нурах, биетээр нүүн шилжих тохиолдолд</li> <li>Нэг удаагийн газар чөлөөлөл, нүүх зардал</li> <li>Төсөл нь барилгын өртөг гүйцэтгэлийн дамжуулан тооцогчид өртөг өртөг</li> <li>Төсөл нь барилгын өртөг гүйцэтгэлийн дамжуулан тооцогчид өртөг өртөг</li> <li>Тухайн дүрмийн хариуцаарын хариуцаар дамжуулан тооцогчид өртөг өртөг</li> </ul>
Нийтийн хариуцаар	Бүх өргөдөл, саналыг хүлээн авах	<ul style="list-style-type: none"> <li>Төсөл нь барилгын өртөг гүйцэтгэлийн дамжуулан тооцогчид өртөг өртөг</li> <li>Төсөл нь барилгын өртөг гүйцэтгэлийн дамжуулан тооцогчид өртөг өртөг</li> <li>Төсөл нь барилгын өртөг гүйцэтгэлийн дамжуулан тооцогчид өртөг өртөг</li> </ul>
Урьдчилсан төлөвлөгөө	Бүх ТНХ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Төсөл хэрэгжүүлэх явцад тооцогчид Дар дурданаар газра барилгын өртөг өртөг</li> <li>Төсөл хэрэгжүүлэх явцад барилга байгуулалт нөлөөлд өртөг өртөг</li> <li>Төсөл хэрэгжүүлэх явцад барилга байгуулалт нөлөөлд өртөг өртөг</li> <li>Төсөл хэрэгжүүлэх явцад барилга байгуулалт нөлөөлд өртөг өртөг</li> </ul>

28

### 3. Төслийн вебсайт

32

### 4. Төслийн санал хүсэлтийн хайрцаг

### 4. НАРНЫ ЗАМЫН ЗҮҮН ӨРГӨТГӨЛ 4,0 КМ АВТО ЗАМЫН ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТ

### Баянзүрх дүүргийн 12, 37-р хороо Нарны замын зүүн өргөтгөл 4,0 км авто зам

- Нөлөөлд өртөг 165 нэг талбар
- Зөвшөөрөлийн 15 хашаа
- Чөлөөлөл газрын эзэн 48,550 м.кв
- Эд хөрөнгийн үнэлгээ хийсэн 128 нэг талбар
- Жиуур грандтай гэрээтэй 18 нэг талбар
- Зөвшөөрөл 10 нэг талбар

### Баянзүрх дүүргийн 10, 12, 37-р хороо Нарны замын зүүн өргөтгөл 4,0 км авто зам

- Урьдчилсан мэдээлэл хуудас тэргэсэн 2024.01.18
- Улаан шугам төлөвлөгөө дууссан 2024.02.26
- Эд хөрөнгийн үнэлгээ хийж дууссан
- Үнэлгээ танилцуулж, газра байгуулах
- Нийслэлийн Засаг даргын захирамж гаргах
- Иргэд газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн гэрээгээр хөрөнгийг болгож, бичиж авах
- Нөхцөл өртөгөөр шилжүүлэх
- Газар чөлөөлөл, шилжин суурьших

### Баянзүрх дүүргийн 12, 37-р хороо Нарны замын зүүн өргөтгөл 4,0 км авто зам

#### 4.2.1.1 Ерөнхий мэдээлэл

#### 4.2.1.2 Газар чөлөөлөл

75. Газраар ТНБ-д нь гэрээгээр дахин төлөвлөлтийн хөндлөнгөөр өртөг өртөг. Газраар ТНБ-д нь гэрээгээр дахин төлөвлөлтийн хөндлөнгөөр өртөг өртөг.

76. Газраар ТНБ-д нь гэрээгээр дахин төлөвлөлтийн хөндлөнгөөр өртөг өртөг. Газраар ТНБ-д нь гэрээгээр дахин төлөвлөлтийн хөндлөнгөөр өртөг өртөг.

77. ТНБ-гийн хуримтлал үл хамгаасан өртөг өртөг. ТНБ-гийн хуримтлал үл хамгаасан өртөг өртөг.





Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төсөл  
Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө (Нарны замын зүүн өргөтгөл авто зам)

8.6 Оролцогчдод тараасан танилцуулга брошюр

**Өргөдөл гомдол хүлээж авах сувгууд**

**НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН ТӨЛӨВЛӨГӨӨТЭЙ ТАНИЛЦАХ**

- Хэвлэмэл хувилбараар  
Хорооны байран дээр
- Цахим хувилбарыг  
төслийн [www.usut.mn](http://www.usut.mn) вебсайтад  
2024.11.25-нд нийтлэгдсэн мэдээнээс
- Цахим хувилбарыг  
төслийн фэйсбүүк хуудсанд  
2024.11.25-нд нийтлэгдсэн мэдээнээс

**ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ МЭРГЭЖИЛТЭНТЭЙ ХОЛБОГДОХ**

- +976 - 91044449 Ч. Тунгалагтамир

**ХАРЬЦУУЛСАН ЗУРАГ**

**ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТ НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ**

“Нарны замын зүүн өргөтгөл” авто зам

**Төслийн танилцуулга**

Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам тээвэр төсөл нь Улаанбаатар хотод тогтвортой авто зам, тээврийн тогтолцоог бий болгох, сонгогдсон гудамж замуудын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, авто замын аюулгүй байдлыг сайжруулах болон уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй байх асуудлуудыг шийдвэрлэх зорилготой.

**НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭХ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ (НШТ)-НИЙ ТАНИЛЦУУЛГА**

**ТАНЫ ХӨРӨНГӨ ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТӨД ӨРТСӨН БОЛ ДАРААХ АЛХАМУУДАЙ ТАНИЛЦАНА УУ.**

- Мэдэгдэх хуудас авах
- Нийгэм-Эдийн засгийн судалгаа авах
- Эд хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх  
Тусгай зөвшөөрөл бүхий хөндлөнгийн үнэлгээний байгууллага “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хуулийн дагуу элэгдэл хоргодол тооцолгүй, орлуулах өртгийн аргаар үнэлгээг хийж гүйцэтгэнэ. Үнэлгээнд бүхий л биет хөрөнгийг оруулан үнэлнэ.

**БИЕТ ХӨРӨНГӨ ӨД ДАРААХ ЗҮЙЛС БАГТАНА**

1. Газар	5. Жорлон	6. Гарааш
2. Гэр, байшин	7. Үйлчилгээний барилга	
3. Үүдний амбар	8. Тохижуулсан талбай	
4. Таримал мод	9. Хашаа, хаалга г.м	

- Гэрээ байгуулах  
Үнэлгээтэй танилцан зөвшөөрсөн тохиолдолд Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба (НГЗБА)-ны газар чөлөөлөх мэргэжилтэнтэй уулзаж, гэрээ байгуулан гарын үсэг зурж баталгаажуулна.

**ЗӨВШИЛЦӨЛД ХҮРЭЭГҮЙ ТОХИОЛДОЛД**

Үнэлгээтэй танилцаж эс зөвшөөрсөн тохиолдолд өөрийн зардаар хөрөнгийн үнэлгээг дахин хийлгэх талаар бичгээр мэдэгдэж, тэмдэглэл үйлдэн баталгаажуулна. Нөлөөлд өртөг нь дахин хөрөнгийн үнэлгээг хийлгэж, үнэлгээний тайлангийн эх хувийг НГЗБА-нд хуулийн 14 хоногт багтаан ирүүлнэ. Анхны үнэлгээнээс зөрүүтэй байвал хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагад ажлын 3 хоногийн дотор хүргүүлэх ба Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагын дүгнэлтийг эцсийн үнэлгээнд тооцно.

- Нийслэлийн Засаг даргын захирамж гарах
- Газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээг хүчингүй болгох  
Захирамжид үндэслэн газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээг харьяа дүүргийнхээ улсын бүртгэлийн хэлтэст хүсэлт гарган хүчингүй болгосон бичиг бүрдүүлэх үүргийг иргэн хариуцна.
- Нөхөх олговрыг шилжүүлэх  
Батлагдсан гэрээ нөхөн захирамжид үндэслэн иргэнд нөхөх олговрыг бүрэн шилжүүлнэ.
- Газар чөлөөлөх, Шилжин суурьших  
Нөхөх олговрыг хүлээн авсанаас хойш 15-21 хоногийн дотор газар болон барилга байгууламжаа чөлөөлөх үүргийг иргэн хариуцна.
- Газар чөлөөлсөнийг баталгаажуулах  
Газраа бүрэн чөлөөлж байгаа иргэд дараах бичиг баримтыг бүрдүүлнэ.

1. Хашаа байшингаа буулгаж байгаа болон буулгасан газраа бүрэн цэвэрлэж чөлөөлсөн зургууд

2. Хэрэглэсэн цахилгааны төлбөрөө бүрэн төлж барагдуулсныг батлах бичиг

- Газар өмчлөх, эзэмших эрхийг шилжүүлэх, дуусгавар болгох  
Чөлөөлөлтийн дараах өөрчлөлтийг тусгасан нэгж талбарын гэрчилгээ, гэрээ, газрын кадастрын зургийг шинэчлэн олгож, мэдээллийн санд бүртгэх
- Газраа чөлөөлсөн иргэдээс судалгаа авч хөндлөнгийн хяналт үнэлгээ хийх.



Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төсөл  
Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө (Нарны замын зүүн өргөтгөл авто зам)

8.7 Засаг дарга нарт хүргүүлсэн мэдэгдэл



**УЛААНБААТАР ХОТЫН  
ТОГТВОРТОЙ АВТО ЗАМ, ТЭЭВЭР  
ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ НЭГЖ**

603 тоот, 6 дугаар давхар, Агро төв,  
Дундгал гудамж 19/2, 3 дугаар хороо,  
Бангийн дүүрэг, Улаанбаатар хот, 16020  
Утас: (976-11) 32 49 02  
Цахим шуудан: info@usud.mn  
Цахим хуудас: www.usud.mn

2025.01.02	№	3
ТЭВЭР	Төс	№

Халалцуулаг хийх тухай

БАНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН 12 ДУГААР  
ХОРООНЫ ЗАСАГ ДАРГА Х.БАТЗАЯА  
ТАНАА

Далхийн банкны санхүүжилтээр хэрэгжүүлж буй Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээврийн төслийн хүрээнд танай хорооны нутаг дэвсгэрт баригдах "Нарны замын зүүн өргөтгөл" авто замын барилгын ажлын гүйцэтгэчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаа 2024 оны 11 дүгээр сард зарлагдаад байна. Уг бүтээн байгуулалтын ажлыг 2025 оны барилгын улиралд эхлүүлэхээр төлөвлөн, шаардлагатай бэлтгэл ажлуудыг хангаж байгаа болно.

Газар чөлөөлөлтийн ажлын хүрээнд "Нарны замын зүүн өргөтгөл замын Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө"-г боловсруулан батлуулж, олон нийтэд танилцуулах хувилбарыг 2024 оны 11 дүгээр сарын 25-ны өдөр төслийн албан ёсны вебсайт болон төслийн фейсбүүк хуудаст нийтэлсэн болно. Цаашлаад төслийн нөлөөлд өртсөн иргэд болон аж ахуйн нэгжүүдэд төслийн талаарх мэдээлэл өгөх, "Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө"-г танилцуулах, санал авах зорилгоор 2025 оны 1 дүгээр сарын 15-ны өдөр Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албатай хамтран "Иргэдийн хэлэлцүүлэг"-ийг зохион байгуулахаар төлөвлөж байна.

Иймд танай хорооны "Иргэний танхим"-д уг хэлэлцүүлгийг зохион байгуулах боломжтой эсэхийг тодруулж, боломжтой тохиолдолд холбогдох бэлтгэл ажлуудыг хангах, иргэдэд мэдээлэл хүргэх талаар хамтран ажиллахыг хүсье.

Хавсралт 65 хуудастай.



УБ хотын Тогтвортой авто зам Тээвэр төсөл хэрэгжүүлэх нэгж  
Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж  
Төслийн зохицуулагч  
Хүрээлэн байр  
2025.01.03 10:25



**УЛААНБААТАР ХОТЫН  
ТОГТВОРТОЙ АВТО ЗАМ, ТЭЭВЭР  
ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ НЭГЖ**

603 тоот, 6 дугаар давхар, Агро төв,  
Дундгал гудамж 19/2, 3 дугаар хороо,  
Бангийн дүүрэг, Улаанбаатар хот, 16020  
Утас: (976-11) 32 49 02  
Цахим шуудан: info@usud.mn  
Цахим хуудас: www.usud.mn

2025.01.02	№	3
ТЭВЭР	Төс	№

Халалцуулаг хийх тухай

БАНЗҮРХ ДҮҮРГИЙН 37 ДУГААР  
ХОРООНЫ ЗАСАГ ДАРГА Г.МӨНХБАЯР  
ТАНАА

Далхийн банкны санхүүжилтээр хэрэгжүүлж буй Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээврийн төслийн хүрээнд танай хорооны нутаг дэвсгэрт баригдах "Нарны замын зүүн өргөтгөл" авто замын барилгын ажлын гүйцэтгэчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаа 2024 оны 11 дүгээр сард зарлагдаад байна. Уг бүтээн байгуулалтын ажлыг 2025 оны барилгын улиралд эхлүүлэхээр төлөвлөн, шаардлагатай бэлтгэл ажлуудыг хангаж байгаа болно.

Газар чөлөөлөлтийн ажлын хүрээнд "Нарны замын зүүн өргөтгөл замын Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө"-г боловсруулан батлуулж, олон нийтэд танилцуулах хувилбарыг 2024 оны 11 дүгээр сарын 25-ны өдөр төслийн албан ёсны вебсайт болон төслийн фейсбүүк хуудаст нийтэлсэн болно. Цаашлаад төслийн нөлөөлд өртсөн иргэд болон аж ахуйн нэгжүүдэд төслийн талаарх мэдээлэл өгөх, "Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө"-г танилцуулах, санал авах зорилгоор 2025 оны 1 дүгээр сарын 15-ны өдөр Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албатай хамтран "Иргэдийн хэлэлцүүлэг"-ийг зохион байгуулахаар төлөвлөж байна.

Иймд танай хорооны "Иргэний танхим"-д уг хэлэлцүүлгийг зохион байгуулах боломжтой эсэхийг тодруулж, боломжтой тохиолдолд холбогдох бэлтгэл ажлуудыг хангах, иргэдэд мэдээлэл хүргэх талаар хамтран ажиллахыг хүсье.

Хавсралт 65 хуудастай.



УБ хотын Тогтвортой авто зам Тээвэр төсөл хэрэгжүүлэх нэгж  
Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж  
Төслийн зохицуулагч  
Хүрээлэн байр  
2025.01.03 10:25