



Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төсөл
Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө (Сэлбэ голын авто зам)



Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төсөл

Нарны замын зүүн өргөтгөх ажил (4 км), Сэлбэ голын баруун эргээр шинэ (2.5 км)-ээр зам барих ажлын ТЭЗҮ, зураг төсөл болон барилгын ажилд хяналт тавих зөвлөх үйлчилгээ

НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ **(Сэлбэ голын авто зам)**

Иргэдэд нээлттэй танилцуулах хувилбар



2024 оны 05 дугаар сар



СИ ТИ АЙ Инженеринг Интернэйшнл компани
болон



НУБИА СИ ба И компанийн хамтарсан баг



АГУУЛГА

1. Танилцуулга	
1.1 Төслийн тодорхойлолт	1
1.2 НШТ-ний зорилго	2
2. Эрх зүйн зохицуулалтын хамрах хүрээ	3
2.1 Монгол улсын хууль тогтоомж, бодлого, журам	3
2.2 Дэлхийн банк БОНС5	9
2.3 Зөрүүтэй байдлын дүн шинжилгээ	10
3. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн хүрээ	12
3.1 Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний арга зүй	12
3.2 Нүүлгэн шилжүүлэх нөлөөллийг бууруулах арга хэмжээ	12
3.3 Нүүлгэн шилжүүлэх нөлөөлөл	12
3.4 Эмзэг бүлэгт үзүүлэх нөлөөлөл	14
4. Нийгэм, эдийн засгийн судалгааны мэдээлэл	15
4.1 Хүн ам зүйн мэдээлэл	15
4.2 Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээлэл	16
4.3 Өрхийн орлого	16
4.4 Нөлөөлөлд өртсөн өрхийн гишүүдийн санал	16
4.5 Төсөл хэрэгжүүлэх талаарх санал	17
5. Амьжиргааг сэргээх төлөвлөгөө (АСТ)	19
6. Тавигдах шаардлага болон эрхийн матриц	21
7. Нөхөн олговрын зардал, төсөв	22
8. Институцийн зохион байгуулалт	24
9. Хэрэгжилтийн хуваарь	26
10. Оролцоо ба Зөвлөлдөх уулзалт	27
11. Өргөдөл, гомдол барагдуулах	28
11.1 Гомдол барагдуулах механизмын зорилго	28
11.2 Гомдлын төрлүүд	28
11.3 Гомдол гаргах журам	28
11.3 Гомдол гаргах сувгууд	29
12. Хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ	32
12.1 Гүйцэтгэлийн дотоод хяналт	32
12.2 Гүйцэтгэлийн хаалтын тайлан	33
Хавсралтууд	33
Хавсралт 1. Төслийн танилцуулга	34
Хавсралт 2. Гомдлын маягт	35
Хавсралт 3. Тасалбар өдрийн мэдэгдэл	36
Хавсралт 4. Төслийн нөлөөлөлд өртөгчидийн жагсаалт	37
Хавсралт 5. НЭЗС-ны асуумж	38
Хавсралт 6. Төслийн нөлөөлөлд өртөгчидийн нөхөх олговор	45
Хавсралт 7. Төслийн нөлөөлөлд өртөгчидийн зураглал	45



ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ТАЙЛБАР

ААН	Аж ахуйн нэгж
БОНС	Байгаль орчин, нийгмийн стандарт
БОНХ	Байгаль орчин, нийгмийн хүрээ
ГЧНШ	Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт
ДБ	Дэлхийн банк
ДГЗБА	Дүүргийн газар зохион байгуулалтын алба
МУЗГ	Монгол Улсын Засгийн газар
ӨГБМ	Өргөдөл гомдол барагдуулах механизм
НГЗБА	Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба
НЗДТГ	Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар
НӨӨ	Нөлөөлөлд өртсөн өрх
НШБХ	Нүүлгэн шилжүүлэх бодлогын хүрээ
НШТ	Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө
НШНК	Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн коридор
НЭЗС	Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа
СБД	Сүхбаатар дүүрэг
ТНӨ	Төслийн нөлөөлөлд өртөгч
ТХН	Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж
УШ	Улаан шугам
УБХТАЗТТ	Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төсөл
ХШҮ	Хяналт-үнэлгээ, шинжилгээ



НЭР ТОМЪЁОНЫ ТАЙЛБАР

Хөрөнгийн тооллого: Чөлөөлөх бүх хөрөнгийн тооллого, тодорхойлолт

Нөлөөлөлд өртсөн өрх: Нэг дээвэр дор амьдарч, нэг тогооноос хооллож байгаа, төслийн нөлөөлөлд өртсөн бүх иргэд; үүнд нэг гэр бүл эсвэл хэд хэдэн гэр бүл байж болно.

Нөхөх олговор: Төслийн нөлөөлөлд өртөгчид олгох хохирлын нөхөн төлбөр; хөрөнгө, орлогын эх үүсвэрийн алдагдалд олгох бэлэн эсвэл бэлэн бус нөхөн олговор

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

Эрхийн шалгуур: Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний дагуу нөлөөлөлт өртөгчийг тодорхойлох шалгуур. Эрхийг тасалбар болгосон өдрийн байдлаар төслийн нөлөөлөлд өртсөн бүсэд амьдарч байгаа төслийн нөлөөлөлд өртөгч.

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, 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. Нэгж талбар бүр өмчлөгч / эзэмшигчийн нэр дээр олгосон гэрчилгээтэй байна.

Хашаа: Зөвшөөрөлтэй/зөвшөөрөлгүй гэдгээс үл хамааран хашаалсан талбай. Жишээ нь газрын зөвшөөрөлгүй ТНӨ-ийн эзэмшлийн газрыг хашаа гэж үзнэ. Зарим тохиолдолд хашаа нь 2 буюу түүнээс дээш нэгж талбараас бүрдэж болно.

Төслийн нөлөөлөлд өртөгч: Албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн хувьд (i) газрыг нь албадан чөлөөлөх, (ii) газар ашиглах эсвэл тусгай хамгаалалттай газар, паркар нэвтрэх эрхийг нь албадан хязгаарласны улмаас бодитоор шилжин суурьшсан (шилжин суурьших, газар, амбаараа алдах) болон/эсвэл эдийн засгийн хувьд хохирол амссан иргэд (газар, хөрөнгөө алдах, хөрөнгө, орлогын эх үүсвэр, амьжиргаагаа алдах)

Шилжин суурьших: Байшин, хөрөнгө, газар тариалан нийтийн дэд бүтцийг өөр байршилд дахин барих.

Орлуулах өртөг: Газар тариалан, оршин суух, бизнесийн зориулалттай газар, ургац, мод, бусад хөрөнгийг зах зээлийн үнээр шударгаар нөхөн 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 нэгж талбарыг эргүүлэн авах болон/эсвэл өрхийг биетээр шилжүүлэн суурьшуулах (нэг газраас нөгөө газар руу)

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

Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн коридор (НШНК): Төслийн нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст биет нүүлгэн шилжүүлэлт эсвэл эдийн засгийн нүүлгэн шилжүүлэлт тохиолдох бүс нутаг.

Улаан шугам (УШ): Дэд бүтцийн төсөл баригдах зориулалтын талбай бөгөөд үүнд төслийн биет ул 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 илүү хүндрэл учирч болзошгүй хүмүүсийн тодорхой бүлэг.



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.
2. Төслийн зорилго нь Улаанбаатар хотод тогтвортой авто зам, тээврийн цогц тогтолцоог бий болгох, сонгосон гудамж замуудын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, авто замын аюулгүй байдлыг сайжруулах, уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй байх асуудлыг шийдвэрлэхэд тус тус оршино.
3. Төслийн нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөг бэлтгэж эхлэх үеэс Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын албатай нягт хамтран ажилласан. Төлөвлөлтийн шатанд авто замын трасс дагуух газрын өмчлөгч, эзэмшигчдийн мэдээллийг газрын кадастрын сангаас түүвэрлэх, төслийн нөлөөлөлд өртөгчдийг мэдээллээр хангах, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийг бууруулах ажлууд хийгдсэн болно.
4. Энэхүү нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө нь УБХТАЗТ төслийн хүрээнд хийгдэх Сэлбэ авто замын дагуу хийх шаардлагатай газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх ажилд зориулагдан бэлтгэгдсэн болно. Энэхүү нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний гол зорилго нь төслийн нөлөөлөлд өртөгчдийг тодорхойлох, тэдний бизнесийн үйл ажиллагаа, амьжиргааг сэргээхэд дэмжлэг үзүүлэх явдал юм. Төслийн тодорхой зарчмуудын дагуу нөлөөлөлд өртсөн бүх өрх өмчлөлийн эрхийн төрөл, нөлөөллийн цар хүрээ, нийгэм, эдийн засгийн эмзэг байдлаас хамааран нөхөх олговор болон нүүлгэн шилжүүлэлтийн тусламжийг авах эрхтэй. Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний хүрээнд эдийн засгийн болон биет нүүлгэн шилжүүлэлт аль аль нь хийгдэнэ. Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө нь УБХТАЗТ төслийн Нүүлгэн шилжүүлэлтийн бодлогын хүрээ, Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомж, Дэлхийн банкны Байгаль орчин, нийгмийн стандарт 5-ын шаардлагуудад нийцсэн болно.
5. Энэхүү нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөг төслийн урьдчилсан зураг төслийг боловсруулсаны дараа төслийн бүсэд хийсэн нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийн тооллого; 2023 оны 10 дугаар сараас 11 дүгээр сарын хооронд хийсэн орлуулах өртөгийн судалгааны үр дүн; нөлөөлөлд өртсөн 70 өрх болон 3 аж ахуй нэгжээс авсан нийгэм, эдийн засгийн судалгааны үр дүн болон орон нутгийн иргэдтэй хийсэн олон нийтийн хэлэлцүүлэг зэрэгт үндэслэн бэлтгэсэн.
6. Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөнд: (i) Төслийн тодорхойлолт, (ii) Эрх зүйн зохицуулалтын хамрах хүрээ, (iii) Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн хүрээ, (iv) Нийгэм, эдийн засгийн судалгааны мэдээлэл, (v) Тавигдах шаардлага болон эрхийн матриц, (vi) Хөрөнгийн үнэлгээний аргачлал, (vii) Институцийн зохион байгуулалт, (viii) Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх төлөвлөгөө, (ix) Оролцоо ба зөвлөлдөх уулзалт, (x) Өргөдөл, гомдол барагдуулах механизм (xi) Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ зэрэг багтсан.
7. Эрхийг тасалбар болгох өдрийг 2024 оны 01 дүгээр сарын 19-ны өдрөөр тогтоосон. Энэ нь бол төслийн бүсэд амьдарч байсан төслийн нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн тооллого дууссан өдөр юм. Эрхийг тасалбар болгох өдрөөр төслийн хүрээнд нөхөх олговор, туслалцаа авах эрхтэй эсэхийг тодорхойлно. Эрхийг тасалбар болгох өдрийн дараа нөлөөлөлд өртсөн бүсэд суурьшсан этгээд төслийн хүрээнд нөхөх олговор, туслалцаа авах эрхгүй болно.
8. Хөрөнгийн тооллого, судалгаанаас үзэхэд Сэлбэ голын баруун эрэг дагуух авто замын бүтээн байгуулалтад нийт 21,140 м² талбай шаардлагатайгаас гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалт бүхий 16,195 м² газрыг айл өрх, аж ахуйн нэгжээс чөлөөлөн авах шаардлагатай бөгөөд үлдсэн 4,945 м² газар нь нийтийн эзэмшлийн буюу нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөгүй талбай байна.
9. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөг эцэслэн боловсруулах явцад, төслийн талбайд зэрэгцэн хэрэгжиж буй бусад төсөл, үйл ажиллагааны улмаас авто замын улаан шугам болон нөлөөлөлд өртсөн өрхүүд хооронд давхцал үүссэн. 2025 оны 4 дүгээр сарын байдлаар, энэхүү давхцлын улмаас Сэлбэ голын авто замын нөлөөллийн коридорт бүртгэгдсэн 105 өрхийн 47 нь нөхөн олговроо аваад байна. Үүнээс 41 өрх нүүж, өөр газарт шилжин суурьшсан бол, 6 өрх нь газраа хэсэгчлэн чөлөөлж, холбогдох нөхөн олговрыг хүлээн авсан. Одоогийн байдлаар нийт 58 өрх, 3 аж ахуйн нэгжийг нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай байгаа бөгөөд үүнээс 29 өрх нь биет нүүлгэн шилжүүлэлт, үлдсэн 29 өрх, 3 аж ахуйн нэгж нь эдийн засгийн нүүлгэн шилжүүлэлтэд хамрагдана. Сэлбэ голын авто зам болон түүний бүсэд хэрэгжиж буй бусад төрийн төсөлтэй холбоотой нөхөн олговор, нүүлгэн шилжүүлэлтийн асуудлыг Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба хариуцан хэрэгжүүлж байна. Зээлдэгч нь Төсөл хэрэгжүүлэх нэгжээр дамжуулан Сэлбэ голын авто замын газар чөлөөлөлтийн үйл явцад энэхүү төлөвлөгөөний дагуу хяналт тавих бөгөөд Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж нь хэрэгжилтийн явцыг хоёр долоо хоног тутам Дэлхийн банкинд тайлагнаж ажиллана. Мөн Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж нь нөлөөлөлд өртсөн бүх талуудтай (өрх, аж ахуйн нэгж) зөвшилцөх, нөхөн



олговор олгох, нүүлгэн шилжүүлэх, гомдлыг барагдуулах үйл явц амжилттай хэрэгжсэн эсэхийг хөндлөнгийн хяналтаар, баталгаажуулна.

10. 2024 оны 2 дугаар сард нөлөөлөлд өртсөн 160 иргэдтэй хийсэн хэлэлцүүлгийн үеэр төслийн танилцуулга, замын зураг төсөл, барилга угсралтын ажил, нийгэм эдийн засгийн судалгааны үр дүнгээр тодорхойлсон газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн цар хүрээ, төслийн өргөдөл, гомдлыг барагдуулах механизм, төсөл хэрэгжүүлэх урьдчилсан хуваарь зэргийг танилцуулсан. Дэлхийн банкны БОНС 5-ын шаардлагын дагуу Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөг 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 төслийн нөлөөлөлд өртөгчдийн нууцлалыг хүндэтгэнэ. Монгол улсын статистикийн тухай, хувь хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай хууль болон Дэлхийн банкны хувийн нууцыг хамгаалах бодлогын дагуу төслийн нөлөөлөлд өртөгчдийн хувь хүний мэдээллийг зөвшөөрөлгүйгээр задруулахгүй. Түүнчлэн Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөнд тусгагдсан төсөвтэй холбоотой мэдээллийг зөвхөн ажлын зориулалтаар ашиглах бөгөөд задруулахгүй.
11. Өргөдөл гомдол барагдуулах механизмын хүрээнд албадан нүүлгэн шилжүүлэлт, нийгэм, байгаль орчны гүйцэтгэл, мэдээллийн ил тод байдал зэрэгтэй холбоотой асуудлыг шийдвэрлэдэг. Төслийн нөлөөлөлд өртөгч газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт болон төсөлтэй холбоотой аливаа асуудлаар гомдол, санал гаргах, төсөлтэй холбоотой шийдвэр, үйл ажиллагаанд оролцох эрхтэй. Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба нь төсөл хэрэгжүүлэх нэгжтэй хамтран төсөлтэй холбоотой асуудлаар гарсан гомдол, саналыг цаг тухайд нь, үр дүнтэй шийдвэрлэнэ.
12. Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт болон нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хариуцана. Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний хэрэгжилт нь голчлон нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжид нөхөн олговор олгох, нөхөн сэргээх болон нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагаанаас бүрдэнэ. Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх хугацааг төслийн ерөнхий хэрэгжилтийн хуваарийн дагуу төлөвлөнө. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтэй холбоотой бүх ажлыг нөхөн олговор шилжин суурьшихаас болон барилгын ажил эхлэхээс өмнө олгогдсон байхаар төлөвлөнө. Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны дэмжлэгтэйгээр НШТ-ийн хэрэгжилтийн явцад ТХН дотоод хяналтыг тавина.



1. ТАНИЛЦУУЛГА

1.1 ТӨСЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

- Монгол Улсын Засгийн газар болон Олон улсын Сэргээн босголт, хөгжлийн банк 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, Монгол Улсын Их Хурлаас 2021 оны 12 дугаар сарын 23-ны өдөр соёрхон баталсан.
- 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.
- Төслийн зорилго нь Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээврийн цогц тогтолцоог бий болгох, сонгосон гудамж замуудын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, авто замын аюулгүй байдлыг сайжруулах болон уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй байх асуудлуудыг шийдвэрлэхэд 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 дараах 3 бүрэлдэхүүн хэсэг, 12 үр дүнгээс бүрдэнэ (Хүснэгт 1).

Хүснэгт 1. Төслийн бүрэлдэхүүн хэсгүүд

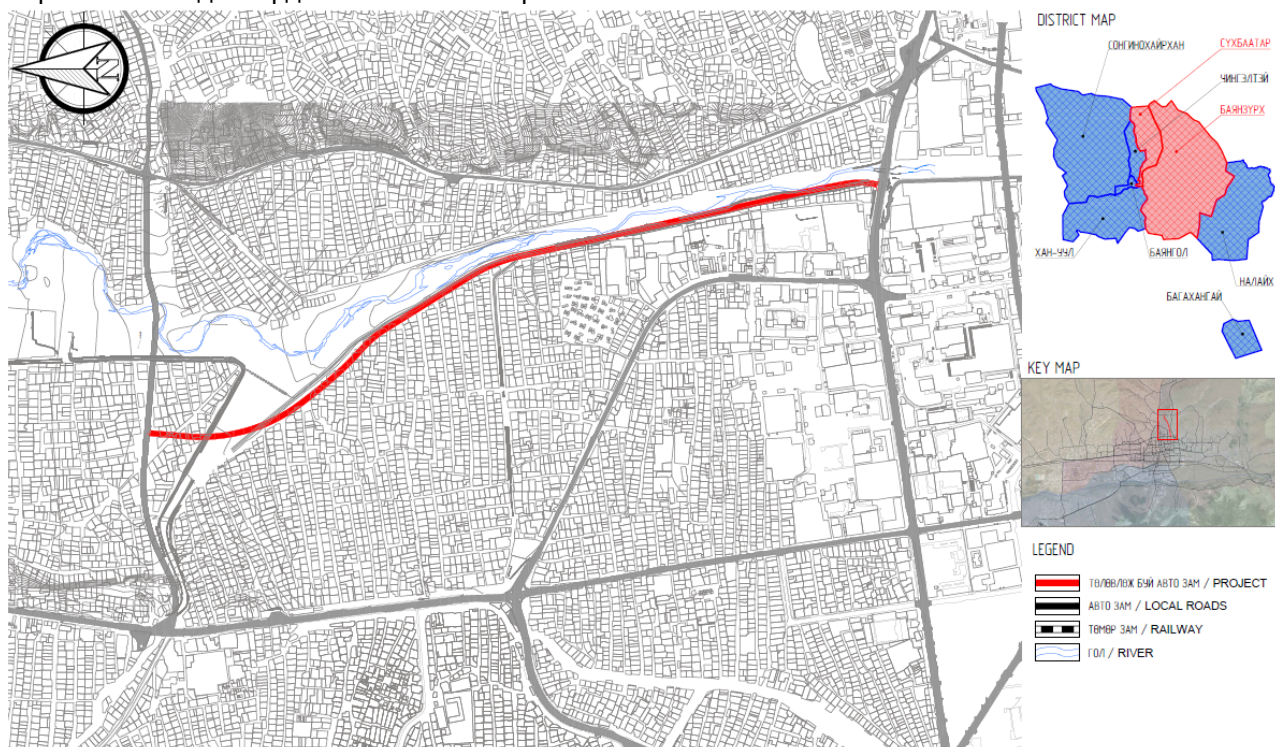
Бүрэлдэхүүн	Дэд хэсэг	Гарцууд
1. Иж бүрэн гудамж зам байгуулах ажил	1.1 Гудамж замын ажлууд	(i) Сонгогдсон байршилд коридорыг өөрчлөн зохион байгуулж, шинэчилэх (Төрөл-1) (ii) Сонгосон байршилд коридорыг сайжруулах/ шинэ бүтээн байгуулалт хийх (Төрөл-2)
	1.2 Тээврийн ухаалаг систем	(iii) Хотыг бүхэлд нь хамарсан ухаалаг тээврийн системийг хөгжүүлэх,
	1.3 Ухаалаг авто зогсоолын систем	(iv) Хотын хэмжээнд сонгосон байршилд ухаалаг зогсоолын менежментийг хөгжүүлэх,
2. Нийтийн тээврийн тогтвортой систем	2.1 Сонгогдсон гудамж зам	(v) Сонгосон коридор, автобусны эгнээ, автобусны зогсоолыг сайжруулах,
	2.2 Хотын хэмжээнд	(vi) Автобусны нэгдсэн удирдлагын тогтолцоог боловсронгуй болгох,
		(vii) Хотын хэмжээнд эрэлтэд суурилсан нийтийн тээврийн системийг хөгжүүлэх,
3. Авто зам, тээврийн төлөвлөлтийн үр дүнтэй институт	3.1 Стратеги судалгаа	(viii) Хүртээмжтэй, дасан зохицох чадвартай, тогтвортой, аюулгүй хотын зорчилт хөдөлгөөний стратеги боловсруулах,
	3.2 Чадавхийг бэхжүүлэх	(ix) Тээврийн дэд бүтцийн төлөвлөлт, менежментийн удирдамжийг боловсруулах,
		(x) Авто замын аюулгүй байдлын төлөвлөгөө, хэрэгслийг боловсруулах,
		(xi) Авто зогсоолын бодлого, төлөвлөгөө боловсруулах,
		(xii) Нийтийн тээвэрт шинэчлэл хийх.

Эх үүсвэр: Техник эдийн засгийн үндэслэл (ТЭЗҮ) тайлан

- Зөвхөн дэд бүрэлдэхүүн хэсэг 1.1-н хүрээнд газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөл тодорхойлогдоно. Тус дэд бүрэлдэхүүн хэсэг 1.1 Гудамж замын ажлуудын хүрээнд хоёр төрлийн ажил хийхээр төлөвлөж байна. Үүнд:
 - 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, уулзварын сувагчлал, хучилтын засвар болон тэмдэглэл, гэрлэн дохио, тэмдэг, хайс, хашилт г.м. замын хөдөлгөөний инженерчлэлийн тоноглолыг засах, солих, нэмэлтээр суулгах ажлууд хийгдэнэ.
 - 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.
- Доорх зурагт 2,5 км авто замын трасс, түүний зорчих хэсгийг харуулав.



7. НШТ-г боловсруулахдаа эхлээд урьдчилсан зураг төслийн дагуу УШ, авто замын УШ-д шаардагдах газрын талбай, улмаар нөлөөлөлд өртөх газар, хөрөнгийн өмчлөлийн байдлыг тодорхойлсон. Барилгын ажилд шаардлагатай УШ-ийн өргөн 19-38 м байна.



Зураг. 1. 2.5 км авто замын батлагдсан трасс

1.2 НШТ-НИЙ ЗОРИЛГО

8. УБХТАЗТ төслийн хүрээнд баригдах Сэлбэ замын баруун эрэг дагуух авто замын энэхүү НШТ-г Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомж, Дэлхийн банкны Байгаль орчин, нийгмийн стандарт (БОНС) болон УБХТАЗТ төслийн батлагдсан Нүүлгэн шилжүүлэлтийн бодлогын хүрээний дагуу боловсруулав.
9. 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 шилжүүлэлтийн 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 Дэлхийн банкны БОНХХ, ялангуяа, газар чөлөөлөлт, газар ашиглах эрхийн хязгаарлалт, албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн чиглэлээр баримтлах БОНС 5-ын дагуу нүүлгэн шилжүүлэх албан ёсны бөгөөд институтын тогтолцоо бий болгох, (v) нөлөөлөлд өртөгчидийн хохиролд нь тохирсон нөхөх олговор олгох, туслалцаа үзүүлэх үнэлгээний аргачлал болон төлөвлөгөө боловсруулах, (vi) нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн гомдол, саналыг хүлээн авах, шийдвэрлэх механизмтай бүрдүүлэх, (vii) нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний хэрэгжилт, үр дүнг үнэлэх, хяналт тавих, шаардлагатай бол төлөвлөгөөнд зохицуулалт хийхэд оршино.



2. ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ХАМРАХ ХҮРЭЭ

10. Энэхүү бүлэгт газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой Монгол Улсын холбогдох хууль, дүрэм, журам, олон улсын чиг хандлага, шаардлагууд ялангуяа ДБ-ны БОНС 5-г тусгасан. Монгол улсын хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа бодлого, журам, дүрэм болон соёрхон баталсан олон улсын конвенцийг дурдсан. Мөн Монгол улсын газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтэд тавих шаардлага, зохицуулалтууд болон ДБ-ны БОНС 5 хоорондын зөрүүг тодорхойлно.

2.1 МОНГОЛ УЛСЫН ХУУЛЬ ТОГТООМЖ, БОДЛОГО, ЖУРАМ

2.1.1 МОНГОЛ УЛСЫН ҮНДСЭН ХУУЛЬ (1992)

11. Монгол Улсын Үндсэн хуульд, “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)

12. 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, сум, дүүргийн төсөвт төвлөрүүлдэг.

2.1.3 МОНГОЛ УЛСЫН ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬ (2002)

13. 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.

14. 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 бусад 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 уст 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.
15. Гуравдугаар бүлэгт газрын асуудлаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрхийг тодорхойлсон. Тус бүлгийн 18.1.3 дугаар зүйлд Засгийн газрын онцгой хэрэгцээнд газар авах нөхцөлд солих эсэхээс үл хамааран нөхөн төлбөр олгох эрхийг тодорхойлсон. Үүнтэй ижил агуулгатай бусад бүрэн эрхүүд мөн уг бүлэгт тусгагдсан. Дөрөвдүгээр бүлэгт 24.1 дүгээр зүйлээр газрын бүртгэлийг хөтлөхтэй холбоотой заалт, мөн 24.3 дугаар зүйлд газрын үнэ, тарифын талаарх зохицуулалтыг тусгасан. Газрын нэгдсэн мэдээллийн тайланд газар эзэмшигч, ашиглагч, өмчлөгчийн ангиллаар газрын хуваарилалтыг (26.3 дугаар зүйл) тусгасан байх бөгөөд сум, дүүргийн Засаг дарга нар тухайн жилийн 12 дугаар сарын 1-ний дотор тайлангаа бэлтгэж, аймаг, нийслэлийн Засаг даргад 12 дугаар сарын 15-ны дотор хүргүүлэх үүрэгтэй.
16. Тавдугаар бүлэгт газар эзэмшүүлэх, ашиглуулахтай холбоотой журам, шаардлагатай зөвшөөрөл, газрын хэмжээ зэрэг асуудлыг зохицуулсан. 43 дугаар зүйлд гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө бусдын эзэмшил газрыг солих буюу эргүүлэн авахад нөхөх олговор олгох тухай зааж өгсөн байдаг бөгөөд уг нөхөх олговор газраас салгаж үл болох барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгийг тухайн үеийн ханшаар үнэлсэн үнэ, газар чөлөөлөх зардлыг хамруулан тооцно гэж заасан. Газар эзэмшигчид олгох нөхөх олговрыг дээр заасан гэрээг байгуулахад улсын төсвөөс тухайн шатны Засаг даргын мэдэлд шилжүүлж, Засаг дарга уг гэрээ байгуулсан өдрөөс хойш 60 хоногийн дотор нөхөх олговрыг газрыг эзэмшиж байсан иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад олгоно. Гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол газар эзэмшигч нөхөх олговор бүрэн авсан өдрөөс хойш 30 хоногийн дотор уг газрыг чөлөөлнө. (Жич: 57 дугаар зүйлд газрын хэвлийг ашиглах тохиолдолд мэргэжлийн байгууллагаар байгаль орчны үнэлгээ хийлгэх шаардлагатай гэж заасан). 58 дугаар зүйлд газар эзэмших, тусгай зөвшөөрлийн хугацаа нь дууссан, зохих зөвшөөрөлгүйгээр барилга, байгууламж барьсан иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад төрийн эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтан газар чөлөөлөх тухай мэдэгдэл өгсөн бол тухайн иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага нь заасан хугацаанд газар чөлөөлөх үүрэгтэй гэж заасан. Тогтоосон хугацаанд чөлөөлөхгүй бол сум, дүүргийн Засаг даргын шийдвэрийн дагуу албадан нүүлгэн шилжүүлнэ. 63 дугаар зүйлд газрын маргааныг шийдвэрлэх талаар тусгасан байдаг.

2.1.4 МОНГОЛ УЛСЫН ИРГЭНИЙ ХУУЛЬ (2002)

17. 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).
18. 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)

19. 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.
20. 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)

21. 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.
22. 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).
23. 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).
24. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан нь тухайн хөрөнгийн үнийг тогтоосон үндэслэл, тооцоог тусгасан гол баримт бичиг бөгөөд (9.1-р зүйл) шаардлагад нийцсэн байх (9.2-р зүйл), суурь үнэлгээ нь тухайн өмчийн шинж чанар, онцлогоос хамааран тодорхойлогдоно (9.2.1-р зүйл), үнэлгээ хийх явцад стандарт, дүрэм, журам, норм, нормативын зөрчил гарсан эсэх талаар тэмдэглэсэн байх (9.2.2-р зүйл), Тогтоосон үнэлгээ нь зохих үндэслэл бүхий, тодорхой байх (9.2.3-р зүйл).



25. 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.
26. 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.
27. 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)

28. 2015 оны 6 дугаар сарын 16-ны өдөр 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.
29. 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.
30. 24 дүгээр зүйлд төсөлд оролцогч талууд буюу аймаг/сум/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 САЙДЫН ТУШААЛ: БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН СТАНДАРТ НЭГЖИЙН ҮНЭЛГЭЭГ АШИГЛАХ ЖУРАМ (2016, 203)

31. 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.



32. 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 (2017, 287)

33. 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.
34. 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.
35. 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 (2018, 182)

36. 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 тогтоосон (тогтоолын хавсралт 3). Энэхүү тогтоолоор НЗДТГ болон Монгол Улсын бусад хэсэгт хамаарах газрын суурь үнэлгээг тогтоосон 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 (2018, 222)

37. 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 олговрын 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)

38. 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.
39. Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 8 дугаар зүйлд эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл 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.
40. Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 21 дүгээр зүйлд хууль тогтоомжид заасан журмын дагуу бүртгүүлэх, лавлагаа, мэдээлэл авахад улсын тэмдэгтийн хураамж, үйлчилгээний хураамж төлж, төлбөрийн хэмжээг Засгийн газар тогтооно гэж заасан.

2.1.13 САНГИЙН САЙД, БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙДЫН ХАМТАРСАН ТУШААЛ (2020, 202/196)

41. 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)

42. 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.
43. 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.

44. 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 ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТОГТООЛ “НИЙСЛЭЛИЙН ГАЗРЫН ЭРХИЙН МАРГААН ТАСЛАХ ЗӨВЛӨЛИЙН АЖИЛЛАХ ЖУРАМ, БҮРЭЛДЭХҮҮН БАТЛАХ ТУХАЙ” (2024, 90)

45. 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 журмын зорилго нь Энэ журмын зорилго нь Газрын тухай хуулийн 60.2.1-д заасан газрын эрхийн маргаантай холбогдуулан гаргасан гомдол, хүсэлтийг Нийслэлийн газрын эрхийн маргаан таслах зөвлөл өөр хянан шийдвэрлэхтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.
46. 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.
47. Зөвлөл нь Нийслэлийн Засаг даргын эдийн засаг, дэд бүтцийн асуудал хариуцсан нэгдүгээр орлогчоор даргалуулсан 7 гишүүн, нарийн бичгийн бүрэлдэхүүнтэй байна.

2.1.16 ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ТОГТООЛ “НИЙГМИЙН ЗАЙЛШГҮЙ ХЭРЭГЦЭЭГ ҮНДЭСЛЭН ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ” ЖУРАМ (2024, 91)

48. 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.
49. 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.
50. Энэхүү журамд гүйлгээний зардал, мэдээллийг ил тод болгох, амьжиргааг сэргээх зарим арга хэмжээнүүдтэй холбоотой заалтуудыг тусгасан байдаг.

2.2 ДЭЛХИЙН БАНКНЫ БОНС5 – ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТ БА АЛБАДАН НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭХ БОДЛОГЫН ШААРДЛАГА

51. Байгаль орчин, нийгмийн хүрээний бодлогын баримт бичгийг 2016 оны 8 дугаар сарын 4-ний өдөр Дэлхийн банкны захирлуудын зөвлөлөөр баталсан. Тус баримт бичиг нь Тогтвортой хөгжлийн алсын хараа; Зээлдэгчдэд тавигдах шаардлагуудыг тодорхойлсон Байгаль орчин, нийгмийн стандарт (БОНС), Банкинд тавигдах шаардлагуудыг тодорхойлсон Хөрөнгө оруулалтын төслийн санхүүжилт (IPF) зэргээс бүрддэг. Байгаль орчин, нийгмийн стандартууд нь Хөрөнгө оруулалтын төслийн санхүүжилтийн хүрээнд Банкны дэмжлэгтэй хэрэгжих төслүүдийн байгаль орчин, нийгмийн эрсдэл, нөлөөллийг тодорхойлох, үнэлэхтэй талаар зээлдэгчдэд тавигдах шаардлагуудыг тодорхойлсон.
52. Газар чөлөөлөлт, газар ашиглахыг хязгаарлах, албадан нүүлгэн шилжүүлэх тухай ДБ-ны БОНС5-ын үндсэн зарчим бол төслийн туршид албадан нүүлгэн шилжүүлэхээс аль болох зайлсхийх юм. Хэрэв зайлсхийх боломжгүй тохиолдолд, нөлөөллийг хамгийн бага хэмжээнд байлгаж, нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртөгчидэд учирч болзошгүй сөрөг нөлөөллийг бууруулах зохих арга хэмжээг сайтар төлөвлөж, хэрэгжүүлэх шаардлагатай. ДБ-ны БОНС5-ийн хэрэглэгдэх байдлыг төслийг төлөвлөх явцад тодорхойлдог бөгөөд холбогдох арга хэмжээнүүдийг захиалагчийн Байгаль орчин, нийгмийн удирдлагын тогтолцооны хүрээнд зохицуулдаг.
53. Төслийн зураг төслийн үед 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 эрхийг тасалбар болгох өдрөөс хойш суурьшсан иргэнд нөхөх олговор олгохгүй. Бүх нөлөөллийг шийдвэрлэн, нөхөх олговрыг олгосон тохиолдолд хэрэгжилтийг дууссан гэж үзнэ. Алдагдсан хөрөнгийг бүрэн орлуулах өртгөөр нь олгож, нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүсийн амьжиргааг төслийн өмнөх үеийн түвшинд хүргэх, боломжтой бол сайжруулна. Мөн зөвлөлдөх үйл явцыг хэрэгжүүлж, хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний шатанд олон нийтийн оролцоог бүрэн хангах шаардлагатай.



54. Зөвхөн нөхөх олговрыг олгосон тохиолдолд газрыг авч, барилгын ажлыг эхлүүлнэ (онцгой тохиолдлуудад зориулсан заалттай).
55. 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.
56. 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 нүүлгэн шилжүүлэлтийн үед захиалагч нь Байгаль орчин, нийгмийн менежментийн төлөвлөгөөний (БОНМТ) дагуу нөхөх сэргээх нэмэлт арга хэмжээ авдаг.

2.3 ЗӨРҮҮТЭЙ БАЙДЛЫН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

57. Төслийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн бодлогын хүрээ нь Монгол Улсын хууль тогтоомж болон практик хэрэгжилтийн хоорондын зөрүүг тодорхойлон үнэлж, хэрэв зөрүү гарвал илүү өндөр стандартыг дагаж мөрдөнө гэж тусгасан. Доорх хүснэгтэд нүүлгэн шилжүүлэлтийн гол асуудлуудыг жагсааж, Монгол Улсын хууль, бодлогыг Дэлхийн банкны БОНХ дэх шаардлагуудтай харьцуулсан болно. Зөрүүг тодорхойлон, тухайн зөрүүг арилгах төсөлд баримтлах бодлогыг мөн тусгасан болно.
58. 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 сэргээх асуудлыг орон нутгийн төсвийн хуваарилалтад тооцоггүй ба газар чөлөөлөх практикт авч үздэггүй; олон нийттэй зөвлөлдөх, мэдээлэл өгөх үйл ажиллагаа явуулдаггүй; газар чөлөөлөх бүх ажиллагааг дуусгавар болгох хүртэл барилгын ажлыг эхлүүлэх хязгаарлалт тавьдаггүй зэрэг байна.

Хүснэгт 2. Монгол Улсын хууль тогтоомж, ДБ-ны БОНХ-ны харьцуулалт

#	Сэдэв	Монгол Улсын хууль тогтоомж, бодлого	Дэлхийн банкны Байгаль орчин, нийгмийн хүрээ	Зөрүүг арилгах арга хэмжээ
1	Туслалцаа авах эрхтэй талууд	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 бус этгээд уг эд хөрөнгийн өмчлөгчаар улсын бүртгэлд бүртгүүлснээс хойш 15 жилийн хугацаанд уг эд хөрөнгийг өмчлөгчийн адил эзэмшиж байсан бол дээрх хугацаа дууссанаар уг этгээд өмчлөх эрхийг олж авна. (Иргэний хууль, 104.2-р зүйл).	(БОНС5) 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, хүсэлт гаргах эрхгүй иргэд	Нийслэлээс газар чөлөөлөлтөд төсөвлөсөн төсвөөс зөвшөөрөлгүй, хууль бус газар эзэмшигчдэд нөхөх олговор олгох эрх зүйн хүрээ байдаггүй. Үүний үр дүнд НЗДТГ-аас зөвшөөрөлгүй ТНӨ-дийн нөхөх төлбөрийг санхүүжүүлэх зорилгоор Дэлхийн банкаас санхүүжилт хүссэн. БОНС5-ын дагуу зөвшөөрөлгүй ТНӨ нь газраас бусад хөрөнгөндөө нөхөх олговор авах эрхтэй.
2	Газрын нөхөх олговор	Өмчлөх эрх бүхий газар нь зах зээлийн үнээр, эзэмших эрх бүхий газрыг Засгийн газраас тогтоосон газрын бүсчилсэн үнээр тогтоож олгоно.	Зах зээлийн газрын үнээр тооцоно.	Эзэмших эрх бүхий газрыг Засгийн газраас тогтоосон бүсчилсэн үнээр тооцно.
3	Барилга байгууламжийн нөхөх олговор	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	Хөрөнгийн алдагдлыг орлуулах өртгөөр цаг тухайд нь олгоно. (БОНС 5)	Үнэлгээг мэргэжлийн үнэлгээчид хийж, бүх үнэлгээг зах зээлийн ханшаар тооцсон. Мөн бүх ТНӨ-чид буулгасан байгууллагын материалыг авах эрхтэй ба нөхөн олговроос суутгахгүй.



		үнэлгээнд суурилдаггүй. Инженерийн шугам сүлжээ, сервитутин талбайн байгууламжид нөхөх олговор олгох тухай заалт байхгүй.		
4	Эмзэг бүлэг	Нөхөх олговрыг НЭЗС-д үндэслэн эхний ээлжинд 65-аас дээш насны болон хөгжлийн бэрхшээлтэй, байнгын асаргаа шаардлагатай, өрх толгойлсон эцэг, эх, 14-өөс доош насны 3 ба түүнээс дээш хүүхэдтэй асран хамгаалагч, асран хамгаалагч нарт хамгийн түрүүнд олгоно. Монгол Улсын хууль тогтоомжийн хүрээнд газар чөлөөлөлтийн төсвийн хөрөнгийн хүрээнд эмзэг байдлын тэтгэмжид олгох зохицуулалт байхгүй.	Эдийн засгийн болон биет нүүлгэн шилжүүлэлтийн хувьд НШТ нь жөндөрийн асуудал болон нийгмийн эмзэг хэсгийн хэрэгцээнд анхаарлаа хандуулж, тэдгээрийг ил тод, тууштай, тэгш байдлаар хангахыг баталгаажуулна (БОНС-5).	Эмзэг бүлгийг үзлэгт шалгалтын явцад аль болох эрт илрүүлж, тэднийг оролцох боломжоор хангаж, хэлэлцүүлэг, төлөвлөлтийн явцад тэдний санал хүсэлтийг харгалзан үзнэ. Монгол Улсын хуулинд эмзэг бүлэгт тэтгэмж олгох зохицуулалт байхгүй учир НЗДТГ-аас эмзэг бүлгийг дэмжихэд санхүүжилтийг Дэлхийн банкнаас хүсээд байна.
5	Гомдол барагдуулах	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 ГБМ-ын талаарх мэдээллийг багтаасан бөгөөд ДБ-ны вэб сайтад ил тодоор мэдээлнэ.
6	НШТ-г мэдээллэх, олон нийтийн хэлэлцүүлэг	Хот байгуулалтын тухай хуульд (17, 18 дугаар зүйл) хот байгуулалтын төлөвлөлтөд иргэдийн оролцоотой төлөвлөлтийг баталж, хот төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэх явцад иргэдтэй зөвлөлдөнө гэж заасан. Хот байгуулалттай холбоотой шийдвэрийг цаг тухай бүрт 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 хүмүүст тавигдах шалгуур, 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.
7	Эрхийг тасалбар болгох өдөр	Газрын өмчлөгчид газрыг нь улсын тусгай хэрэгцээнд эргүүлэн авах болсон тухай мэдэгдэнэ. Мэдэгдэл авсны дараа баригдсан 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.
8	Эд хөрөнгө чөлөөлөх, барилгын ажил эхлэх тухай мэдэгдэх хугацаа	Газар, үл хөдлөх хөрөнгийг чөлөөлөх хугацааг гэрээнд тодорхойлж болно. Барилгын ажил нь хөрөнгө чөлөөлөхтэй зэрэгцэн эхэлдэг боловч тодорхой хүлээх хугацаа байдаггүй.	Зээлдэгч БОНС5-ын дагуу зөвхөн нөхөх олговор олгосны дараа тухайн газар, холбогдох хөрөнгийг эзэмшинэ гэж заасан. Энэ нь барилгын ажил эхлэхээс өмнө тохиолдож болно.	ТНӨ-дөд нөхөх олговрыг биет болон эдийн засгийн нүүлгэн шилжүүлэлт хийхээс өмнө олгоно.
9	Амьжиргааг сэргээх төлөвлөгөө	Амьжиргааг сэргээх арга хэмжээг бэлтгэх, хэрэгжүүлэх нь хуульд заасны дагуу шаардлагагүй бөгөөд хэрэгжүүлдэггүй. Монгол Улсын хууль тогтоомжийн хүрээнд газар чөлөөлөлтийн төсвийн хөрөнгийг Амьжиргааг сэргээх төлөвлөгөөнд зориулахаар заагаагүй.	БОНС5 -д АСТ-г боловсруулахын ач холбогдлыг онцлон, ТНӨ-дийг шаардлагатай бол амьжиргааны өөр боломжуудыг ашиглахад зохих бэлтгэлтэй байлгахын тулд АСТ-г даруй эхлүүлнэ гэж заасан.	АСТ-нд хамрагдах боломжтой бизнесүүд болон бусад бүлгүүдийг тодорхойлж, хэрэгцээнд суурилсан АСТ-г тодорхой цаг хугацааны хуваарьтай боловсруулахын тулд хэрэгцээний нарийвчилсан үнэлгээ, ач холбогдолтой уулзалтыг зохион байгуулна. БОНС-г хангахын тулд НЗДТГ-аас АСТ-ний шаардлагатай санхүүжилтийг ДБ-с хүссэн.



3. ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТ, НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН ХАМРАХ ХҮРЭЭ

3.1 НШТ-Г БОЛОВСРУУЛСАН АРГАЧЛАЛ, АРГА ЗҮЙ

59. Төслийн зөвлөхийн баг нь 2023 оны 10 дугаар сараас 2024 оны 1 дүгээр сар хүртэл нөлөөлөлд өртсөн газар болон бусад хөрөнгийн тооллого, үнэлгээг хийсэн. ТНӨ гэж газрын эзэн, эзэмшигчид, нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийн эзэд болон нөлөөлөлд өртсөн бизнес эрхлэгч нарыг хамарна. 2024 оны 3 дугаар сараас 5 дугаар сарын хооронд НГЗБА-аас хийсэн нөхөх олговрын зориулалттай хөрөнгийн үнэлгээ, нарийвчилсан хэмжилтээр өмнөх хөрөнгийн тооллогыг шинэчилсэн болно. Нийгэм, эдийн засгийн судалгааг НГЗБА-наас эрхийг тасалбар болгох урьдчилан мэдэгдэх хуудсыг ТНӨ бүрт хүргэсний дараа 2024 оны 1 дүгээр сарын 19-ний өдрөөс 2 дугаар сарын 1-ний өдрийн хооронд хийсэн.

3.2 НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН НӨЛӨӨЛЛИЙГ БУУРУУЛАХ АРГА ХЭМЖЭЭ

60. Төлөвлөгдсөн газар нь Сэлбэ замын баруун талд одоо байгаа шороон зам бүхий газар байна. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн коридорын зарим хэсэг нь нийтийн өмчийн газар байгаа бол зарим хэсэг нь иргэн, аж ахуйн нэгжийн эзэмшилд байна. Улаан шугамын талбайг авто замын трасс дагуу бүрмөсөн чөлөөлөх шаардлагатай. Агаарын зургийн судалгаанд үндэслэн урьдчилсан трассыг боловсруулсны дараагаар нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллөөс зайлсхийх ба/эсвэл нөлөөллийг аль болох багасгахын тулд хэд хэдэн баталгаажуулах болон тохируулгын аргыг ашигласан бөгөөд трассыг тасралтгүй боловсронгуй болгож, сайжруулан ажиллаа.
61. ДБ-ны БОНС5-ын шаардлагад үндэслэн боловсруулагдсан Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр төслийн Нүүлгэн шилжүүлэлтийн бодлогын хүрээнд зааснаар төслийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн бодлогын зорилго нь албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллөөс зайлсхийх эсвэл багасгах (хэрэв зайлсхийх боломжгүй бол) бөгөөд, зайлсхийх боломжгүй тохиолдолд ТНӨ-д учирч буй сөрөг нөлөөлөлд нь нөхөх олговор олгоход чиглэгддэг.
62. Анхны техникийн зураг төсөлд 130 өрх (103 нэгж талбар) нөлөөлөлд өртөнө гэж тооцоологдож байсан. НШТ-г боловсруулсан зөвлөх нь зураг төслийн инженерүүдтэй хамтран авто замын трассын хувилбаруудыг судлан төслийн талбайг хянан үзэх замаар нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллөөс зайлсхийх, багасгах боломжуудыг судалж ажилласан. Үүний үр дүнд (i) нийтийн эзэмшлийн сул газрыг ашиглах байдлаар зураг төслийг өөрчлөх, (ii) гудамж дагуух төлөвлөлтийг гудамжны хоёр талд биш нэг талруу гаргаж өөрчлөх замаар нүүлгэн шилжүүлэх нөлөөллийн хамрах хүрээг 22 өрх (26 нэгж талбар)-өөр бууруулах боломжтой болсон.

3.3 ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТ, НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТ, ТҮҮНИЙ НӨЛӨӨЛӨЛ

63. Төслийн нөлөөллийг бууруулах арга хэмжээний үр дүнд дараах нөлөөллүүд тогтоогдсон байна (Хүснэгт.3):

✓ **Нөлөөлөлд өртсөн өрх, аж ахуйн нэгж:**

- Төслийн нөлөөлөлд нийт **78 хашаа бүхий газар** өртөнө (**газрын зөвшөөрөлгүй 9 газрыг** оролцуулан). Үүнээс **32 хашаа бүхий газрыг** өмнөх газар чөлөөлөх ажиллагааны явцад чөлөөлсөн байна. Иймд энэхүү төслийн хүрээнд үлдсэн **46 хашаа бүхий газрыг** чөлөөлөх шаардлагатай байна.
- 46 хашаа бүхий газраас:
 1. Зөвшөөрөлгүй **9 хашаа бүхий газар** байгаа бөгөөд нөлөөлөлд **бүтэн өртөнө**.
 2. Үлдсэн **37 хашаа бүхий газар** нь газрын зөвшөөрөлтэй бөгөөд энэ нь нийт **43 нэгж талбарыг** хамарна.
- 5 нөлөөлөлд өртсөн газарт айл өрх, барилга байгууламж байхгүй байна.
- Нөлөөлөлд өртсөн газруудыг **105 өрх, 3 ААН** эзэмшиж байна.
- Нөлөөлөлд өртсөн нийт **108 өрхөөс:**
 1. Нийгэм эдийн засгийн судалгаанд **70 өрх, 3 аж ахуйн нэгж** хамрагдсан.
 2. **47 өрхийн өмчийг** өмнөх газар чөлөөлөх ажиллагааны явцад чөлөөлсөн.
 3. Төслийн нөлөөлөлд үлдсэн **61 өрхийн** хувьд:
 - а. **30 өрх** нь **бүтэн** нөлөөлөлд,
 - б. **31 өрх** нь **хэсэгчлэн** нөлөөлөлд өртсөн.

✓ **Нөлөөлөлд өртсөн газар, нэгж талбар:**

- Төслийн **нөлөөлөлд өртсөн газрын зөвшөөрөлтэй нийт 43 нэгж талбараас:**
 1. **15 нэгж талбарыг** нь **бүрэн чөлөөлж**,



2. 28 нэгж талбарыг нь хэсэгчлэн чөлөөлнө.

- Хэсэгчлэн чөлөөлөх нэгж талбаруудын дунд газрын хэмжээг зөвшөөрөлгүй сунгасан 7 нэгж талбар байна. Эдгээр зөвшөөрөлгүй сунгасан газрууд дээр ямар нэгэн барилга байгууламж байхгүй. Эдгээр газрын эзэмшигчид НГЗБА-ны баталсан кадастрын зургийн дагуу хашаагаа татах үүрэгтэй бөгөөд холбогдох журмын дагуу нөхөх олговор авахгүй.
- Газарт үзүүлэх нөлөөллийн хувьд дараах тохиолдолд тухайн газрыг бүрэн өртсөн гэж үзэх бөгөөд биет шилжин суурьшилт шаардлагатай болно. Үүнд:
 - Өмчлөл/эзэмшлийн нийт газрын **50-иас дээш хувь** нь нөлөөлөлд өртөх,
 - ТНӨ амьдран сууж байгаа байшинг нураах шаардлагатай болох,
 - Үлдсэн газарт үргэлжлүүлэн **амьдрах боломжгүй, стандартын шаардлагыг хангахгүй** байх.
- Дээрх нөхцлийг хангаагүй, бусад тохиолдолд хэсэгчлэн нөлөөлөлд өртсөн гэж үзэж зөвхөн нөлөөлөлд өртсөн газар/хөрөнгийг чөлөөлөх бөгөөд тухайн өрх газрынхаа хэмжээг багасган, үлдсэн газар дээрээ үргэлжлүүлэн амьдарна.
- Гэхдээ зарим иргэд газар нь бүрэн нөлөөлөлд өртсөн байсан ч үлдсэн газраа авч үлдэх хүсэлт гаргадаг. Нөгөө талаас хэсэгчлэн нөлөөлөлд өртсөн газрын эзэмшигч/өмчлөгчид бүрэн чөлөөлөх хүсэлт гаргаж болно. Эдгээр тохиолдолд **тухайн ТНӨ-дийн хүсэлтийг** харгалзана.

✓ Нөлөөлөлд өртсөн Барилга байгууламж:

- Төслийн нөлөөлөлд нийт **288 барилга байгууламж** өртөнө.
- Үүнээс **37 нь** нөлөөлөлд өүрэн өртөх, гэр бүлийн хэрэгцээний байшин, сууц байна.

Хүснэгт 3. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөө

Төслийн нөлөөлөлд өртөгч	Бүгд	303
	Газар дээрээ амьдарч байгаа айл өрх/хүн	105/295
	Газар дээрээ амьдраагүй айл өрх	5
	Аж ахуйн нэгж байгууллага	3
Нөлөөлөлд өртсөн газар (Нэгж талбар)	Бүгд	43
	Бүтэн	15
	Хэсэгчилсэн	28
Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламж	Бүгд	288
	Үүнээс бүтэн нөлөөлөлд өртсөн байшин	37

3.3.1 ГАЗАРТ ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨЛӨЛ

64. Хөрөнгийн тооллого, үнэлгээний үр дүнгээс үзэхэд газарт дараах нөлөөлөл тодорхойлогдоно:

✓ Нийт шаардлагдах газар:

- Сэлбэ голын шинэ авто замд нийт 21,140 м² газар шаардлагатай.

✓ Айл, өрх, аж ахуйн нэгжийн газар:

- Нийт шаардагдах талбайгаас 16,195 м² газрыг айл өрх, аж ахуйн нэгжээс чөлөөлж авах шаардлагатай байна. Үлдсэн 4,945 м² газар нийтийн эзэмшлийн талбай учир, газар чөлөөлөлтийн нөлөө байхгүй байна.
- Энэхүү НШТ-г эцэслэн боловсруулах явцад өмнө нийслэлээс санхүүжүүлэн хэрэгжүүлсэн төсөл/үйл ажиллагааны явцад 10,900 м² газрыг чөлөөлсөн тул одоо үлдсэн 5,295 м² газрыг айл өрх, аж ахуйн нэгжээс чөлөөлж авах шаардлагатай.

✓ Нэгж талбарт үзүүлэх нөлөөлөл:

- Нийт 43 нэгж талбар төслийн нөлөөлөлд өртөж байгаа бөгөөд үүнээс 15 нь бүтэн, 28 нь хэсэгчилсэн нөлөөлөлд өртөхөөр байна.
- 7 нэгж талбар нь зөвшөөрөлгүй талбайгаа сунгасан бөгөөд сунгасан газар дээр баригдсан барилга байгууламж байхгүй.

3.3.2 БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИД ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨЛӨЛ

65. Сэлбэ голын шинэ авто замд 37 айлын байшин (2 давхар байшин байгаа) өртөж байгаагаас 32 өрхийн эзэмшил бүхий газарт баригдсан нийт 35 айлын байшин, нийтийн эзэмшлийн газарт баригдсан 2 байшин газар чөлөөлөлтийн ажилд өртөхөөр байгаа нь хөрөнгийн тооллогоор тогтоогдсон. Нөлөөлөлд өртсөн 37 байшин бүгд суурин барилга байгууламж юм.

66. Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийн тооллогын үр дүнгээс харахад байшин, модон хашаа, жорлон, гараж, төмөр хаалга, бетон цутгамал талбай, бохир ус хадгалах нүх, мод гэх мэт янз бүрийн төрлийн барилга байгууламж тодорхойлогдож байна. Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийн нэр төрөл, тоо хэмжээ зэрэг мэдээллийг доорхи хүснэгтэд харуулав (Хүснэгт 4).



Хүснэгт 4. Нөлөөлөлд өртсөн байгууламж

#	Нөлөөлөлд өртсөн байгууламж	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ (тооллогын үеэр олж тогтоосон)	Тоо хэмжээ (2025.04 сарын байдлаар, чөлөөлөх шаардлагатай)
1	Байшин	ширхэг	37	11
2	Хашаа	ширхэг	58	35
3	Хашааны хаалга	ширхэг	57	23
4	Амбаар	ширхэг	21	16
5	Нүхэн жорлон	ширхэг	46	28
6	Мод	ширхэг	25	-
7	Гэр	ширхэг	40	19
8	Чингэлэг	ширхэг	3	3
9	Гараж	ширхэг	1	1
10	Нийт	ширхэг	288	137

67. ТНӨ-ийн Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа нь 2024 оны 1 дүгээр сард хийгдсэн бол, тэдний нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийн тооллого судалгаа нь урьдчилсан байдлаар 2023 оны 10 дугаар хийгдэж, 2024 оны 1 дүгээр сард хөрөнгийн судалгаатай уялдан дахин шинэчлэгдсэн болно. Эдгээр судалгаа, үнэлгээ, инженерийн нарийвчилсан зураг төслийн үр дүнд үндэслэн Сэлбэ голын авто замын газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн үнэлгээ хийгдсэн. Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албанаас 2024 оны 1 дүгээр сарын 19-ний өдөр газар чөлөөлөлтийн нөлөөлөлд өртсөн талаарх урьдчилан мэдэгдэх хуудсыг ТНӨ нарт хүргүүлж эрхийг тасалбар болгох өдрийг тогтоосон.
68. Нийгэм, эдийн засгийн судалгааны хоёр төрлийн асуулгыг бэлтгэсэн. Нэг нь айл өрхөд зориулагдсан бол, нөгөөх нь нөлөөлөлд өртөж буй аж ахуйн нэгжид зориулагдсан (Хавсралт 5). Энэ асуумжийн дагуу нийт 73 ТНӨ судалгаанд оролцож 3 ТНӨ оролцохоос татгалзаж, 5 хашаа нь хоосон (огт барилга байгууламжгүй) байсан ба 27 өрх нь эзгүй байсны улмаас холбогдож чадаагүй болно.

3.4 ЭМЗЭГ БҮЛЭГТ ҮЗҮҮЛЭХ НӨЛӨӨЛӨЛ

69. Нийгэм, эдийн засгийн судалгааг 2024 оны 1 болон 2 дугаар сард авто замын УШ дагуу амьдарч байгаа өрх бүрээр орж тоон болон чанарын асуулт бүхий асуумжийг авах замаар нийт 70 өрх болон 3 аж ахуй нэгжийг хамруулсан. Эмзэг бүлгийн иргэд (өрх толгойлсон эцэг/эх, 65-аас дээш настай өрх толгойлсон ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээнээс доогуур орлоготой өрх, газрын зөвшөөрөлгүй өрх) нь газраа алдсанаар амьдралын хэв маягийн өөрчлөлтөд дасах чадвар хязгаарлагдмал гэж үзэн тус НШТ-нд тодорхойлсон.

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.



4. НӨЛӨӨЛӨЛД ӨРТСӨН ИРГЭДИЙН НИЙГЭМ ЭДИЙН ЗАСГИЙН БАЙДАЛ

4.1 ХҮН АМ ЗҮЙН ҮНДСЭН МЭДЭЭЛЭЛ

70. Нийт 105 өрх болон 3 аж ахуйн нэгж нь нөлөөлөлд өртөж байгаагаас 73 НЭЗС-нд хамрагдсан байна.

✓ **НЭЗС-нд хамрагдсан байдал:**

- Нийт 70 өрх, 3 аж ахуйн нэгж судалгаанд оролцсон. Үлдсэн 35 өрхийн хувьд 3 нь судалгаанд оролцохоос татгалзсан, 5 хашаа хоосон (огт барилга байгууламжгүй), 27 өрх нь НЭЗС хийгдэх үеэр эзгүй, холбогдох боломжгүй байсан гэх шалгаануудаар судалгаанд оролцоогүй байна.

✓ **Газар эзэмшилтийн байдал:**

- Судалгаанд оролцсон нийт 42 өрх нь газрын эзэн, 31 өрх нь газрын эзэн биш буюу бусдын хашаанд хамтран амьдардаг айл өрхүүд байна.

✓ **Нөлөөлөлд өртсөн хүн ам:**

- Тус 70 өрхөд нийт 295 оршин суугч байна. Тэдгээр өрхүүдийн өрхийн тэргүүнийг хүйсээр авч үзвэл 65.7% нь эрэгтэй, 34.3% нь эмэгтэй байна. Дундаж нас нь 50. Харин нийт хүн амыг хүйсээр авч үзвэл 48,8% эрэгтэй, 51,2% нь эмэгтэй байна.

✓ **Хөдөлмөр эрхлэлт:**

- Нийт хөдөлмөрийн насны хүн амын 39% нь бүтэн цагийн ажил эрхэлдэг байна (Хүснэгт 5).

Хүснэгт 5. НЭЗС-нд хамрагдсан өрхийн мэдээлэл

#	ТНӨ	Тоо	Хувь
1	Нийт нөлөөлөлд өртсөн	73	100%
	Өрх	70	
	Аж ахуйн нэгж	3	
2	Хүйс		100%
	Эр	146	48.8
	Эм	139	51.2
	Дундаж нас	52.2	
	Медиан нас	50	
3	Газар өмчлөгч/эзэмшигч	73	100%
	Тийм	42	57.5
	Үгүй	31	42.5
4	Ажил эрхлэлт		
	Бүтэн цагийн ажил	32	39
	Хагас цагийн ажил	2	2.4
	Хувийн бизнес	16	19.5
	Ажилгүй	9	11
	Тэтгэвэр	19	23.1
	Оюутан	-	-
	Бусад	4	4.9

71. Судалгаанд хамрагдсан өрхийн гишүүдийг авч үзвэл нийт өрхийн 41.5% нь 1 - 3 хүртэлх тооны гишүүнтэй ба 11 өрхөд 14 хөгжлийн бэрхшээлтэй гишүүн тодорхойлогдсон байна. Насны хувьд 6-с доош насны 50 хүүхэд, 60-с дээш насны 33 хүн тус тус тодорхойлогдсон байна (Хүснэгт 6).

Хүснэгт 6. Өрхийн гишүүд

#	ТНӨ	Тоо	Хувь
1	Гишүүдийн тоо:		
	1-3	34	41.5
	4	15	18.3
	5-6	25	3.5
	7-8	8	9.7
2	Хүйс		
	Эм	165	51.2
	Эр	157	48.8
3	Хүүхдийн тоо		
	0-6 нас	50	10.5
	7-17 нас	79	24.5
	18-23 нас	21	6.5
4	Ахмад настан	33	10.2
5	Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн	14	4.3



4.2 ӨРХИЙН ОРШИН СУУХ БАЙДАЛ

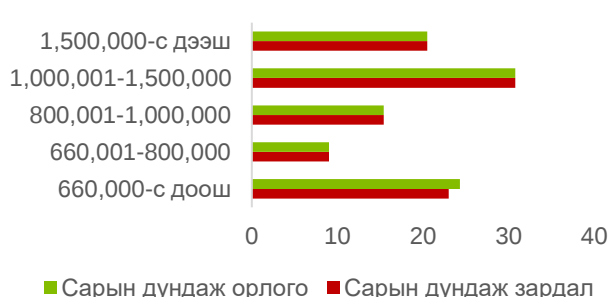
72. Нөлөөлөлд өртсөн нийт иргэдийн 52% нь өөрийн хашаандаа амьдардаг, 22 хашаанд 2 ба түүнээс дээш тооны өрх хамт амьдардаг бол 11 өрх газрын албан ёсны эрхгүй амьдарч байна. Дийлэнх буюу 84.2% нь байнгын оршин суудаг, 85.4% нь 3-аас олон жилээр тухайн байршилд амьдарч байна. Нийт ТНӨ-ийн хагасаас илүү буюу 57.3% нь гэрт амьдардаг, дулаандаа нүүрс ашигладаг гэж хариулжээ. Судалгаанд хамрагдагсдын 4.9%-иас бусад нь сууцныхаа эзэмшигч нь байгаа бол, түүнээс 4 нь байшин, гэрээ түрээслэдэг байна (Хүснэгт 7).

Хүснэгт 7. Өрхийн сууцны байдал

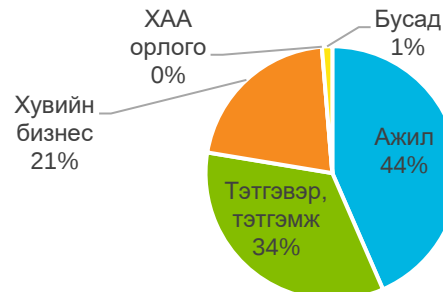
#	ТНӨ	Тоо	Хувь
1	Байнгын оршин суугч эсэх		
	Тийм	69	84.2
	Үгүй	13	15.8
2	Амьдарч буй хугацаа		
	6 сар хүртэл	1	1.2
	6-12 сар	4	4.9
	1-3 жил	7	8.5
	3-с дээш жил	70	85.4
3	Сууцны төрөл		
	Гэр	47	57.3
	Байшин	34	41.5
	Гэр байшин хосолсон	1	1.2
4	Халаалтын төрөл		
	Төвлөрсөн халаалт	1	1.2
	Нүүрс, сайжруулсан түлш	74	89
	Хий	1	1.2
	Цахилгаан халаалт	7	7.3
	Сэргээгдэх эрчим хүч	-	-
	Other	-	-
5	Байшинг эзэмшдэг эсэх		
	Тийм	77	95.1
	Үгүй	4	4.9
6	Түрээслэдэг эсэх		
	Тийм	4	66.6
	Хуулийн этгээд	1	16.7
	Бусад	1	16.7

4.3 ӨРХИЙН ОРЛОГО, ЗАРЛАГЫН БАЙДАЛ

73. Өрхийн орлого, зарлагын судалгаанаас харахад ихэнх өрх 200-500 мянган төгрөгийн түрээс төлдөг. Орлогын үндсэн эх үүсвэр нь ажил (44%), тэтгэвэр тэтгэмж (34%), хувийн бизнес (21%-г) эзэлж байна. Сарын орлогын тухайд 55% нь 660,000-1,500,000 төгрөгийн орлоготой байгаа бол 24% нь түүнээс бага, 21% нь түүнээс илүү орлоготой байна. Зардлын хувьд 55% нь 660,000-1,500,000 төгрөгийн хооронд зарцуулдаг бөгөөд үлдсэн хэсэг нь эдгээр дүнгээс бага эсвэл илүү зарцуулдаг байна (Зураг 2 ба 3).



Зураг 3. Сарын дундаж орлого, зарлага



Зураг 2. ТНӨ-ийн орлогын эх үүсвэр

4.4 НӨЛӨӨЛӨЛД ӨРТСӨН ӨРХИЙН ГИШҮҮДИЙН САНАЛ

74. Судалгаанд оролцогч айл өрхүүд нь байгаль орчны бохирдол (ялангуяа агаарын бохирдол) нь тулгамдсан асуудал гэж мэдээлсэн боловч бүгд (100%) нь Улаанбаатар хотоос орон нутаг руу нүүх



хүсэлгүй гэсэн хариултыг өгсөн байна. Өрхийн эмэгтэйчүүдийн 70 хувь нь санхүү, зээл, хуримтлал, хүүхдийн боловсрол, эрүүл мэнд, эд хөрөнгө, тээврийн хэрэгслийн худалдаа, орон гэрээ сонгох, гэртээ хүнс, бараа бүтээгдэхүүн худалдан авах зэрэгт шийдвэр гаргах түвшинд бүрэн оролцдог байна. Оролцогчдын дийлэнх нь буюу 64,6% нь дүүрэг, хороо, хөршүүд гэх мэт эх сурвалжаас төслийн талаар сонссон ба мэдээлэл авсан гэсэн хариулт өгсөн байна (Хүснэгт 8).

Хүснэгт 8. Өрхийн санаа бодол, эмэгтэйчүүдийн шийдвэр гаргалт

#	Нөлөөлөлд өртсөн иргэд	Тоо	Хувь
1	Тулгамдсан асуудал		
	Агаарын бохирдол	80	100
	Хөрсний бохирдол	63	78.8
	Хог хаягдал	12	15
	Дуу чимээ	29	36.2
	Бусад	3	3.8
2	Нүүх байршил		
	Улаанбаатартаас нүүхгүй	82	100
	Хөдөө орон нутаг	-	-
	Өрхийн эмэгтэй гишүүдийн шийдвэр гаргалт		
3	Санхүү, өр, хадгаламжтай хамаарал бүхий шийдвэр гаргалт		
	Оролцоогүй	2	2.7
	Заримдаа	12	16
	Бүрэн оролцдог	61	81.3
4	Хүүхдийн боловсролтой хамаарал бүхий шийдвэр гаргалт		
	Оролцоогүй	1	1.5
	Заримдаа	4	6.2
	Бүрэн оролцдог	60	92.3
5	Хүүхдийн эрүүл мэндтэй хамаарал бүхий шийдвэр гаргалт		
	Оролцоогүй	-	-
	Заримдаа	4	6.2
	Бүрэн оролцдог	61	93.8
6	Үл хөдлөх, машинтай хамаарал бүхий шийдвэр гаргалт		
	Оролцоогүй	-	-
	Заримдаа	12	16.4
	Бүрэн оролцдог	61	83.6
7	Амьдрах газар сонгохтой хамаарал бүхий шийдвэр гаргалт		
	Оролцоогүй		
	Заримдаа	11	14.7
	Бүрэн оролцдог	64	85.3
8	Бараа, хүнс худалдан авахтай хамаарал бүхий шийдвэр гаргалт		
	Оролцоогүй	1	1.3
	Заримдаа	3	4
	Бүрэн оролцдог	71	94.7
9	Төслийн талаар өмнө нь сонссон уу		
	Тийм	53	64.6
	Үгүй	29	35.4
10	Мэдээллийн эх үүсвэр		
	ТВ	-	-
	Сонин	-	-
	Интернет, олон нийтийн сүлжээ	1	1.8
	Дүүрэг, хороо	33	58.9
	Бусдын ярианаас	22	39.3
	Бусад	-	-

4.5 ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖИЛТИЙН ТАЛААРХ САНАЛ

75. Ихэнх оролцогчид (67%) төслийг дэмжиж байгаа (шинэ замтай болох), 57.5% нь эерэг болон сөрөг аль аль нөлөө гарна гэж үзсэн бол 42.1% нь нөлөөлөл нь эерэг үү, сөрөг үү гэдгийг мэдэхгүй байна гэж хариулжээ. Бараг бүх өрх (93.8%) төслийн боломж, давуу талуудын талаар мэдээлэл авах хүсэлтэй байсан бөгөөд 70.5% нь уг мэдээллийг Төслийн хэрэгжүүлэх нэгжээс авахыг илүүд үзсэн байна (Хүснэгт 9).



Хүснэгт 9. ТНӨ-ийн төслийн талаарх санал, бодол

#	Төслийн нөлөөлөлд өртсөн иргэд	Тоо	Хувь
1	Санал бодол		
	Дэмжиж байна	55	67
	Эсэргүүцэж байна	3	3.7
	Мэдэхгүй	24	29.3
2	Төсөл нөлөө үзүүлэх эсэх		
	Тийм	30	37.5
	Үгүй	4	5
	Мэдэхгүй	46	57.5
3	Ямар нөлөө төслөөс хүлээж байна		
	Эерэг	32	26.3
	Сөрөг	24	15.8
	Мэдэхгүй	32	42.1
4	Төслөөс ямар мэдээлэл хүсч байна		
	Боломж, давуу тал	76	93.8
	Зам барих талаар	2	2.5
	Ажилд авах тухай	3	3.7
	Бусад		
5	Мэдээллээ хаанаас авах бэ		
	Дүүрэг, хороо	23	29.5
	Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж	55	70.5
	ТВ, сонин	-	-
	Интернэт, сошиал медиа	-	-
	Бусад сурвалж	1	1.3

76. Судалгаанд оролцогчдын талаас илүү хувь нь (69.6%) шинэ замд сэтгэл хангалуун байгаа бөгөөд энэ нь хүүхдүүдийнх аюулгүй байдал сайжрахад хувь нэмэр оруулна гэж үзжээ. Харин 36.5% нь газар чөлөөлөлт хийгдэх үед хаашаа нүүх талаараа санаа зовж байгаагаа илэрхийлсэн байна (Хүснэгт 10).

Хүснэгт 10. Төслийн эерэг, сөрөг нөлөөллийн өрхийн санал

Төслийн нөлөөлөлд өртсөн иргэд	Тоо	Хувь
Эерэг нөлөөлөл		
Автобусны буудал ойртоно	1	1.8
Орон сууц худалдаж авна	1	1.8
Дэд бүтэц сайжирна	1	1.8
Амьдрах орчин сайжирна	2	3.6
Зам, хүүхдийн аюулгүй байдал сайжирна	39	69.6
Сайхан гэртэй болно	1	1.8
Түгжрэл буурна	4	7.1
Явган хүний замтай болно	1	1.8
Мэдэхгүй	6	10.7
Сөрөг нөлөөлөл		
Контейнерээс мөнгө олох боломжгүй	1	1.9
Хаашаа нүүхээ мэдэхгүй байна	19	36.5
Тоосжилт, дуу чимээ	6	11.5
Газрын талбайн хэмжээ багасна	2	3.8
Цаашид амьдралаа хэрхэн үргэлжлүүлэхээ мэдэхгүй байна	4	7.7
Барилгын ажлын үед аюулгүй байдал алдагдана	4	7.7
Нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой асуудал	5	9.6
Хүүхдүүд тоглох боломжгүй болно	1	1.9
Байхгүй	4	7.7
Мэдэхгүй байна	6	11.5



5. АМЬЖИРГААГ СЭРГЭЭХ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ (АСТ)

5.1 АСТ-НИЙ ЗОРИЛГО, БАРИМТЛАХ БОДЛОГО

77. 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. Нарийвчилсан АСТ-өөр хамрагдах боломжтой өрхүүдэд үзүүлэх арга хэмжээ, сургалт болон бусад дэмжлэгийн арга хэмжээний хамт боловсруулж Дэлхийн банкнаас зөвшөөрөл авахаар хүргүүлнэ.
78. 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.
79. 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.
 - Эмзэг бүлэгт анхаарал хандуулах.
 - Нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсийн амьжиргааны түвшин, орлого олох чадавхи, үйлдвэрлэлийн түвшинг дээшлүүлэхийн тулд төслийн хүрээнд нүүлгэн шилжүүлэлтийн тусламж авахыг баталгаажуулах байна.
80. Энэхүү АСТ нь зарчим, зорилт, хэрэгжилт талаасаа БОНС5 болон үндэсний холбогдох хууль тогтоомж, дүрэм журам, амьжиргааг сэргээхтэй холбоотой удирдамжид нийцсэн байна.

5.2 АМЬЖИРГААНЫ НӨЛӨӨЛӨЛ

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

5.3 ЭДЛЭХ ЭРХ БА ШАЛГУУР

- ✓ Барилгын ажлын улмаас нөлөөлөлд өртсөн аж ахуй нэгж нь тасалдлын хугацаанд нөхөх олговор авах эрхтэй бөгөөд энэ хугацаа хамгийн ихдээ нэг жил байх ба татварын баримт болон бусад хүчин төгөлдөр баримт бичигт үндэслэн тооцно. Хэрэв байхгүй бол бусад хүчинтэй төслийн бүс дэх ижил төстэй бизнес эрхлэгчдийн дундаж цэвэр ашигт үндэслэн тооцно. Түүнчлэн мэргэжлийн ур чадварын сургалтад хамрагдах боломжтой бөгөөд сургалтаа амжилттай дүүргэсэн тохиолдолд шинэ ур чадвараа хөгжүүлэх тоног төхөөрөмж, хэрэгсэл авах эрхтэй.
- ✓ Барилгын ажлын улмаас ажлын байраа алдсан ажилтны сонголтот тулгуурлан дараах нэг буюу хосолсон хэлбэрийн нөхөн төлбөрийг олгоно. Ажилтнууд АСТ-ний хүрээнд сургалтад хамрагдаж, сургалтаа амжилттай дүүргэсэн тохиолдолд шинээр олж авсан ур чадвараа хөгжүүлэхэд нь дэмжлэг болох тоног төхөөрөмж, хэрэгсэлийг авах боломжтой. Эсвэл тус ажилтнууд ажилгүй болсон хугацаанд орлогын алдагдлыг мөнгөн нөхөх олговор хэлбэрээр тухайн үеийн цалин хөлсөнд үндэслэн авах сонгох боломжтой.
- ✓ Хэрэгцээ шаардлагад үндэслэн ажилтнууд болон бизнес эрхлэгчид, зарим тохиолдолд эмзэг өрхийн нэг гишүүн дараах дэмжлэг туслалцаа авах боломжтой. Үүнд:
 - Шилжин суурьших, амьжиргаа, бизнесээ дахин эхлүүлэхэд нь туслах зөвлөх үйлчилгээ
 - Дараахаас сонголтнууд:
 - Төслийн нөлөөлөлд өртсөн иргэдийг үсчин, тогооч, гагнуурчин гэх мэт мэргэжлээр дүүргийн Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын газраар дамжуулан ур 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 төгссөн тохиолдолд тоног төхөөрөмж, хэрэгсэл авах.



5.4 АСТ ХЭРЭГЖИЛТИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

5.4.1 АСТ-Г ТАНИЛЦУУЛАХ

82. АСТ-г хэрэгжүүлэхийн өмнө орлогын суурь түвшин, нийгэм-эдийн засгийн нөхцөл байдлыг тодорхойлохын тулд хэрэгцээний нарийвчилсан үнэлгээ, фокус бүлгийн ярилцлагыг нөлөөлөлд өртсөн бизнес эрхлэгчид болон ажилчид тус бүрээр явуулна.

5.4.2 АСТ-НИЙ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ХУВААРЬ БА АЖИЛ ЭХЛЭХ

83. Энэхүү АСТ-нд тусгагдсан зарчмуудын дагуу АСТ-г хэрэгжүүлэх зөвлөхүүд нь нарийвчилсан хэрэгжилтийн хуваарийг боловсруулна. Тус хуваарьт төслийн хэрэгжилтийн үе шат бүрт хийгдэх үйл ажиллагааны дараалал, хугацааг нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө болон төслийн барилгын ажлын төлөвлөгөөтэй уялдуулна.

5.4.3 АСТ-НИЙ ИНСТИТУЦИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

84. АСТ-ний өөр өөр түвшинд 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 зөв мэдээллээр хангах, бусад холбогдох ажлыг зохицуулах үүрэгтэй.
 - Дүүрэг, хороодын засаг дарга, хэсгийн ахлагч нар иргэдэд мэдээлэл өгөх, шаардлагатай бол уулзалт зохион байгуулах зэргээр иргэдтэй ойр ажиллана.
- ТХН:** ТХН нь хамгааллын менежментийг дэмжих, АСТ-ний төлөвлөлт, хэрэгжилтийг хянахад голлох үүрэг гүйцэтгэнэ. Үүнд:
- НЗДТГ-ын хэрэгжүүлэгч агентлагууд дах АСТ-ний хэрэгжилтийг баталгаажуулах,
 - АСТ-г хэрэгжилтийн явцад хяналт тавих, зөвлөхүүдийн үйл ажиллагааг зохицуулах, газар дээрх аливаа асуудлыг шуурхай шийдвэрлэхийг баталгаажуулах,
 - АСТ-ний дагуу тусламжийг авсан эсэхийг баталгаажуулах,
 - Нарийвчилсан АСТ-г Дэлхийн банкаар хянуулж батлуулан, эцсийн хувилбарыг төслийн вебсайтад байршуулахыг баталгаажуулах,
 - Хяналт-шинжилгээний тайлан бэлтгэгдсэн эсэхийг баталгаажуулах, баталгаажуулсан хувилбарыг төслийн вэб сайтад байршуулахыг баталгаажуулах.

5.4.4 АСТ-НИЙ ХЯНАЛТ

85. Нарийвчилсан хяналт-шинжилгээний төлөвлөгөөг амьжиргааг сэргээх дэмжлэг үзүүлэх ажлыг эхлүүлэхээс өмнө боловсруулна. Гүйцэтгэл болон нөлөөллийн хяналтыг хамтад нь хийнэ.
86. 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.
87. АСТ-ний хэрэгжилтийн бүх хяналт-шинжилгээний тайланг НШТ-ний хэрэгжилтийн хуваарийн нэгэн адил төслийн вэб сайтад байршуулан, ТНӨ-д болон бусад оролцогчд талуудад ил тод болгоно.

5.4.5 АСТ-ИЙН САНХҮҮЖИЛТ, ТӨСӨВ

88. Бүх нөхөх олговрын тооцоолол нь НШТ-ийн төсөвт тусгагдах тул АСТ-н хүрээнд аливаа мөнгөн хэлбэрээр нөхөх олговор олгохгүй.
89. Амьжиргааг сэргээх аливаа арга хэмжээ нь НШТ-ний зардлын салшгүй хэсэг бөгөөд санхүүжилтийг НШТ-ний төсөвт оруулан тооцсон.



6. ЭДЛЭХ ЭРХ БА ЭРХИЙН МАТРИЦ

90. Өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч, хууль ёсны оршин суугч, хууль ёсны эрхгүй оршин суугч, түрээслэгч зэрэг нөлөөлөлд өртсөн бүх эрх 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 аргыг энэ төсөлд ашиглахгүй. НЭЗС-ны үеэр тодорхойлсон бүх төрлийн алдагдлын тодорхой эрхүүдийг доорх эрхийн матриц (Хүснэгт 11)-д нэгтгэн харуулав.
91. Төслийн хүрээнд нөхөх олговор, тусламж авах эрх нь нөлөөлөлд өртсөн эрхийн тооллого, хөрөнгийн тооллого дууссаныг илтгэх эрхийг тасалбар болгох өдрөөр тодорхойлогдоно. Төслийн нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст энэхүү өдрийг урьдчилан мэдээлсэн бөгөөд уг өдрөөс хойш гаргасан аливаа нэхэмжлэл, өргөдөл, нөхөн олговрын шаардлагыг хүлээн авахгүй бөгөөд нөхөх олговор, тусламж үзүүлэхгүй болохыг мэдэгдсэн. Уг төслийн эцсийн өдөр нь 2024 оны 1 дүгээр сарын 19-ний өдөр бөгөөд тухайн мэдээллийг НГЗБА болон ТХН орон нутгийн удирдлагуудтай хамтран бүх ТНӨ-д бичгээр болон нүүр тулан мэдэгдсэн.

Хүснэгт 11. Эдлэх эрхийн матриц¹

#	Алдагдлын төрөл	Эрх бүхий хүн	Эдлэх эрх
1	Барилга байгууламж	Байгууламжийн эзэн	- Элэгдэл хорогдлыг тооцохгүйгээр хөрөнгийг бүрэн орлуулах өртөг - Нэг удаагийн түр суурьшуулах дэмжлэг (байгууламжийг бүхэлд нь нураах, биетээр нүүн шилжих тохиолдолд) - Нэг удаагийн газар чөлөөлөх, нүүх зардал - Буулгасан байгууламжийн материалыг авах эрх
2	Газар	Газрын өмчлөгч, эзэмшигч	- Өмчлөх эрхтэй газарт бүрэн орлуулах өртөг, - Эзэмших эрхтэй газарт Засгийн газраас тогтоосон бүсчлэлд суурилсан суурь үнэлгээ - Шилжилт, баримт бичгийг өөрчлөхтэй холбоотой гарах гүйлгээний зардал (газрыг хэсэгчлэн чөлөөлсөний улмаас баримт бичигт өөрчлөлт оруулах шаардлагатай тохиолдолд)
3	Аж ахуйн нэгж	Нөлөөлөлд өртсөн бүх аж ахуйн нэгжүүд Байнгын нөлөөлөлд өртсөн түрээслэгч	- Татварын баримт/бусад хүчин төгөлдөр баримт бичигт үндэслэн бизнес тасалдсан хугацаанд алдагдсан орлоготой дүйцэхүйц бэлэн мөнгөний нөхөх олговор олгох. - Газрын эзэн нь үлдсэн түрээсийн хугацааны түрээсийн төлбөрийг нөхөж олгох.
4	Ажилчид	Нөлөөлөлд өртсөн бүх ажилчид	Ажил тасарсан үеийн мөнгөн нөхөх олговрыг тухайн үеийн цалингаар тооцож олгох.
5	Эмзэг бүлгийн өрх	НЭЗС-аар тогтоогдсон эмзэг бүлгийн өрх	- 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 олгох. - Дүүргийн Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын хэлтсээр дамжуулан мэргэжил олгох сургалт, байнгын ажил санал болгох.
6	Нөлөөлөлд өртсөн газрын зөвшөөрөлгүй өрх	Төслийн талбайд амьдарч буй газрын зөвшөөрөлгүй өрхүүд	- Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийн нөхөх олговор, - Нэг удаагийн түр суурьшуулах дэмжлэг (байгууламжийг бүхэлд нь нураах, биетээр нүүн шилжих тохиолдолд), - Нэг удаагийн газар чөлөөлөх, нүүх зардал.
7	Урьдчилан тооцоолоогүй нөлөөлөл	Бүх ТНӨ	Төсөл хэрэгжүүлэх явцад тодорхойлогдоно. Тохирох арга хэмжээг тус НШТ-ний бодлогын дагуу зохих ёсоор боловсруулж, хэрэгжүүлэхээс өмнө ДБ-д мэдээлнэ.
8	Мод, бут сөөг	Бүх ТНӨ	Мод, бут сөөгний үнийг зах зээлийн үнээр тооцон мөнгөн дүнд шилжүүлэн нөхөн олгох.

¹ Эх сурвалж: УБХТАЗТ төсөл, Нүүлгэн шилжүүлэлтийн бодлогын хүрээ



7. НӨХӨХ ОЛГОВРЫН ЗАРДАЛ БА ТӨСӨВ

7.1 ҮНЭЛГЭЭНИЙ АРГАЧЛАЛ

92. Энэхүү үнэлгээний зорилго нь газар болон түүн дээрх эд хөрөнгөө чөлөөлөхөөр бэлтгэж буй ТНӨ-д зохих нөхөх олговрыг тогтооход оршино. Энэхүү аргачлалыг Монгол Улсад мөрдөгдөж буй хууль тогтоомж, стандарт, дүрэм журам, түүнчлэн УБХТАЗТ төслийн Байгаль орчин, нийгмийн менежментийн хүрээний Хавсралт 4-буюу Нүүлгэн шилжүүлэлтийн бодлогын хүрээ ба ДБ-ны Байгаль орчин, нийгмийн стандарт 5 (БОНС 5)-д тодорхойлсон заалтуудтай нийцүүлэн боловсруулсан болно.
93. Хараат бус, мэргэшсэн үнэлгээний компани хэмжилт болон хөрөнгийн нарийвчилсан судалгааг хийж, нөхөх олговор олгох, эрх олгох матрицад тусгасан эрхүүдийг үндэслэн орлуулах өртгийг тооцсон. Тус НШТ-д тусгагдсан төсөв нь НГЗБА-наас сонгон шалгаруулсан хараат бус, мэргэшсэн үнэлгээний компанийн хийсэн хөрөнгийн үнэлгээнд үндэслэн эцэслэн тодорхойлогдсон болно². ТНӨ-ийн газрын нэгжийн үнэ нь газар өмчлөлийн төрлөөс хамаарч хэлбэлзэнэ. Зах зээл дээрх газрын борлуулалтын жишиг үнийг тодорхойлохын тулд янз бүрийн эх сурвалжаас авсан мэдээлэлд дүн шинжилгээ хийж, харьцуулна. Эзэмших эрх бүхий газрын тухайд газрын суурь үнийг бүсчилсэн байдлаар нь тогтооно. Энэхүү суурь үнийг Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоолоор баталж, үнийн өсөлтийн итгэлцүүрээр үржүүлэн тооцоолдог.
94. Барилга байгууламжийн үнэлгээг өртгийн хандлагын аргачлалаар Барилга хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 12 дугаар сарын 28-ны өдрийн 203 дугаартай “Барилгын дүрэм батлах тухай” тушаал, мөн тушаалын 1-р хавсралтаар батлагдсан “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм”, мөн тушаалын 2-р хавсралтаар батлагдсан “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ”, 3-р хавсралтаар батлагдсан “Гадна зам талбай, бусад тохижилтын ажлын нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг удирдлага болгон тооцоолсон.
95. ТНӨ-дийн хууль ёсны ашиг сонирхол, аж ахуйн нэгжийн үйл ажиллагааны өнөөгийн зах зээлийн үнэ цэнийг хадгалах зарчмын дагуу засгийн газрын холбогдох журам болон аргачлалыг дагаж мөрдсөн.
- Газрын зах зээлийн үнэлгээг үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын компаниудын цахим хуудаснаас авсан мэдээллийн харьцуулан тооцоолсон болно.
 - ДБ-ны БОНС 5 нь хөрөнгийг элэгдэл хорогдол тооцоогүй орлуулах өртөгийг шаарддаг тул бүхий л нөхөх олговрийн тооцоололд элэгдэл хорогдлын хэмжээг хасч тооцоогүй болно. Барилга байгууламжийг бүрэн орлуулах өртөгт шинэ материал худалдан авах зах зээлийн өнөөгийн үнэ, тээвэрлэлт, машин механизм, ажиллах хүчний зардал, тухайн барилга байгууламжийг солиход гарах бүх зардлыг багтаасан.
 - Эдийн засгийн алдагдал нь мөн НШТ-ний шууд зардлын үндсэн бүрэлдэхүүн хэсэг юм. Тус алдагдлыг татварын баримт бичиг, санхүүгийн тайланд үндэслэн тооцоолсон.

7.2 ГАЗАРТ ОЛГОХ НӨХӨХ ОЛГОВОР

96. Өмчлөх эрх бүхий газрын үнэлгээг тооцохдоо зах зээлийн ханшийн зарчмыг удирдлага болгосон ба үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын компаниудын цахим хуудаснуудаас үнийн мэдээллийг авч ашигласан. Зах зээл дэх газар худалдах жишиг үнийн мэдээллийг ашиглан, өрх бүрийн газрын үнэлгээ тус бүрчлэн нь тогтоогдсон.
97. Эзэмших эрх бүхий газрын үнэлгээг Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс) суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг тогтоох тухай засгийн газрын журам /2018 оны 182 дугаар тогтоолоор батлагдсан/ суурь үнийн дагуу тодорхойлогдсон.
98. Газрын зөвшөөрөлгүй ТНӨ-дөд газрын нөхөх олговор олгогдохгүй.
99. Мөн газар нь хэсэгчлэн нөлөөлөлд өртсөн бөгөөд хэсэгчлэн газраа чөлөөлж байгаа тохиолдолд албан ёсны баримт бичгийг шинэчлэх шаардлагатай болдог учир гүйлгээний зардал олгогдоно. Энэ зардалд газрын хянан баталгаажуулалтын зардал ордог.

² НГЗБА зэрэг төрийн бүх байгууллага нь жил бүр нээлттэй тендерээр хараат бус, мэргэшсэн үнэлгээг сонгохдоо Төсвийн тухай хуулийн заалтыг дагаж мөрдөх ёстой.



7.3 БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИД ОЛГОХ НӨХӨХ ОЛГОВОР

100. Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийн төрөл тус бүрээр бүрэн орлуулах зардал тодорхойлогдож, нөхөх төлбөрийн хэмжээ тогтоогдсон. ДБ-ны БОНС-5 дагуу хөрөнгийн элэгдэл хоргодлыг хасч тооцохгүйгээр орлуулах өртгийг³ шаарддаг. Бүрэн орлуулах өртөгт шинэ материал худалдан авах зах зээлийн өнөөгийн үнэ, тээвэрлэлт, машин механизм, ажиллах хүчний зардал, алдагдсан эд хөрөнгийг нөхөх солиход гарах бүх зардлыг багтаасан болно. Барилга, байгууламжийн төрлөөс хамааран орлуулах өртөг бүхий нэгжийн үнэлгээг Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 12 дугаар сарын 28-ны өдрийн 203 дугаар тушаалаар баталсан бөгөөд энэхүү журмаар барилга байгууламж, хөрөнгөд нөхөх олговор олгоход ашиглах “суурь үнэ”-ийг нэг метр квадратаар жишиг болгон зохицуулсан байдаг. Үнэлгээний компаниуд Барилга, хот байгуулалтын сайдаар жил бүрт батлагддаг тушаалд тусгагдсан бараа, барилгын материалын үнийн өсөлт, инфляцийн түвшинг харгалзан энэхүү суурь үнэ, түүний индексийг дагаж мөрддөг. Тус барилга байгууламж гэсэн ангилалд бүх төрлийн байшин, хашаа, контейнер, мод, амбаар болон жорлон зэрэг багтана.

101. Газрын зөвшөөрөлгүй ТНӨ нь нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжид нөхөх олговор авна.

7.4 НҮҮХ ЗАРДАЛ

102. Гэр болон бусад эд хөрөнгийг тээвэрлэх, нүүлгэн шилжүүлэх, газар чөлөөлөлтийн нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийг буулгахтай холбогдон гарах зардал зах зээлийн хандлагаар тодорхойлогдсон. Тус зардлаас барилга байгууламжийг буулгахтай холбоотой тодорхой хэсгийг барилга байгууламжийг буулгах эрх бүхий гүйцэтгэгчид олгоно. Гэвч зөвшилцлийн явцад ТНӨ нь тус буулгах зардлыг бусад нүүлгэлтийн зардлын хамт шууд авах хүсэлтийг гаргаж болно. Энэ зохицуулалтыг гэрээнд тусгана.

7.5 ТҮР СУУРЬШУУЛАХ ДЭМЖЛЭГ

103. 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.

7.6 ОРЛОГЫН АЛДАГДАЛ

104. Эдийн засгийн алдагдалд аж ахуй нэгжийн бизнесийн орлогын алдагдал болон ажилгүйдлийн алдагдал орно. Бизнес эрхлэгчдийн хувьд 3 сарын хугацаанд сарын дундаж цэвэр ашгийг үндэслэн нөхөх олговор тооцоологдоно. Ажилгүйдлийн хохирлыг мөн 3 сарын 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. Нэмэлт сарын нөхөх олговор шаардлагатай гэж үзвэл АСТ-г хэрэгжүүлэх явцад тодорхойлж, уг зардалд ДБ-ны зээлийн төсвийг ашиглаж олгоно.

7.7 ЭМЗЭГ БҮЛГИЙН ДЭМЖЛЭГ

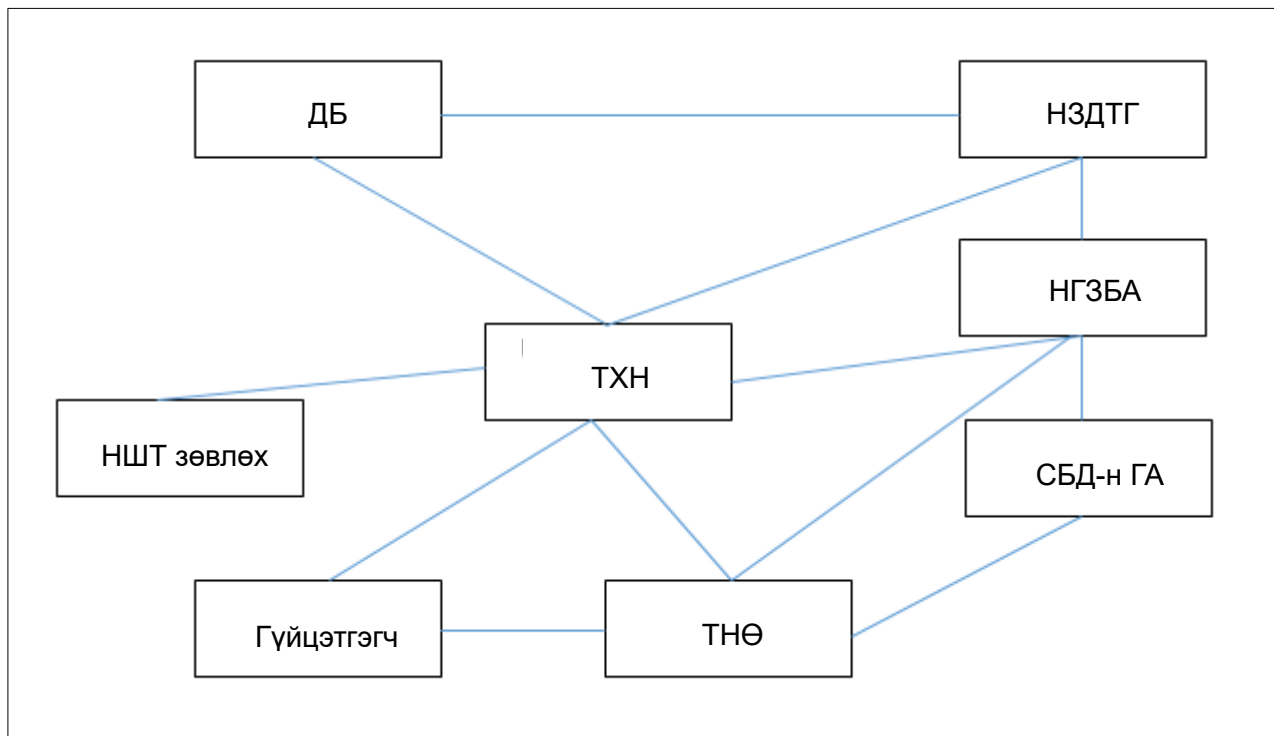
105. Эмзэг бүлгийн өрхөд хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээтэй тэнцэх хэмжээтэй тэнцэх олговрыг гурван сарын хугацаанд тооцоолж нэг удаа дэмжлэг үзүүлнэ. Энэ нь нүүлгэн шилжүүлэх явцад эмзэг бүлгийн өрхүүдэд үүсэж болзошгүй илүү зардлыг нөхөх, хүндрэлтэй байдлыг бууруулах зорилготой нэмэлт дэмжлэг юм.

³ Бүрэн орлуулах өртөгт шинэ материал худалдан авах зах зээлийн өнөөгийн үнэ, тээвэрлэлт, машин механизм, ажиллах хүчний зардал, алдагдсан эд хөрөнгийг нөхөх солиход гарах бүх зардлыг багтаасан болно.



8. ИНСТИТУЦИЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ

106. Нөхөх олговор, тусламж болон нүүлгэн шилжүүлэх Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар зардлийг тухайн жилд батлагдсан нийслэлийн төсвөөс гаргана. Зураг 4-т НШТ-ний хэрэгжилтэд оролцогч гол байгууллагуудыг харуулсан болно.
107. Дэлхийн Банк нь НШТ-г хянаж, баталдаг бөгөөд Төсөл хэрэгжүүлэх нэгжээс сар бүрийн хэрэгжилтийн тайланг хүлээн авна. Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар нь “Улаанбаатар хотын тогтвортой авто зам, тээвэр” төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хэрэгжилтэд НГЗБА-аар дамжуулан гүйцэтгэгч байгууллагаар ажиллана.
108. НГЗБА нь ТНӨ нартай зөвшилцөх, гэрээ байгуулах, газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх үйл ажиллагаанд голлох үүргийг гүйцэтгэнэ. Ингэхдээ нөхөх олговрын цар хүрээ, багцыг бүхэлд нь баталгаажуулж, ДБ-ны БОНС5 болон Монгол Улсын хууль тогтоомжийн шаардлагыг ханган, зарим хяналтын үйл ажиллагаанд оролцоно.



Зураг 4. НШТ-г хэрэгжүүлэх үндсэн байгууллагууд

109. НГЗБА нь бүхий л газар чөлөөлөлтийн үйл ажиллагааны бэлтгэл хангах, хэрэгжүүлэх болон газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн санхүүжилт, холбогдох байгууллагуудын оролцоог хангах, удирдлага, хяналт-мониторинг хийх зэрэг бүхий л чиг үүрэгтэй оролцоно. Үүнд:
- Батлагдсан НШТ-г хэрэгжүүлэх
 - Нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд нөхөх олговор олгох, газар чөлөөлөхтэй холбоотой шийдвэр гаргах,
 - НЗДТГ болон орон нутгийн байгууллагаар газар чөлөөлөх, газар олгох, гомдол барагдуулах чиглэл, шийдвэр гаргуулах,
 - Нөхөх олговор, дэмжлэг тусалцаа, нүүлгэн шилжүүлэх үйл ажиллагаанд шаардлагатай санхүүжилтийг төсөвлөх, бэлэн байдлыг хангах,
 - Газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх үйл ажиллагаа нь батлагдсан НШТ-нд нийцэж байгаа эсэхийг баталгаажуулах,
 - НШТ-ний зорилтуудыг хэрэгжүүлэхэд холбогдох төрийн байгууллагуудын хоорондын уялдаа холбоо, оролцоог хангах,
 - ТНӨ-ийн гомдлыг шийдвэрлэх, шүүхийн үйл ажиллагааг хөнгөвчлөх зэрэг өндөр түвшний шийдвэр гаргах,
 - Нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсийг нүүлгэн шилжүүлсний дараа газрыг бүрэн чөлөөлөх арга хэмжээ авна. Газрыг бүрэн чөлөөлсний дараа ТХН-д хүлээлгэн өгч, зохих журмын дагуу газар эзэмших, ашиглах эрх олгохтой холбоотой арга хэмжээ авна.
110. Газар чөлөөлөлтийн ажлыг НГЗБА-ны Газар чөлөөлөх хэлтэс болон Сүхбаатар дүүргийн Газар зохион байгуулалтын алба гүйцэтгэнэ. Дотоод хяналтын тайланг ТХН-тэй хамтран Газар чөлөөлөх хэлтэс боловсруулна. НГЗБА-ны Газар чөлөөлөх хэлтэс нь дараахь ажлуудыг хариуцна. Үүнд:



- ТНӨ-дийн газар эзэмшилтийн байдал, нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийг тодорхойлох суурь судалгааг боловсруулах,
 - Төслийн нөлөөлөлд өртсөн газар болон газрын бүх хөрөнгийн хэмжээнд нарийвчилсан хэмжилтийн судалгааг хийх,
 - ТНӨ-дтэй зөвшилцөх, гэрээ байгуулах,
 - ТНӨ-дөд олгох нөхөх олговрын хэмжээг тооцоолох, үзүүлэх дэмжлэг туслалцааг тодорхойлох,
 - ТНӨ-ийн газар, эд хөрөнгийн хууль ёсны статусыг өөрчлөх үйл ажиллагааг зохицуулах, хөнгөвчлөх,
 - ТНӨ-дийн өргөдөл гомдол, санал хүсэлтийг хүлээж авах, шийдвэрлэхэд оролцох,
111. НГЗБА-ны Газар чөлөөлөх хэлтсээс өгсөн чиглэл, зөвлөмжийн дагуу Сүхбаатар дүүргийн Газар зохион байгуулалтын алба нь дараах үүрэгтэй байна. Үүнд:
- Албан үүргийнхээ дагуу газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх ажлыг зохион байгуулах,
 - Өргөдөл, гомдлыг хүлээн авч, шийдвэрлэх, зохих түвшиний байгууллагад хүргүүлэх,
 - Газрын маргааныг шийдвэрлэх,
 - Газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагааны улмаас газар ашиглалт, ангиллын өөрчлөлтийг бүртгэж, мэдээллийг кадастрын мэдээллийн санд оруулж, НГЗБА-нд мэдээлэх,
 - Чөлөөлөгдсөн газрын үр ашигтай, зохистой ашиглалт, хамгаалалтад хяналт тавьж, тайлагнах.
112. ТХН нь НГЗБА-ны ТНӨ-тэй байгуулсан гэрээний дагуух нөхөх олговор, газрыг чөлөөлөх үйл ажиллагаанд хяналт тавих үүрэгтэй.
113. Барилгын ажлын гүйцэтгэгч нь хөдөлмөр, аюулгүй байдлын асуудал хариуцсан ажилтнуудаар дамжуулан ӨГБМ-тай холбоотойгоор дараах ажлуудыг хариуцна. Үүнд:
- ТНӨ-өөс өргөдөл гомдлыг хүлээн авч, гомдлын маягт бөглөхөд нь туслах,
 - Гүйцэтгэгч нь тухайн гомдол тэдний үйлдэл, үүрэг хариуцлагатай шууд холбоотой бол гомдлыг нэн даруй шийдвэрлэх,
 - Хүлээн авсан аливаа гомдлыг бүртгэх, хянах зорилгоор НГЗБА-нд шилжүүлэх,
 - Газар болон нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөтэй холбоотой шийдэгдээгүй асуудлыг дараагийн шатлалд буюу НГЗБА-нд шилжүүлэх.
114. Нарийвчилсан зураг төсөл 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 боловсруулж гүйцэтгэх,
 - Төслийн Нүүлгэн шилжүүлэлтийн бодлогын хүрээнд нийцсэн нарийвчилсан НШТ-г боловсруулах
 - Нарийвчилсан НШТ-ний хэрэгжилтэд хяналт тавих, хяналтын тайланг боловсруулах үүрэгтэй.



9. ХЭРЭГЖҮҮЛЭЛТИЙН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

115. НШТ-ний хэрэгжүүлэлт нь ТНӨ-дөд нөхөх олговрыг олгох, дэмжлэг туслалцааг үзүүлэх, ТНӨ нь шилжин суурьших гол үе шатаас бүрдэнэ. Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх хугацааг төслийн ерөнхий хэрэгжилтийн дагуу төлөвлөнө. 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 (Хүснэгт 12).
116. Төслийн НШТ хэрэгжүүлэх шатанд НГЗБА нь ТНӨ-тэй зөвшилцөх, гэрээ байгуулах, шаардлагатай нөхөх олговрыг олгох, ТНӨ нь шилжин суурьших, нөлөөлөлд өртсөн бизнесийн алдагдлыг арилгах арга хэмжээ авах, эцэст нь барилгын ажил эхлүүлэх талбайг бэлтгэх, гүйцэтгэгчдэд хүлээлгэн өгөх ажлууд орно.
117. Доорх хүснэгтэд энэхүү НШТ-г хэрэгжүүлэхтэй холбоотой өөр хоорондоо уялдаатай олон янзын арга хэмжээг нэгтгэн харуулав. Энэхүү НШТ-г барилгын ажил эхлэхээс өмнө хэрэгжүүлэхээр төлөвлөсөн (Хүснэгт 12).

Хүснэгт 12. НШТ хэрэгжүүлэх хуваарь

Үйл ажиллагаа		Хариуцах талууд							
		2024.03	2024.05	2024.05 to 08	2024.09	2024.10	2024.11-12	2025.01-02	2025.03-05
1	Улаан шугам татах: Батлагдсан зураг төслийн дагуу геодезийн цэг хатгах								
2	НШТ болон хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалыг танилцуулах уулзалт зохион байгуулах								
3	Хөрөнгийн үнэлгээ: ТНӨ бүрийн үнэлгээг хийх, үнэлгээний тайланг НГЗБА-нд хүргүүлэх								
4	ТНӨ-дтэй зөвшилцөх, гэрээ байгуулах								
5	Банкны дансгүй ТНӨ-д банкинд данс нээхийг дэмжих								
6	Батлагдсан НШТ-г ТХН-ийн вэб сайтад байршуулах								
7	ТНӨ-дөд НШТ-г танилцуулах								
8	Шаардлагатай тохиолдолд НШТ-г дахин олон нийтэд ил тод болгох								
9	АСТ болон эмзэг бүлгийн тэтгэмжийн төсвийг зээлийн хөрөнгөөс санхүүжүүлэхтэй холбоотой өөрчлөлтийг зөвшөөрлийг авах								
10	ТНӨ-дэд нөхөх олговор олгох								
11	Улаан шугамыг чөлөөлж авах								
12	ДБ-с нүүлгэн шилжүүлэлтийн гүйцэтгэлийг баталгаажуулах								
13	Барилгын ажил эхлэх тухай мэдэгдэл гаргах								
14	Гомдол барагдуулах								
15	Дотоод хяналт								



10. ОРОЛЦОО, ЗӨВЛӨЛДӨХ УУЛЗАЛТ

118. 2024 оны 2 дугаар сарын 2-ны өдөр төслийн нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй уулзалт зохион байгуулсан. Тус уулзалтад ТХН-н төлөөлөл, Си Ти Ай ХХК-ны инженерүүд, төслийн нөлөөлөлд өртөгчид болон бусад төслийн орчмын сонирхлын бүлэг зэрэг нийт 160 иргэд оролцож, төслийн тухай, авто замын барилгын ажил, явц, ДБ-ны байгаль орчин, нийгмийн шардлагууд, түүний зарчмууд, замын ажлын эхлэх хугацаа болон ӨГБМ, түүний журам, зохион байгуулалтын талаар мэдээлэл өгч, танилцуулга хийсэн. Уулзалтаар оролцогчид төслийг дэмжиж буйгаа илэрхийлэхийн зэрэгцээ авто замын аюулгүй байдал, нөхөх олговрын хэмжээ болон бусад асуудлуудаар өөрсдийн санал бодлыг солилцлоо. Зарим ТНӨ нь НГЗБА-аас мэдэгдэх хуудас аваагүй байгаагаа хэлж байлаа. Түүнчлэн зарим хэсэгчлэн өртөж байгаа ТНӨ нь төсөлд газраа бүтэн чөлөөлж өгөх хүсэлтэй байгаагаа илэрхийлж байв. (Хүснэгт 13, Зураг 5). Түүнчлэн хөрөнгийн тооллого явуулах, авто замын трасс дагуу геодезийн цэг хатгах, хөрөнгийн үнэлгээ хийх зэрэг газар чөлөөлөлтийн үе шатуудад ТХН болон НГЗБА-ны холбогдох мэргэжилтэнүүд нь хэсгийн ахлагч нартай хамтран ТНӨ бүртэй биечлэн уулзаж мэдээлэл солилцож ажилласан.
119. Дэлхийн банкны БОНС 5-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 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 мэдээллийг тэдний зөвшөөрөлгүйгээр задруулахгүй. Түүнчлэн НШТ-д тусгагдсан төсөвтэй холбоотой мэдээллийг зөвхөн ажлын зориулалтаар ашиглах бөгөөд задруулахгүй.

Хүснэгт 13. Зөвлөлдөх уулзалт дээр гарсан асуултууд

#	ТНӨ	Асуултууд	Хариултууд	Тэмдэглэл
1	SR46	Манай хашаа газар чөлөөлөлтөд орохоор байхад НГЗБА-наас мэдэгдэл авчирч өгөөгүй байна. Юуны учир бэ?	Үүнийг НГЗБА-наас асуух хэрэгтэй. Төслийн байршлаар явах үед тухайн газрын эзэн хашаандаа эзгүй тохиолдолууд байсан.	НГЗБА-ны холбогдох утасыг өгөв.
2	SR49	Манай хашаа газар чөлөөлөлтөд орохоор байхад НГЗБА-наас мэдэгдэл авчирч өгөөгүй байна. Юуны учир бэ?	Хашааны эзэн нь газрын зөвшөөрөлгүй тохиолдол байсан. НГЗБА болон СБД-ийн Газар зохион байгуулалтын хэлтэстэй холбогдох хэрэгтэй.	НГЗБА-ны холбогдох утасыг өгөв.
3	ТНӨ биш	Энэ зам манайхтай их ойрхон байна. Манайх нөлөөлөлд өртөж болох уу? Хэрвээ манайх хэсэгчлэн өртсөн байхад бүтнээр өртөж болох уу?	Зөвхөн төслийн шууд нөлөөлөлд өртсөн иргэн л газраа чөлөөлөх боломжтой. Газар нь хэсэгчлэн нөлөөлөлд өртсөн үед ТНӨ нь НГЗБА-тай зөвшилцөж, бүтэн чөлөөлөх тухай хүсэлтээ өгөх боломжтой.	Энэ асуудал нь НШТ-ний хэрэгжилтийн үед тодорхой болно.



Зураг 5. Олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалт



11. ӨРГӨДӨЛ ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМ

120. 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.
121. 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.

11.1 ӨРГӨДӨЛ ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМЫН ЗОРИЛГО

122. 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.

11.2 ӨРГӨДӨЛ ГОМДЛЫН ТӨРЛҮҮД

123. Газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх үйл явцтай холбоотой өргөдөл гомдлууд нь дараах байдалтай байж болох боловч үүгээр хязгаарлагдахгүй. 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.
 - Нөхөх олговрын хэмжээ, нөлөөлөлд өртсөн газар, хөрөнгийн үнэлгээний шалгуур, олгох хэлбэр, хугацаатай холбоотой асуудал

11.3 ӨРГӨДӨЛ ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ ЖУРАМ

124. 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. Шууд 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.

125. ӨГБМ нь бүх үе шатанд хэрэгжүүлэгч агентлагуудын оролцоог сайжруулах, өргөжүүлэх, төслийн ТНӨ, бусад оролцогч талуудыг оролцуулах зохицуулалттай. Хүснэгт 14-д бүх үе шатанд гомдол барагдуулах процедурыг дурдав.

Хүснэгт 14. Өргөдөл гомдол шийдвэрлэх явц

Үе шат	Хариуцагч/ Үйл ажиллагаа	Хугацаа
1	ТНӨ/ аж ахуйн нэгж нь 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
Гомдол шийдэгдэхгүй 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
Гомдол шийдэгдэхгүй 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
Гомдол шийдэгдэхгүй бол		
4	Шүүхэд хандах;	нээлттэй

126. НГЗБА, өргөдөл гомдол 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. Тус 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 ТХН-тэй хамтран 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.

127. ТХН, нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн: ӨГБМ-ын удирдлагыг хэрэгжүүлэх зорилгоор НГЗБА-тай нягт хамтран ажиллах, системийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих, 1-р үе шатанд шийдвэр гаргахад идэвхтэй оролцох үүрэгтэй. Хэрэв гомдол газар эсвэл НШТ-ний хэрэгжилттэй холбоотой бол, ТХН-ийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн НГЗБА-тай нягт хамтран ажиллаж, тухайн асуудлыг шийдвэрлэнэ. БОН-ийн асуудалтай холбоотой гомдлын хувьд, БОН-ийн нөлөөллийн үнэлгээний жендэр, нийгмийн баг болон байгаль орчны мэргэжилтэн нь гомдлыг 1-р шатанд шийдвэрлэхэд гүйцэтгэгч байгууллагуудтай нягт хамтран ажиллана. ТХН нь НГЗБА-аас ирүүлсэн тайлан мэдээлэлд үндэслэн ГШМ-ын ерөнхий хяналтад шаардлагатай санал зөвлөмж өгнө. Мөн ТХН аль ч түвшинд албан ёсны шийдвэр гаргахаас өмнөх үеийн бүх хурал, нээлттэй сонсголд оролцогчийн хувиар оролцож болно.

128. 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 сонсголд оролцогчоор оролцож болно.

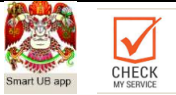
129. НЗДТГ: 3-р үе шатанд гомдлыг шийдвэрлэхтэй холбоотой гол шийдвэрийг гаргагч байгууллага. Байгаль орчин, орон сууцжуулалт, нийгмийн үйлчилгээ гэх мэтийг хариуцсан алба/хэлтэс/нэгжийн оролцоог тодорхойлно. 3-р үе шатанд албан ёсны шийдвэр гаргана. Шийдвэрийг НГЗБА, ТХН, Гүйцэтгэгч болон холбогдох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

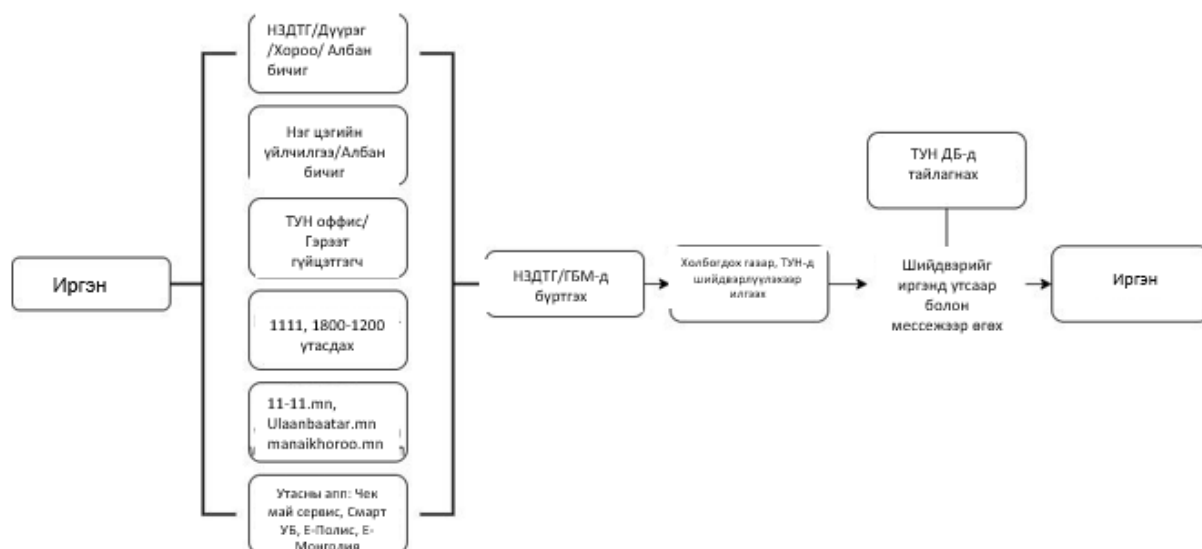
11.3 ӨРГӨДӨЛ ГОМДОЛ МЭДҮҮЛЭХ СУВГУУД



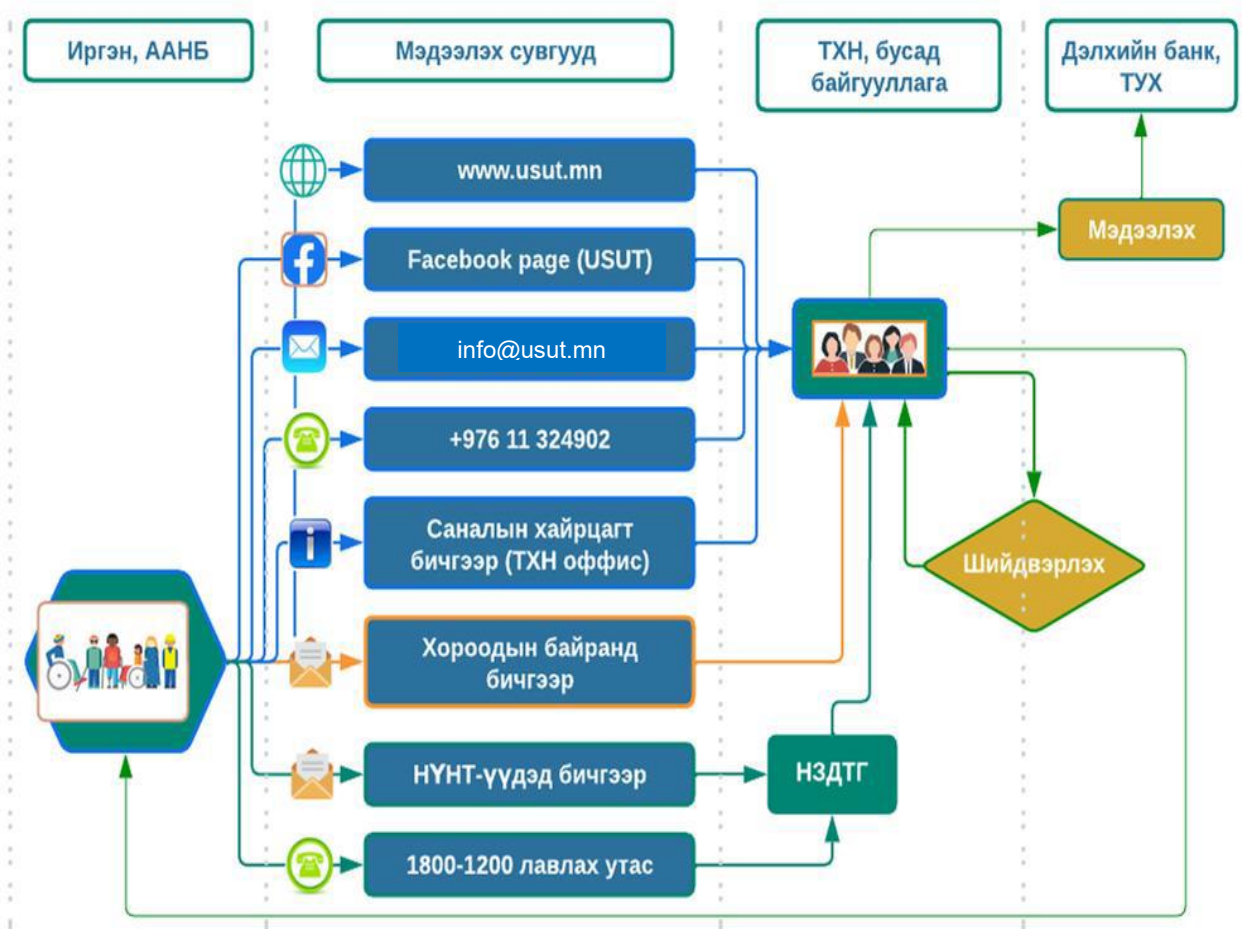
130. Төслийн нөлөөлөлд өртөгч этгээд нь гомдлыг Хүснэгт 17-д үзүүлсний дагуу янз бүрийн арга, хэлбэрээр илэрхийлж болно. Иймд гомдлыг хороодын алба, НЗДТГ (Газар зохион байгуулалтын алба) болон гүйцэтгэгч биечлэн хүлээн авах боломжтой бөгөөд ТНӨ бүгд гомдлын маягыг бүрдүүлж өгөх ёстой. Телефон утас, гар утас, апплэйкшн дээр суурилсан хэд хэдэн сувгийг өөр өөр байгууллагуудаас санал болгодог, үүнд дараахь зүйлс орно (Хүснэгт 15, Зураг 6).

Хүснэгт 15. Өргөдөл гаргах сувгууд

Хэлбэр	Хороо	НЗДТГ	НГЗБА	ТХН	Төрийн байгууллага
Биеэр/ бичгээр	Хорооны байр, Гомдлын маягт	НЗДТГ-ын Нэг цэгийн үйлчилгээ 	Төслийн сайт дээр гомдлын маягтаар болон биечлэн өгөх	Төслийн сайт дээр гомдлын маягтаар болон биечлэн өгөх	Гомдлын маягтууд
Утсаар/ мессеж	Хороо нь утсаар болон мессежээр хүлээн авч болно.	Text message to 131200	Утсаар болон мессежээр	Утсаар болон мессежээр	
Апплэйкшн					
Веб хуудас	manaikhoroo.mn	eService Төрийн үйлчилгээний цахим портал (ulaanbaatar.mn)	www.ub.gov.mn	www.usut.mn	www.11-11.mn



Зураг. 6. НЗДТГ-ын одоогийн ӨГБМ



Зураг. 7. Төслийн ӨГБМ



12. ХЯНАЛТ-ШИНЖИЛГЭЭ, ҮНЭЛГЭЭ

131. Хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ (ХШҮ) нь газар, эд хөрөнгө чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх бүх үйл ажиллагааны хэрэгжилтийг үнэлнэ. Уг процедурт гүйцэтгэлийн дотоод хяналт, гүйцэтгэлийн хаалтын хяналтыг багтана. Төлөвлөж буй авто замын нүүлгэн шилжүүлэлтийн ХШҮ-ний зорилго нь дараахь зүйлсийг баталгаажуулахад оршино. Үүнд:
- НШТ-нд тусгагдсан арга хэмжээ, зорилтууд хэрэгжиж байгаа эсэх,
 - Биет болон эдийн засгийн нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн ТНӨ нь барилгын үйл ажиллагаа эхлэхээс өмнө нөхөх олговроо бүрэн авсан эсэх,
 - НШТ-ний арга хэмжээ, нөхөх олговор нь нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж болон өрхөд алдсан орлогоо сэргээх, төслийн өмнөх амьжиргааны түвшин, эдийн засгийн үйл ажиллагааг тогтвортой байлгах эсвэл сайжруулахад дэмжлэг болсон эсэх,
 - Төслийн нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсээс ирүүлсэн өргөдөл, гомдлыг хянаж, шаардлагатай бол засч залруулах зохих арга хэмжээг авсан эсэх,
 - Шаардлагатай бол төслийн нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст олгох эрхийг сайжруулахын тулд НШТ-ний журамд өөрчлөлт оруулсан эсэх.
132. ТХН-ийн бие даасан зөвлөх, ТХН-ийн мэргэжилтэн, НГЗБА-ны мэргэжилтний хамт үйл ажиллагааны зохих хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ (ХШҮ), тэр дундаа АСТ-ний хяналтыг хариуцна. Хяналт шинжилгээ нь дараах хоёр төрөлд хуваана.
- Гүйцэтгэлийн дотоод хяналт
 - Бие даасан зөвлөхийн гүйцэтгэлийн хаалтын хяналт (Хүснэгт 16).
 - ТХН нь НШТ-ний хэрэгжилтийн явцыг ДБ-нд хоёр долоо хоног тутамд товч тайлагнан, НШТ-ний бүх үйл ажиллагаа бүрэн хэрэгжиж дууссаны дараа НШТ-ний хэрэгжилтийн хаалтын тайланг ирүүлнэ.

Хүснэгт 16. НШТ-ний Хяналт-шинжилгээний хүрээ

Бүрэлдэхүүн хэсгийн үйл ажиллагаа	Мэдээллийн төрөл/Цуглуулсан мэдээлэл	Мэдээллийн эх сурвалж/мэдээлэл цуглуулах арга	Мэдээлэл цуглуулах, дүн шинжилгээ хийх, тайлагнах хариуцлага	Мэдээллийн давтамж, цаг хугацаа	Тайлан г хүлээн авагч
Гүйцэтгэлийн Дотоод хяналт	Нөхөх олговор олгох, ӨГБМ явц зэрэг орц, үйл явц, гарцын үзүүлэлтүүдийг төлөвлөгдсөн хугацаа болон төсөвтэй харьцуулах	Төлбөрийн бүртгэл, тайлан Гомдлын бүртгэлийн тайлан	НГЗБА, ТХН, бие даасан зөвлөх	Сар бүр	ДБ, НЗДТГ
Гүйцэтгэлийн хаалтын хяналт	Дээрх бүх дотоод болон үр дүнгийн тайлан	Дотоодын болон үр дүнгийн тайлан, ТНӨ-тэй хийсэн ярилцлага, хороодын ажилтнууд, дүүргийн удирдлагуудтай хийсэн ярилцлага	Хараат бус бие даасан зөвлөх	Төслийн барилгын ажил дууссаны дараа нэг тайлан	ДБ, НЗДТГ

12.1 ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН ДОТООД ХЯНАЛТ

133. Гүйцэтгэлийн дотоод хяналт нь биет ахиц дэвшлийг тодорхой үе шатууд дахь орц, үйл явц, гарцын үзүүлэлтүүдийн дагуу хэмжих боломжийг НГЗБА-нд олгодог дотоод менежментийн нэг ажиллагаа юм. НГЗБА-ны хяналт шинжилгээ нь НШТ-ний хэрэгжилтэд санал өгч, нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг цаг тухайд нь бууруулах боломжийг олгодог. Гүйцэтгэлийн дотоод хяналт нь аливаа саатал, бэрхшээлийн талаар удирдлагад сэрэмжлүүлэх механизм байх бөгөөд нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний үндсэн зорилтууд хэр хэмжээнд хүрч байгааг бодит цаг хугацаанд хэмжих боломжийг ТХН-д олгодог.
134. НШТ-ний хэрэгжилтийн явцыг үр дүнтэй тайлагнахын тулд дээрх хүснэгтэд дурдсан хариуцагч бүхий мэргэжилтэн нь албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн шаардлагын дагуу дараах үндсэн үзүүлэлтүүдэд хяналт тавина. Үүнд:
- Нөхөх олговрын зөвшилцөлд хүрсэн гэрээний тоо, тэдгээрийн нөлөөллийн ангилал (түр, байнгын газар чөлөөлөлт, хөрөнгө, бизнесийн алдагдал гэх мэт),
 - Олгосон нөхөх олговрын багцын хувь хэмжээ, нөхөх олговрын гэрээ байгуулсан өдөр болон нөхөх олговрыг олгосон өдөр хоорондын хугацаа,



3. Газрыг түр чөлөөлөх болон/эсвэл бусад шалтгааны улмаас алдсан ажлын өдөр, тоо,
4. Өргөдлийн төрлөөр хүлээн авсан гомдлын тоо, үүнд дараах ангиллыг багтаасан байна.

Үүнд:

- Нөхөх олговрын хангалттай байдалтай холбоотой,
- Хугацааны алдагдлыг бууруулах/багасгаж, хохирлоос зайлсхийхээр авсан арга хэмжээ, хувилбартай холбоотой,
- Нөхөх олговрын олголтын хугацаатай холбоотой,
- Үнэлэгдээгүй хохирол болон нөлөөлөлтэй холбоотой,
- Газар чөлөөлөх, түр ашиглалтын улмаас гэнэт тасалдсан бизнесийн үйл ажиллагааны тухай.

135. Шийдвэрлэсэн болон дараагийн шатлалд шилжүүлсэн гомдлын хувь хэмжээ, түүнчлэн гомдлыг шийдвэрлэсэн хугацаа. Тайланд дараах зүйлсийг багтаана:

- Тайлант хугацаанд хүлээж авсан гомдол
- Тайлант хугацаанд шийдвэрлэсэн гомдол
- Тайлант хугацааны төгсгөлд хоцрогдоод байгаа гомдол
- Үргэлжилж буй шүүхийн хэргүүд.

12.2 ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН ХААЛТЫН ТАЙЛАН

136. Гүйцэтгэлийн хаалтын тайлан нь төслийн НШТ-нд өгсөн үүрэг амлалт болон үйл ажиллагааг зохих ёсоор хэрэгжүүлсэн бөгөөд хүссэн үр дүндээ хүрсэн эсэх, ялангуяа ТНӨ-дийн амьжиргаа, бизнесийг нөхөх сэргээсэн эсэхийг тодорхойлох зорилготой. Гүйцэтгэлийн хаалтын тайланг нүүлгэн шилжүүлэх бүх үйл ажиллагааг эцэслэсний дараа гаргана.

137. Гүйцэтгэлийн хаалтын тайлангийн үндсэн зориултууд:

- Төслийн ТНӨ-д үзүүлсэн бодит нөлөөллийг НШТ-нд баримтжуулсантай харьцуулах замаар шилжүүлэн суурьшуулахаас 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 үүрэг амлалтыг биелүүлэхэд шаардлагатай төслийн дараах засаж залруулах арга хэмжээг тодорхойлох.

138. 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 суурь 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 тохиолдолдуудын хувьд дунд хугацааны хяналтын судалгаа хийх шаардлага үүсэж болно.



ХАВСРАЛТ 1. ТӨСЛИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

Төслийн зорилго 1

Улаанбаатар хотод тогтвортой автозам, тээвэрээр хангах цогц тогтолцоог боловсруулах

Төслийн зорилго 2

Сонгосон автозам, тээврийн коридоруудад замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, автозамын аюулгүй байдлыг сайжруулах, цаг агаарын гаралтай асуудлуудыг шийдвэрлэх

2024 онд хэрэгжүүлнэ

Сэлбэ голын 2.5 км авто зам, нүүсн гарцын Техник эдийн засгийн үндэслэлийн судалгаа, нарийвчилсан зураг боловсруулах, барилгын ажлын хяналт тавих зөвлөх үйлчилгээ

Улаанбаатар хотын тогтвортой автозам, тээвэр төсөл

Төслийн ач холбогдол

Бүх авто зам ашиглагчид (механикжсан тээврийн хэрэгслээр зорчигч, жолооч, явган болон дугуйтай зорчигчид) хөдөлгөөнд оролцох боломжтой гудамж, замуудыг бий болгоно.

УБ хотын тогтвортой автозам, тээвэр төсөл

УБ 14200 СБД 8-р хороо, Сити Тауэр Бизнес төв 1604 100Т

Email: info@usut.mn

www.usut.mn

Иж бүрэн гудамж, зам

Төслийн байршил

Сүхбаатар дүүрэг

- 7 дугаар хороо
- 11 дүгээр хороо
- 12 дугаар хороо
- 13 дугаар хороо

Төслийн хүрээнд Улаанбаатар хотын зам, тээврийн хөдөлгөөнд оролцогч талуудын аюулгүй байдлыг хангах, сонгогдсон гудамж замуудын одоо байгаа сүлжээг засварлах, шинэчлэх, шинээр авто зам барих, замын хөдөлгөөний удирдлагын төвийг шинэчлэх нэгдсэн системийг бий болгох замаар түгжрэлийг бууруулах, хөдөлгөөний аюулгүй байдлыг нэмэгдүүлэх, хотын зам, тээврийн стратегийн судалгаа, чадавх бэхжүүлэх арга хэмжээнүүдийг хэрэгжүүлж, хийж гүйцэтгэх юм.

Замын хөдөлгөөний аюулгүй байдал

Замын ангилал

Уур амьсгалын өөрчлөлтийг тэсвэрлэх

www.usut.mn

Facebook page (USUT)

Email: social@usut.mn

+976 11 324902

Саналын хайрцагт бичгээр (ТХН оффис)

Хороодын байранд бичгээр

НҮНТ-үүдэд бичгээр

1800-1200 лавлах утас

СЭЛБЭ ГОЛ ГУДАМЖ

АВТО ЗАМЫН ЗЭРЭГЛЭЛ	Туслах гудамж зам 2-р зэрэглэл
ТООЦООТ ХҮРД	50 км/ц
ТООЦООТ ХӨДӨЛГӨӨНИЙ ЭРЧИМ (2040)	41,800 машин/өдөр (2 зурвас)
ЗУРВАСЫН ТОО	2 зурвас



ХАВСРАЛТ 2. ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МАЯГТ

Нийслэлийн Засаг даргын А/1086
дугаартай захирамжийн Нэгдүгээр
хавсралт

Гомдол барагдуулах маягт

Иргэний овог нэр: _____

Иргэний регистрийн дугаар: _____

Оршин суугаа хаяг: _____

Холбоо барих утас: _____

Гомдлын төрөл: (Доорхи сонголтоос дугуйлах)

☒ Хүлээн зөвшөөрөх ☐ Санал ☐ Хүсэлт ☐ Гомдол ☐ Мэдэгдэл

Энэ асуудлаар нийслэлийн нутгийн захиргааны байгууллагад хандаж үзсэн үү?

☒ Тийм ☐ Үгүй

(Хаана, хэнд өргөдлөө гаргасан тухай бичих)

Өргөдлийн утга:

Хүлээлгэн өгсөн: _____ (Гарын үсэг)

Огноо: _____

Хүлэн авсан: _____ (Гарын үсэг)

Огноо: _____

Тайлбар: Энэхүү загварын дээрх бүрэлдэхүүн хэсгүүдээс гадна өргөдөл, гомдол гаргах маягт нь үйлчилгээний онцлог, шийдвэрлэх үйл явцын хэрэгцээ, шаардлагаас хамааран нэмэлт бүрэлдэхүүн хэсэг, өөр хэлбэртэй байж болно.



ХАВСРАЛТ 3. ТАСАЛБАР ӨДРИЙН МЭДЭГДЭЛ

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... сарын ... өдөр

Улаанбаатар хот

№ 2024 /

Сүхбаатар дүүргийн ... дүгээр хорооны иргэн

_____Танаа

Сүхбаатар дүүргийн 7, 11, 12, 13 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт Сэлбэ голын баруун эрэг дагуу 2,5 км үргэлжлэх авто замын ажил улс, нийслэлийн төсвийн хөрөнгөөр хийгдэхээр бэлтгэл ажил хангагдаж байна.

Тус ажлын нөлөөлөлд таны Сүхбаатар дүүргийн 7, 11, 12, 13 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 зүүн жигүүр А1 давхарт байрлах Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албаны Газар чөлөөлөх хэлтэст өөрийн биеэр ирж уулзана уу. Бүрүүлэх 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 М.Бүжинлхам өгөх болно. Утас:11325484, гар утас 88893988

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

ДАРГА

УРЬДЧИЛАН МЭДЭГДЭХ ХУУДАС ХҮЛЭЭН АВСАН ТАСАЛБАР

Улаанбаатар хот

2024 оны сарын өдөр

№ 2024/

Мэдэгдлийг хүлээн авсан иргэний овог, нэр: _____

Нэгж талбарын дугаар: _____

Хаяг, утасны дугаар: _____

Гарын үсэг: _____

Тайлбар: _____



ХАВСРАЛТ 4. НӨЛӨӨЛӨЛД ӨРТӨГЧ ИРГЭДИЙН 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 5. НЭЗС-НЫ АСУУМЖ

1. ТӨСЛИЙН НӨЛӨӨЛӨЛД ӨРТӨЖ БОЛЗОШГҮЙ ӨРХӨӨС АВАХ АСУУЛГА СУДАЛГАА

УЛААНБААТАР ХОТЫН ТОГТВОРТОЙ АВТОЗАМ, ТЭЭВЭР ТӨСӨЛ

Эрхэм хатагтай/ ноён,

Энэхүү судалгаа нь “Улаанбаатар хотын тогтвортой автозам, тээвэр” төслийн хүрээнд хийгдэж буй “Сэлбэ голын баруун эрэг дагуу 2,5 км” зам барилгын ажлын нөлөөлөлд өртөж болзошгүй өрх айлуудад зориулсан болно. Судалгаагаар авсан мэдээлэл нь зөвхөн суурь үнэлгээний ажилд ашиглагдах болно. Мэдээлэгчийн мэдээлэл болон тэмдэглэлийн нууцлалыг чандлан сахиж, зөвхөн судалгааны ажилд ашиглана.

Та энэхүү судалгаанд зориулсан төслийн талаарх танилцуулга (Хавсралт 1) бүхий гарын авлагатай танилцана уу

1.	Судалгаанд хамрагдсан байдал	☐ Судалгааг тухайн өрхийн гишүүн бөглөсөн ☐ Ямар нэгэн хариу өгөөгүй/ Эзэнгүй байсан ☐ Судалгааг хойшлуулсан ☐ Судалгаанд хамрагдахаас татгалзсан	
2.	Өрхийн тэргүүний овог нэр		
3.	Газрын өмчлөгч, эзэмшигч эсэх	☐ Тийм ☐ Үгүй хэн болох/	
4.	Хүйс	☐ Эрэгтэй	☐ Эмэгтэй
5.	Нас		
6.	Яс үндэс	☐ Халх ☐ Бусад бичнэ үү/	
7.	Гэрлэлтийн байдал	☐ Гэрлэсэн ☐ Гэрлээгүй ☐ Бэлэвсэн ☐ Салсан	
8.	Холбоо барих мэдээлэл	Хаяг: Дүүрэг:..... Хороо:..... Гудамж:..... Байр: Тоот:.....	Утас: 1. 2.
9.	Өрхийн тэргүүний боловсролын түвшин	☐ Бага боловсрол ☐ Дээд боловсрол ☐ Суурь боловсрол ☐ Техник мэргэжлийн боловсрол ☐ Бүрэн дунд боловсрол ☐ Боловсролгүй	
10.	Өрхийн тэргүүний ажил эрхлэлтийн байдал	☐ Бүтэн цагаар хөдөлмөр эрхэлдэг ☐ Тэтгэвэрт ☐ Хагас цагаар хөдөлмөр эрхэлдэг ☐ Оюутан ☐ Хувиараа бизнес эрхэлдэг ☐ Бусад /Дэлгэрэнгүйг бичнэ үү:/ ☐ Ажилгүй	
11.	Тухайн байршил/өмчлөл/ эзэмшлийн газарт /хашаанд/ хэдэн өрх амьдардаг вэ?	☐ Нэг өрх ☐ Хоёр өрх ☐ Хоёроос дээш өрх	
12.	Өрхийн нийт ам бүлийн тоо?	☐ Нийт ☐ Үүнээс эмэгтэй /охидын тоо хамт/	
13.	0-6 насны хүүхдийн тоо	7-17 насны хүүхдийн тоо	18-23 насны хүний тоо
14.	Танай өрхөд ахмад настан байдаг уу? 60-с дээш нас	☐ Үгүй	☐ Тийм / Тоог бичнэ үү:/
15.	Танай өрхөд хөгжлийн бэрхшээлтэй хүн байдаг уу?	☐ Үгүй	☐ Тийм / Тоог бичнэ үү:/
16.	Та энэ дүүрэг/хорооны үндсэн оршин суугч уу?	☐ Үгүй, Би энд түр оршин сууж байгаа ☐ Тийм	



17.	Танай өрх энэ байршилд хэдий хугацаанд амьдарч байгаа вэ?	☐ 6 сар хүртэл ☐ 6-12 сар ☐ 1-3 жил ☐ 3-аас дээш жил	
18.	Та ямар төрлийн сууцанд амьдардаг вэ?	☐ Монгол гэр ☐ Хувийн байшин ☐ Орон сууц ☐ Бусад /Дэлгэрэнгүй бичнэ үү:/	
19.	Та гэртээ ямар төрлийн халаалтын систем ашигладаг вэ?	☐ Төвийн дулааны шугам ☐ Нүүрс, шахмал түлш ☐ Хийн халаагуур ☐ Цахилгаан халаагуур	☐ Сэргээгдэх эрчим хүч ашигласан халаагуур ☐ Бусад /Дэлгэрэнгүй бичнэ үү:/
20.	Та амьдарч буй орон байр/гэрээ эзэмшдэг үү?	☐ Үгүй /Асуулт № 21.1-руу шилжинэ үү/	☐ Тийм /Асуулт № 22-руу шилжинэ үү/
21.1.	Танай өрх амьдарч буй гэр, орон байраа түрээсэлдэг үү?	☐ Тийм, түрээсэлдэг / Асуулт № 21.2-руу шилжинэ үү / ☐ Албан байгууллагаас гаргаж өгсөн ☐ Бусад /Дэлгэрэнгүй бичнэ үү:/	
21.2.	Хэрэв та орон байраа түрээслэн амьдардаг бол 1 сард хэдэн төгрөгийг түрээсийн төлбөрт төлдөг вэ?	☐ 200,000 төгрөгөөс доош ☐ 200,001 төгрөгөөс 500,000 төгрөг хүртэл ☐ 500,001 төгрөгөөс дээш	
22.	Танай өрхийн орлогын эх үүсвэр юу вэ? (Олон сонголттой)	☐ Бүтэн болон хагас цагийн ажлаас авах цалин ☐ Тэтгэвэр, халамжаас авах тусламж ☐ Хувиараа бизнес эрхлэлтээс олох орлого ☐ Хөдөө аж ахуйн худалдааны орлого ☐ Бусад /Дэлгэрэнгүй бичнэ үү:/	
23.	Танай өрхийн сарын дундаж орлого хэд вэ?	☐ 660,000 төгрөгөөс доош ☐ 660,001 - 800,000 төгрөг хүртэл ☐ 800,001 - 1,000,000 төгрөг хүртэл ☐ 1,000,001 - 1,500,000 төгрөг хүртэл ☐ 1,500,001 төгрөгөөс дээш	
24.	Танай өрхийн сарын дундаж зарлага хэд вэ?	☐ 660,000 төгрөгөөс доош ☐ 660,001 - 800,000 төгрөг хүртэл ☐ 800,001 - 1,000,000 төгрөг хүртэл ☐ 1,000,001 - 1,500,000 төгрөг хүртэл ☐ 1,500,001 төгрөгөөс дээш	
25.	Таны бодлоор энэ талбайн ойр орчимд тулгамдаж буй ямар асуудал байгаа вэ? (Олон сонголттой)	☐ Агаарын бохирдол ☐ Хөрсний бохирдол ☐ Хог хаягдал ☐ Дуу чимээ ☐ Усны хүртээмж хангалтгүй ☐ Ногоон байгууламж дутмаг	☐ Гудамжны тохижилт дутмаг (гудамжны гэрэлтүүлэг, явган хүний зам гэх мэт) ☐ Ажилгүйдэл ☐ Ядуурал ☐ Эрүүл мэндтэй холбоотой асуудлууд ☐ Бусад /Дэлгэрэнгүй бичнэ үү:/
26.	Танайх газраа чөлөөлж нүүх бол хаашаа нүүх бэ?	☐ УБ хот дотроо ☐ Орон нутаг руу /аймаг, сумын нэр бичнэ/	

Танай өрхийн хэмжээнд дараах сэдвүүдээр эмэгтэйчүүдийн оролцоог тэмдэглэнэ үү.

Анхаарах: Судалгаанд хамрагдаж буй өрхийн зөвхөн эмэгтэй хүнээс асууна, хэрэв дан эрэгтэй хүнээс бүрдсэн айл бол асуухгүй (Асуулт № 33-руу шилжинэ үү)

	Асуултууд	Огт оролцдоггүй	Ямар нэг хэмжээгээр оролцдог	Бүрэн оролцдог
27.	Эмэгтэйчүүдийн хувьд мөнгө, санхүүтэй холбоотой зохицуулалт, зээл, хадгаламж зэрэгтэй холбоотой асуудалд шийдвэр гаргалтад оролцдог уу?	О	О	О



28.	Эмэгтэйчүүдийн хувьд хүүхдийн боловсролтой холбоотой асуудалд шийдвэр гаргалтад оролцдог уу?	О	О	О
29.	Эмэгтэйчүүдийн хувьд хүүхдийн эрүүл мэндтэй холбоотой асуудалд шийдвэр гаргалтад оролцдог уу?	О	О	О
30.	Эмэгтэйчүүдийн хувьд үл хөдлөх, тээврийн хэрэгсэл, байр орон сууц зэргийг зарж борлуулахтай холбоотой асуудалд шийдвэр гаргалтад оролцдог уу?	О	О	О
31.	Эмэгтэйчүүдийн хувьд оршин суух газрыг шийдэхтэй холбоотой асуудалд шийдвэр гаргалтад оролцдог уу?	О	О	О
32.	Эмэгтэйчүүдийн хувьд гэр ахуйн хэрэглээний бараа, хүнс ногоо худалдан авалттай холбоотой асуудалд шийдвэр гаргалтад оролцдог уу?	О	О	О

Төслийн нөлөөлөлтэй холбоотой асуултууд

33.	Та Улаанбаатар хотын тогтвортой автозам, тээвэр төслийн талаар мэдээлэл авч байсан уу?	О Үгүй / Асуулт №34-руу шилжинэ үү /	О Тийм / Асуулт №33.1-руу шилжинэ үү /
33.1.	Та төслийн талаар мэдээллийг ямар эх сурвалжаас олж авсан бэ?	☐ ТВ ☐ Сонин ☐ Интернет/Сошиал медиа ☐ Дүүрэг/хороо ☐ Ам дамжсан яриа ☐ Бусад /Дэлгэрэнгүй бичнэ үү:/	
34.	Төслийн талаарх таны байр суурь?	☐ Дэмжиж байна ☐ Эсэргүүцэж байна ☐ Шалтгаанаа бичнэ үү:/ ☐ Мэдэхгүй	
35.	Таны бодлоор төслийг хэрэгжүүлэх барилга угсралтын үе танай өрхийн өдөр тутмын амьдралд ямар нэгэн нөлөө үзүүлэх үү?	☐ Тийм / Асуулт № 35.1-руу шилжинэ үү / ☐ Үгүй / Асуулт № 36-руу шилжинэ үү / ☐ Мэдэхгүй / Асуулт № 36-руу шилжинэ үү /	
35.1.	Төслийн хэрэгжилт нь танай өрхөд ямар нөлөөлөл үзүүлэх вэ?	☐ Эерэг нөлөө / Асуулт № 35.2-руу шилжинэ үү / ☐ Сөрөг нөлөө / Асуулт № 35.3-руу шилжинэ үү / ☐ Мэдэхгүй / Асуулт № 36-руу шилжинэ үү /	
35.2.	Төслийн хэрэгжилт нь танай өрхөд ямар эерэг нөлөөллийг үзүүлэх вэ?		
35.3.	Төслийн хэрэгжилт нь танай өрхөд ямар сөрөг нөлөөллийг үзүүлэх вэ?		
36.	Та төслийн талаар өөр ямар мэдээлэл авах хүсэлтэй байна вэ? (Олон сонголттой)	☐ Тус төсөл нь тухайн бүс газрын иргэд, оршин суугчдад ямар боломж, давуу талыг бий болгох талаар ☐ Төслийн барилгын угсралтын ажлын талаар ☐ Төслийн автозам барихад ажиллах хүчин сонгон шалгаруулах процесс, ажлын байрны талаар ☐ Төслөөс бий болох боломжит эерэг болон сөрөг нөлөөллийн талаар ☐ Бусад /Дэлгэрэнгүй бичнэ үү:/	
37.	Та төслийн талаарх мэдээллийг ямар эх сурвалжаар дамжуулан авах хүсэлтэй байна вэ? (Олон сонголттой)	☐ Тухайн дүүрэг/хорооноос ☐ Төсөл хэрэгжүүлэгчээс ☐ ТВ, сониноос ☐ Интернет, сошиал медиагаас ☐ Бусад эх сурвалжаас /Дэлгэрэнгүй бичнэ үү:/	
38.	Танд уг төсөлтэй холбоотой нэмэлт санал, хүсэлт байна уу?		



Анхаарах: Дээрх асуулгын асуултууд болон ажиглалтад үндэслэн тухайн өрхийн хамаарах бүлгийг дугуйлна уу.

1.	Тухайн өрх нь улсаас халамж тэтгэвэр, хүнсний талон авдаг гишүүдтэй.
2.	Тухайн өрх нь өрх толгойлсон эцэг эсвэл эхтэй бөгөөд хөгжлийн бэрхшээлтэй хүн, боловсролын байгууллагад сурч байгаа 22-оос доош насны хүүхдүүд, ахмад настнаас бусад хөдөлмөрийн насны хүнгүй.
3.	Тухайн өрх нь ахмад настай хүн (тэтгэврийн насны) толгойлдог бөгөөд хөгжлийн бэрхшээлтэй хүн, боловсролын байгууллагад сурч байгаа 22-оос доош насны хүүхдүүдээс бусад хөдөлмөрийн насны хүнгүй.
4.	Тухайн өрх нь хөгжлийн бэрхшээлтэй хүнтэй эсвэл байнгын асаргаа шаардлагатай хүнтэй .
5.	Дээрх бүлгүүдэд хамаарахгүй өрх.
Гарын үсэг /өрхийн төлөөлөгч/:	

Танд баярлалаа!



2. ТӨСЛИЙН НӨЛӨӨЛӨЛД ӨРТӨЖ БОЛЗОШГҮЙ БИЗНЕС ЭРХЛЭГЧДЭЭС АВАХ АСУУЛГА

УЛААНБААТАР ХОТЫН ТОГТВОРТОЙ АВТОЗАМ, ТЭЭВЭР ТӨСӨЛ

Эрхэм хатагтай/ ноён,

Энэхүү судалгаа нь “Улаанбаатар хотын тогтвортой автозам, тээвэр” төслийн хүрээнд хийгдэж буй “Сэлбэ голын баруун эрэг дагуу 2,5 км” зам барилгын ажлын нөлөөлөлд өртөж болзошгүй аж ахуйн нэгж байгууллага, компаниудад зориулсан болно. Судалгаагаар авсан мэдээлэл нь зөвхөн суурь үнэлгээний ажилд ашиглагдах болно. Мэдээлэгчийн мэдээлэл болон тэмдэглэлийн нууцлалыг чандлан сахиж, зөвхөн судалгааны ажилд ашиглана.

Та энэхүү судалгаанд зориулсан төслийн талаарх танилцуулга (Хавсралт 1) бүхий гарын авлагатай танилцана уу.

1.	Огноо	Он:	Сар:	Өдөр:
2.	Судалгаанд хамрагдсан байдал	☐ Судалгааг тухайн компани, ААН-ийн төлөөлөгч бөглөсөн ☐ Ямар нэгэн хариу өгөөгүй/ Эзэнгүй байсан ☐ Судалгааг хойшлуулсан ☐ Судалгаанд хамрагдахаас татгалзсан		
3.	Судалгаанд хамрагдсан хүний нэр			
4.	Газрын өмчлөгч, эзэмшигч эсэх	☐ Тийм ☐ Үгүй		
5.	Үгүй бол ямар хамааралтэй эсэх			
6.	Хүйс	☐ Эрэгтэй ☐ Эмэгтэй		
7.	Албан тушаал			
8.	Компанийн нэр			
9.	Холбоо барих мэдээлэл	Хаяг: Дүүрэг:..... Хороо:..... Гудамж:..... Байр: Тоот:.....	Утас: 1. 2.	
10.	Компани ямар төрлийн бизнесийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг вэ?	1. 2. 3.	4. 5. 6.	
11.	Компани нийт хэдэн ажилтантай вэ?			
12.	Компани нийт хэдэн эмэгтэй ажилтантай вэ?			
13.	Компанид хөгжлийн бэрхшээлтэй хүн ажилладаг уу?			
14.	Компанийн эзэмшлийн газарт өөр ААН/компани үйл ажиллагаа давхар эрхэлдэг үү?	☐ Үгүй /Асуулт №15-руу шилжинэ үү/	☐ Тийм /Асуулт №14.1-руу шилжинэ үү/	
14.1.	Тухайн компанийн нэр?			
14.2.	Тухайн компани хэзээнээс эхлэн энэ газрыг хамтран ашиглаж байгаа вэ?			
14.3.	Тухайн компани ямар төрлийн бизнесийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг вэ?			
14.4.	Тухайн компанийн эзэнтэй холбоо барих мэдээллийг өгнө үү	Нэр:	Утас:	
15.	Компанийн эзэмшлийн газарт оршин сууж буй айл өрх амьдардаг уу?	☐ Үгүй / Асуулт №16-руу шилжинэ үү /	☐ Тийм / Асуулт №15.1-руу шилжинэ үү /	
15.1.	Нийт хэдэн өрх/айл амьдардаг вэ?			
15.2.	Тухайн өрхийн гишүүн компанийн ажилтан уу?	☐ Үгүй	☐ Тийм /Албан тушаалыг бичнэ үү:/	
15.3.	Тухайн өрх нь компанийн эзэмшлийн газарт хэзээнээс эхлэн амьдарч байгаа вэ?			
15.4.	Тухайн өрх нь харьяа/дүүрэг хороонд бүртгэгдсэн үү?	☐ Үгүй /Харьяалагддаг газрыг бичнэ үү:/	☐ Тийм /Бүртгүүлсэн хороог бичнэ үү:/	



16.	Компани ямар төрлийн автомашин, тээврийн хэрэгсэл ашигладаг/эзэмшдэг вэ?	☐ Суудлын машин /Тоог бичнэ үү:/ ☐ Ачааны машин /Тоог бичнэ үү:/ ☐ Автобус /Тоог бичнэ үү:/ ☐ Хүнд даацын машин /Тоог бичнэ үү:/ ☐ Бусад /Тээврийн хэрэгслийг бичнэ үү:/	
17.	Компанийн эзэмшлээс гадна өөр тээврийн хэрэгсэл компанийн эзэмшлийн газарт нэвтэрдэг уу?	☐ Үгүй	☐ Тийм /Тээврийн хэрэгслийн тоог бичнэ үү:/
18.	Компанийн ажилчид ажилдаа ирэх/явахдаа ямар төрлийн тээврийн хэрэгсэл ашигладаг вэ?	☐ Хувийн суудлын машин ☐ Байгууллагын тээврийн хэрэгсэл ☐ Нийтийн тээврийн хэрэгсэл ☐ Явган ирдэг	
19.	Компанийн ажлын цаг?	☐ 09:00 – 18:00 ☐ Бусад /Дэлгэрэнгүй бичнэ үү:/	
20.	Таны бодлоор танай энэ орчинд тулгамдаж буй ямар асуудал байна вэ? (Олон сонголттой)	☐ Агаарын бохирдол ☐ Хөрсний бохирдол ☐ Хог хаягдал ☐ Дуу чимээ ☐ Усны хүртээмж хангалтгүй ☐ Ногоон байгууламж дутмаг	☐ Гудамжны тохижилт дутмаг (гудамжны гэрэлтүүлэг, явган хүний зам гэх мэт) ☐ Ажилгүйдэл ☐ Ядуурал ☐ Эрүүл мэндтэй холбоотой асуудлууд ☐ Бусад /Дэлгэрэнгүй бичнэ үү:/

Төслийн нөлөөлөлтэй холбоотой асуултууд

21.	Та “Улаанбаатар хотын тогтвортой автозам, тээвэр” төслийн талаар мэдээлэл авч байсан уу?	☐ Үгүй / Асуулт №22-руу шилжинэ үү /	☐ Тийм / Асуулт №21.1-руу шилжинэ үү /
21.1.	Та төслийн талаар мэдээллийг ямар эх сурвалжаас олж авсан бэ?	☐ ТВ ☐ Сонин ☐ Интернет/Сошиал медиа ☐ Дүүрэг/хороо ☐ Ам дамжсан яриа ☐ Бусад /Дэлгэрэнгүй бичнэ үү:/	
22.	Төслийн талаарх таны байр суурь?	☐ Дэмжиж байна ☐ Эсэргүүцэж байна /Шалтгаанаа бичнэ үү:/ ☐ Мэдэхгүй	
23.	Таны бодлоор төслийг хэрэгжүүлэх барилга угсралтын үе танай компанийн өдөр тутмын үйл ажиллагаанд ямар нэгэн нөлөө үзүүлэх үү?	☐ Тийм / Асуулт № 23.1-руу шилжинэ үү / ☐ Үгүй / Асуулт № 24-руу шилжинэ үү / ☐ Мэдэхгүй / Асуулт № 24-руу шилжинэ үү /	
23.1.	Төслийн хэрэгжилт нь танай компанийн үйл ажиллагаанд ямар нөлөөлөл үзүүлэх вэ?	☐ Эерэг нөлөө / Асуулт № 23.2-руу шилжинэ үү / ☐ Сөрөг нөлөө / Асуулт № 23.3-руу шилжинэ үү / ☐ Мэдэхгүй / Асуулт № 24-руу шилжинэ үү /	
23.2.	Төслийн хэрэгжилт нь танай компанийн үйл ажиллагаанд ямар эерэг нөлөөллийг үзүүлэх вэ?		
23.3.	Төслийн хэрэгжилт нь танай компанийн үйл ажиллагаанд ямар сөрөг нөлөөллийг үзүүлэх вэ?		
24.	Та төслийн талаар өөр ямар мэдээлэл авах хүсэлтэй байна вэ? (Олон сонголттой)	☐ Улаанбаатар хотын тогтвортой автозам, тээвэр төсөл нь тухайн орчин, газрын ААН, компаниудад ямар боломж, давуу талыг бий болгох талаар	



		☐ Төслийн барилгын угсралтын ажлын талаар ☐ Төслөөс бий болох боломжит эерэг болон сөрөг нөлөөллийн талаар ☐ Бусад /Дэлгэрэнгүй бичнэ үү:...../
25.	Та төслийн талаарх мэдээллийг ямар эх сурвалжаар дамжуулан авах хүсэлтэй байна вэ? (Олон сонголттой)	☐ Тухайн дүүрэг/хорооноос ☐ Төсөл хэрэгжүүлэгчээс ☐ ТВ, сониноос ☐ Интернет, сошиал медиагаас ☐ Бусад эх сурвалжаас /Дэлгэрэнгүй бичнэ үү:/
26.	Компанийн зүгээс төсөлтэй холбоотой нэмэлт санал, хүсэлт байна уу?	
Гарын үсэг /компанийн төлөөлөгч/:		

Танд баярлалаа!



ХАВСРАЛТ 6. ТӨСЛИЙН НӨЛӨӨЛӨЛД ӨРТӨГЧИДИЙН 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.



СЭЛБЭ ГОЛЫН БАРУУН ЭРЭГ ДАГУУХ АВТО ЗАМ (~ 2.5 КМ)



ТАНИХ ТЭМДЭГ

Сэлбэ голын баруун эрэг дагуух авто зам 2,5 км

— Авто замын трасс



ОЛОН НИЙТЭД ЗАРЛАХ ЭХНИЙ ЗӨВШӨӨРЛИЙН И-МЭЙЛ

Илгээсэн: Даваа гараг, 2024 оны 11-р сарын 25, 10:35

Гарчиг: Сэлбэ замын НШТ – Монгол Улс: Улаанбаатар Хотын Тогтвортой Авто Зам, Тээвэр Төсөл (P174007)

Сэлбэ замын Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний олон нийтэд зарлах хувилбарыг хүргүүлж байна. Энэ хувилбар нь 11-р сарын 21-нд Практик Менежер Инго Видерхоферээр баталгаажсан болно. Монгол хэл рүү орчуулсан хувилбарыг шалган, олон нийтэд хэлэлцүүлэхээр төслийн вэбсайт дээр нээлттэй байршуулна уу.

Хавсралтыг үзнэ үү.

Хүндэтгэсэн,



ОЛОН НИЙТЭД ЗАРЛАХ ЭЦСИЙН ЗӨВШӨӨРЛИЙН И-МЭЙЛ

Илгээсэн: Пүрэв гараг, 2025 оны 6 дугаар сарын 12, 12:39

Гарчиг: Монгол Улс: Улаанбаатарын Хотын Тогтвортой Авто Зам, Тээвэр Төсөл (P174007, IPF)-ийн Олон Нийтэд Зарлах Зөвшөөрөл Олгогдсон Тухай

Байгаль орчин, нийгмийн баг, Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж болон Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албанд талархал илэрхийлье. Сэлбэ замын Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө (НШТ) албан ёсоор батлагдсаныг мэдэгдэж байна.

Хүндэтгэсэн,
