

49169-002 МОН: Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл төсөл



2020 оны жилийн эцсийн тайлан (2020 оны 4 дүгээр улиралын үйл ажиллагааны тайлан багтсан)

Хүлээн авагч тал: МУ-ын ЗГ, НЗДТГ АХБ, УАНС

Тайлан боловсруулсан: СМХТН/ТНСДҮ болон ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багуудын оролцоотой ТХМДҮЗҮ-ний дэмжлэгтэйгээр ТХН боловсруулав.

Илгээсэн хугацаа: 2021 оны 3 дугаар сар



Товчилсон үгийн тайлбар

АХБ	Азийн Хөгжлийн Банк
УАНС	Уур амьсгалын ногоон сан
МУЗГ	Монгол Улсын Засгийн газар
СЯ	Сангийн яам
БОАЖЯ	Байгаль орчин, аялал жуулчлалын яам
МБ	Монгол Банк
МУХБ	Монгол Улсын Хөгжлийн Банк
НЗДТГ	Нийслэлийн засаг даргын тамгын газар
ХБХГ	Хот байгуулалт хөгжлийн газар
НГЗБА	Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын алба
НХААГ	Нийслэлийн худалдан авах ажиллагааны газар
НБОГ	Нийслэлийн байгаль орчны газар
ТХБ	Төсөл хэрэгжүүлэгч байгууллага
ТХА	Төсөл хэрэгжүүлэгч агентлаг
ТУХ	Төслийн удирдах хороо
НОСК	Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК
ХОМК-МУХБ	Монгол Улсын Хөгжлийн Банкны Хөрөнгө Оруулалтын Менежментийн компани
УБ хотын ногоон орон сууц төсөл	Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл
ГХХХОДХ	Гэр хорооллыг хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр
ТХН	Төсөл хэрэгжүүлэгч нэгж
СМХТН	Санхүүгийн механизм хариуцсан төслийн нэгж
ТХМДҮЗҮ	Төслийн хэрэгжилт, менежментийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээ
ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ	Эко хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээ
ТНСДҮЗҮ	Тогтвортой, ногоон санхүүжилтийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээ
ЭХОНОСС	Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан
СӨХ	Сууц өмчлөгчдийн холбоо
ҮАЗҮА	Үйл ажиллагаа, засвар үйлчилгээ, ашиглалт
ТУГА	Төслийн удирдлагын гарын авлага
ҮАТ	Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө
НБС	Ногоон барилгын сан
ХЭҮЗ	Хөнгөлөлттэй эх үүсвэрийн зээл (АХБ)
СҮАХ	Санхүүжүүлэх үйл ажиллагааны хэлэлцээр
СЗЗ	Санхүүгийн зуучлалын зээл
СМУ	Санхүүгийн удирдлагын үнэлгээ
ЗХ	Зузаатгалын хүсэлт
ОУӨТ	Олон улсын өрсөлдөөнт тендер
ТХАТМУХ	Төрийн худалдан авалтын тухай Монгол улсын хууль
ДӨТ	Дотоодын өрсөлдөөнт тендер
ХТС	Хялбаршуулсан техникийн санал
ТТ	Техникийн туслалцаа
ТУГА	Төслийн удирдлагын гарын авлага
АУ	Ажлын удирдамж
ТГУС	Төслийн гүйцэтгэл, удирдлагын систем
ТУТЭЗҮ	Төслийн урьдчилсан ТЭЗҮ
ХБББ	Хамгааллын бодлогын баримт бичиг
ОТХС	Оролцогч талуудын харилцааны стратеги
ОНЗОХТ	Олон нийттэй зөвлөлдөх оролцоог хангах төлөвлөгөө
ЖҮАТ	Жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө

НЖУАТ	Нийгэм, жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө
ТНӨИ	Төслийн нөлөөлөлд өртсөн иргэд
БЖДҮЭ	Бичил, жижиг, дунд үйлдвэрлэл эрхлэгч
ГЧНШТ	Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө
ГЧНШАХ	Газар чөлөөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн ажлын хэсэг
НШХ	Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээ
НШТ	Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө
СДГСТ	Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох төлөвлөгөө
ГҮХХҮМ	Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний механизм
ХШҮ	Хяналт-шинжилгээ үнэлгээ
НБТ	Нийцтэй байдлын тайлан
ГБМ	Гомдол барагдуулах механизм
ЕХТЗ	АХБ-ны ерөнхийлөгчид хүргүүлсэн тайлан, зөвлөмж
НТЭЗҮ	Нарийвчилсан ТЭЗҮ
НЗТ	Нарийвчилсан зураг төсөл
БОТУ	Байгаль орчны түргэвчилсэн үнэлгээ
БОАШҮ	Байгаль орчны анхан шатны үнэлгээ
БОТБҮ	Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээ
БОНҮ	Байгаль орчны нөлөөлийн үнэлгээ
БОМТ	Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө
БОНБЕҮ	Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын ерөнхий үнэлгээ
БОННҮ	Байгаль орчны нөлөөллийн нарийвчилсан үнэлгээ
БОУХХ	Байгаль орчны үнэлгээ, хяналтын хүрээ
БОНМС	Байгаль орчин, нийгмийн менежментийн систем
ГБОМТ	Гүйцэтгэгчийн байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө
ЧБХТ	Чанарын баталгаажуулалт, хяналтын төлөвлөгөө
ЧБ/ЧХ	Чанарын баталгаажуулалт/чанарын хяналт
ЧҮССШ	Чанар, үнэд суурилсан сонгон шалгаруулалт
ЭДШУТ	Эрсдэлийн дүн шинжилгээ, удирдлагын тогтолцоо

Нэр томьёоны тайлбар

Зуд	Өвөлжилт хүндэрч, хүчтэй шуурга, байгалийн гамшигт үзэгдэл болох
Гэр	Монголчуудын уламжлалт эсгий сууц
Хашаа	Нэг айлын тусгайлан хашаалсан талбай болон түүн дээрх үл хөдлөх хөрөнгө
Хороо	Засаг захиргааны хамгийн бага нэгж
Хэсэг	Хотын засаг захиргааны иргэдийн түвшин дэх хамгийн бага нэгж

Хураангуй

Удиртгал

Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл нь стандартын шаардлага хангаагүй, уур амьсгалын өөрчлөлтөд өртөмтгий, бохирдол ихтэй гэр хорооллуудыг орлогод нийцсэн, нүүрсхүчлийн хийн ялгарал багатай, уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй, амьдрах таатай орчин бүхий эко хороолол болгон хувиргаж, уур амьсгалын өөрчлөлтөд нийцсэн хот байгуулалт болон орлогод нийцсэн ногоон орон сууцны санхүүжилтийн хооронд үүссэн зөрүүг арилгах зорилготой. Энэхүү зорилгын хүрээнд дараах 3 үр дүнд хүрэхээр зорьж байна. Үүнд:

Үр дүн 1: Төслийн сонгогдсон гэр хороололд дэд бүтэц, нийтийн зориулалттай байгууламжууд болон халамжийн орон сууц барьж байгуулах

Үр дүн 2: Сонгогдсон гэр хороололд байгуулах эко хороололд нүүрсхүчлийн хийн ялгарал багатай, орлогод нийцсэн орон сууц, зах зээлийн өртөг бүхий орон сууц, эдийн засгийн барилга байгууламж барих барилгын компаниудад урт хугацааны санхүүжилт олгож, ногоон зээлд хамрагдах боломжтой өрхүүдэд зориулсан зээл олгох

Үр дүн 3: Салбарын бодлогын шинэчлэлийг хэрэгжүүлж, чадавхийг бэхжүүлэх.

Төслийн нийт санхүүжилт нь зээл, тусламж болон эх үүсвэрээс бүрдэх 570.1 сая ам. доллар болно:

Эх үүсвэр	Ам.доллар
АХБ (зээл)	80.0
УАНС (хөнгөлөлттэй зээл)	95.0
УАНС (буцалтгүй тусламж)	50.0
ӨТТ-ийн сан (буцалтгүй тусламж)	3.0
Нийслэлийн засаг даргын тамгын газар (НЗДТГ)	35.0
МУХБ/Арилжааны банкууд	111.4
Хөгжүүлэгчид/барилгын компаниуд	131.8
Төсөлд хамрагдагч иргэд	63.9
Нийт	570.1

Энэхүү 2020 оны жилийн үйл ажиллагааны тайлан нь төслийн үйл ажиллагааг эхлүүлсэн 2020 оны 6-р сараас 2020 оны 12-р сарыг дуустал хугацааг хамарсан болно. 2019 онд Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж (ТХН) байгуулагдсанаар бэлтгэл ажил эхэлсэн. Тогтвортой Ногоон Санхүүжилтийн дэмжлэг үзүүлэх (ТНСДҮЗҮ) зөвлөх үйлчилгээний компани Касталиа сонгон шалгарч, ажлаа эхлүүснээр Үр дүн 2-т хамаарах үйл ажиллагаа түрүүлж эхэлсэн. Төслийн хэрэгжилт, менежментийн дэмжлэг үзүүлэх (ТХМДҮЗҮ) зөвлөх үйлчилгээний компани Эй Эй Ар Си ХХК сонгон шалгарч, 2020 оны 6-р сараас ажлаа эхлүүлэн, 2020 оны 8 дугаар сард эхлэлийн тайлангаа хүлээлгэн өгөв. Гуравдахь зөвлөх үйлчилгээ болох Эко хорооллын ТЭЗҮ, нарийвчилсан зураг төсөл, бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг (ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ) үзүүлэх зөвлөх компаниар Сүнжин-Сүүсон консорциум сонгон шалгарч, зөвлөх үйлчилгээний ажил удаашралтай буюу 2020 оны 10 дугаар сард эхэлсэн. Тайлант хугацаанд тус зөвлөх багийн ирүүлсэн Эхлэлийн тайланг ТХН-ийн зүгээс шаардлага хангахгүйн улмаас хүлээж аваагүй болно.

Үр дүн тус бүрийн явц:

Үр дүн 1: 2020 оны туршид дараах хоёр чиглэлийн үйл ажиллагаа зонхилсон: ТХН болон ТХМДҮЗҮ төслийн үндсэн үйл ажиллагааны болон АХБ-ны хамгааллын баримт бичгүүдийг боловсруулах, төслийн удирдлагын зарчмыг тодорхойлох ажилд голлон анхаарсан. Түүнчлэн НОСК-ийн чөлөөлсөн хоёр талбарыг УБ хотын ногоон орон сууц төслийн эхний үе шатны нэмэлт талбар болгон оруулах нь зүйтэй гэж үзэн анхаарч ажиллала. Түр суурьшуулах орон сууц барих ажлыг эрчимжүүлэх боломжууд эрэлхийлэн бэлэн зураг ашиглан барих боломжийг мөн судалж үзлээ. Ковид цар тахлын улмаас иргэд, олон нийтийн оролцоо хангах нэн тэргүүний үйл ажиллагааг зохион байгуулахад бэрхшээл учирч байна.

1. Үндсэн баримт бичгүүд боловсруулах үйл ажиллагаа: Дараах үндсэн баримт бичгүүдийг ТХМДҮ зөвлөх баг ТХН-тэй хамтран боловсруулсан бөгөөд ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ, ТНСДҮ зөвлөх багуудын оролцоог хангаж ажилласан. Эдгээр баримт бичгийг эцэслэн боловсруулж, МУЗГ болон АХБ-аар хянуулан, батлуулахаар ажиллаж байна.

- a. Олон нийттэй зөвлөлдөх, оролцоог хангах төлөвлөгөө (ОНЗОХТ)
- b. Оролцогч талуудын харилцааны стратеги (ОТХС)
- c. Оролцогч талуудын матриц (ОТМ)
- d. Нийгэм, жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө (НЖҮАТ)
- e. НЖҮАТ-ий хяналтын хүрээ
- f. Байгаль орчны анхан шатны үнэлгээ (БОАШҮ)
- g. Гомдол барагдуулах механизм (ГБМ)
- h. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээ (НШХ)
- i. Газар хөрөнгийн үнэлгээний механизм
- j. Эрсдэлийн дүн шинжилгээ, удирдлагын тогтолцоо (ЭДШУТ)

2. Төслийн 1-р үе шатны талбарын сонголт: Төслийн 1-р үе шатны талбаруудаас гадна НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбарт эко хороолол байгуулах санал гарсан. Түүнчлэн түр суурьшлын орон сууцыг бэлэн зураг ашиглан даруй барих санал гарсан. Тиймээс тус талбаруудад Нийцтэй байдлын шинжилгээ хийж, газар чөлөөлөлт АХБ-ны хамгааллын бодлогын хүрээнд явагдсан эсэхийг тодорхойлох үйл ажиллагаад ТХМДҮ-ний зөвлөх баг ихээхэн хүч хөдөлмөр зарцуулсан. Нийцтэй байдлын шинжилгээг 2021 оны 2-р сарын сүүлээр хийж дуусгахаар ажиллаж байгаа хэдий ч газар чөлөөлөлт АХБ-ны шаардлагын дагуу явагдаагүй тул тус талбаруудад УБ хотын ногоон орон сууц төслийг хэрэгжүүлэхийн тулд залруулах арга хэмжээнүүд авах шаардлагатай харагдаж байна. Түүнчлэн түр суурьшлын орон сууцны бэлэн зураг нь УБ хотын ногоон орон сууц төслийн бодлоготой нийцэхгүй байгаагаас гадна оролцоонд суурилсан, нарийвчилсан ТЭЗҮ-ний үр дүнд боловсруулагдаагүй нь хүндрэл үүсгэж байна. Цаашид хэрхэх талаар төслийн баг 2021 оны эхний улиралд ярилцан шийдэх болно. УБ хотын ногоон орон сууц төслийг хотын аль ч хэсэгт хэрэгжүүлэхийг АХБ-ны зүгээс бүрэн дэмжиж буй ч банкны хамгааллын бодлого, шаардлагуудад нийцүүлэх шаардлагатай.

Төслийн хүлээсэн үр дүнгүүдийн хүрээнд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг эхлүүлэх суурь нь нарийвчилсан ТЭЗҮ бөгөөд тайланг хугацаанд ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багаас тус ажлыг хараахан эхлүүлээгүй байв. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх баг нарийвчилсан ТЭЗҮ хийхэд дэмжлэг үзүүлэх үүднээс ТЭЗҮ—ний тайлангийн агуулгын төслийг ТХМДҮЗҮ гаргаж хүргүүлсэн бөгөөд хяналтын шатандаа явж байна.

Үр дүн 2: Энэхүү үр дүнгийн хүрээнд УБ хотын ногоон орон сууц төслийн орлогод нийцсэн орон сууц, зах зээлийн өртөг бүхий орон сууцны бүтээн байгуулалтыг санхүүжүүлэх хэрэгсэл болгон Орлогод нийцсэн ногоон орон сууцны санг (ЭХОНОСС) байгуулахад гол анхаарлаа хандуулан ажиллаж байна. ТНСДҮ зөвлөх баг зах зээлийн урьдчилсан дүн шинжилгээ, хууль эрхзүйн орчин, нөхцөл байдал, бизнесийн үйл явцын дүн шинжилгээ хийж, ЭХОНОСС -ийн анхан шатны баримт бичиг боловсруулах, зээл

олгох заавар, зээл олгохтой холбоотой хууль эрх зүйн баримт бичгийн төслүүдийг боловсруулахын зэрэгцээ дээр дурдсан нийгэм, байгаль орчны хамгааллын баримт бичгүүдийг боловсруулахад оролцож ажиллалаа. ТНСДҮ зөвлөх багийн зүгээс ЭХОНОСС -ийг хариуцан ажиллах ХОМК-ийн статусыг тодорхой болгох, үр дүн 1, 3-ын хүрээнд ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ, ТХМДҮЗҮ, ТХН-ийн зүгээс тодорхой ажлуудыг хийж, үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг эцэслэн гаргахыг хүлээж байгаа болно. Үүнд тулгуурлан арилжааны банкууд болон хөгжүүлэгч компаниудтай холбогдон дараагийн шатны үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ.

Үр дүн 3: Бодлогын шинэчлэлийг эхний эко хорооллуудыг байгуулсан туршлагад үндэслэн хэрэгжүүлнэ. Энэхүү шатанд бодлогын түвшинд тулгарч буй асуудлууд, шинэчлэл хийх хэрэгцээ шаардлагыг тодорхойлж байна.

Төлбөр тооцоо ба худалдан авах ажиллагаа

Тайлант хугацаанд нийт 1,924,200 ам.долларын зардал бүртгэгдсэн бөгөөд энэ нь ТХН-ийн ажилтнуудын зардал болон зөвлөх үйлчилгээний төлбөрүүдэд хамаарна. 2021 онд нийт 3,242,373 ам.долларын зардал гарахаар төлөвлөж байна. 2021 онд төслийн нэгдүгээр үе шатны нарийвчилсан ТЭЗҮ, нарийвчилсан зураг төслийг хийж гүйцэтгэн, холбогдох тендерийн болон бусад шаардлагатай зөвшөөрлийг МУЗГ болон АХБ-аас авахаар төлөвлөж буй бөгөөд томоохон бараа, үйлчилгээний худалдан авалт хийгдэхгүй.

Төслийн хэрэгжилтийн явцад тулгарч буй бэрхшээлүүд

Тайлант хугацаанд дараах 3 төрлийн хүндрэл бэрхшээл тулгарлаа:

1. Ковид цар тахлын улмаас олон улсын зөвлөхүүд Монголд ирж ажиллах боломж бүрдээгүйгээс гадна дотоодын зөвлөхүүд иргэдтэй биечилсэн уулзалт хийх боломж гарахгүй байгаа нь бэрхшээл учруулж байна. Дараах 2 хүндрэл учрахад энэхүү нөхцөл мөн нөлөөлсөн.

2. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багийн үйлчилгээний чанар: Менежментийн асуудал, харилцахад бэрхшээлтэй байдал үүссэнээс гадна зөвлөх баг төслийг цогцоор нь харж чадахгүй, шаардлагатай арга аргачлал, алхамуудыг тодорхойлж чадаагүй нь тус багийн хийж гүйцэтгэх ажлууд цаг хугацааны хоцрогдол хүлээх үндэслэл болж байна. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх баг нарийвчилсан ТЭЗҮ-г 2020 оны 3-р улирлын хагасаас эхлүүлэхээр төлөвлөсөн байсан боловч тайлан бичих үед (2021 оны 1-р сарын дунд үе) шаардлага хангахуйц эхлэлийн тайлан гаргаж чадаагүй, нарийвчилсан ТЭЗҮ-ний ажлыг эхлүүлээгүй байв.

3. НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбарт төсөл хэрэгжүүлэх санаачилга гарч, АХБ-ны хамгааллын бодлогод нийцүүлэх, төслийн концепцтой уялдуулах алхамуудыг хэрэгжүүлэх шаардлага үүсч байна. Иймээс ТХН, ТХМДҮ, ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багууд ажиллаж, холбогдох алхамуудыг авч хэрэгжүүлэхээр ажиллахын зэрэгцээ төслийн үндсэн 2 талбарыг баталгаажуулах, төслийн бусад чухал бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг тодорхойлох ажлуудад мөн төвлөрөн ажиллаж байна.

Түүнчлэн ТУХ-ны анхдугаар хурал өнөөг хүртэл буюу 2021 оны 1 дүгээр сарын дунд үе гэхэд хараахан зохион байгуулагдаагүй байна.

2021 оны төлөвлөгөө

2021 онд төслийн нэгдүгээр үе шатны хэрэгжилтийг хангах, эхний эко хорооллыг 2022 онд эхлүүлэх бүхий л бэлтгэл ажлыг хангахад төслийн зүгээс бүрэн хүчээр анхаарч ажиллана. Үүний тулд дараах голлох ажлуудыг хийж гүйцэтгэнэ. Үүнд:

1. Сонгогдсон талбарын иргэд, олон нийттэй дахин холбогдож, мэдээллээр хангах, зөвлөлдөх.
2. Төслийн 1-р үе шатны талбарыг сонгон баталгаажуулах (одоогоор боломжит 2-4 талбар байна).
3. Төслийн 1-р үе шатны нарийвчилсан ТЭЗҮ-г хийж гүйцэтгэх.
4. Төслийн үндсэн баримт бичгүүдийг (баримт бичгийн бүрэн бус жагсаалтыг дээр харуулав) батлуулах, төслийн хэрэгжилтийн явцад мөрдөж ажиллах.
5. Түр суурьшлын орон сууц хэрхэн барьж байгуулах арга, аргачлалыг тодорхойлох
6. Төслийн 1-р үе шатны халамжийн орон сууцны нарийвчилсан зураг төслийг эцэслэн боловсруулах.
7. Төслийн 1-р үе шатны халамжийн орон сууцны барилгын ажлын тендерийн баримт бичгийг боловсруулах.
8. Орлогод нийцсэн орон сууц, зах зээлийн өртөг бүхий орон сууцны барилгын ажлыг хийж гүйцэтгэх хөгжүүлэгч компаниудын оролцоог төлөвлөлт, зураг төсөл, барилгын шатанд хангах, зах зээлийн оновчтой аргыг тодорхойлох.
9. Төслийн дээр дурдагдсан бүхий л үе шатанд шаардлагатай зөвшөөрлүүдийг АХБ, МУЗГ-аас авах.
10. Сургалт, чадавх бэхжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх.

Төслийн удирдлагын хэрэгсэл, зарчмыг бэхжүүлэх, түүнчлэн ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх үйлчилгээтэй холбоотой асуудлуудыг шийдвэрлэх

Дүгнэлт

Төслийн эхлэл үе шат амжилттай явагдаж, ЭХОНОСС-ийн баримт бичиг боловсруулах, хувийн салбарын оролцоотой байгуулах орон сууцны бүрэлдэхүүн хэсгийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой асуудлуудыг тодорхойлох зэрэг ажлууд, оролцогч талуудын оролцоог хангах, жөндөр, нүүлгэн шилжүүлэлт, байгаль орчин, эрсдэлийн удирдлагын чиглэлээр төслийн үндсэн баримт бичгүүдийг боловсруулж, салбар салбарын оролцогч талуудын олон талт ажлын хэсэг байгуулах, зохицуулалтын механизмыг бий болгох зэрэг ажлууд амжилттай хийгдээд байна. Гэсэн хэдий ч Ковид цар тахлын улмаас иргэд олон нийттэй хийх уулзалтуудыг эхлүүлэх, төслийн 1-р үе шатны нарийвчилсан ТЭЗҮ-г эхлүүлэхэд бэрхшээл үүсч байна. Нэг талаасаа иргэд олон нийттэй хийх уулзалтууд хойшлогдсоны улмаас нарийвчилсан ТЭЗҮ хийх ажил хойшлогдсон хэдий ч хамгийн гол нь тус ажлыг хийж гүйцэтгэх ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багийн ажил хоцорч эхлэхийн зэрэгцээ, менежментийн түвшинд тулгараад буй асуудлаас болж үндсэндээ хойшлогдсон. Энэхүү тайланг бичих мөчид эдгээр асуудал шийдэгдээгүй хэвээр байгаа бөгөөд нарийвчилсан ТЭЗҮ-ний ажил ямар нэгэн байдлаар эхлээгүй байна. Ковид цар тахлын улмаас олон улсын бүх зөвлөхүүд Монголд ирж ажиллаж чадахгүй байгаа тул багуудын үр дүнтэй хамтын ажиллагаа, харилцаанд нөлөөлж, төслийн үйл явц удаашрахад тодорхой хэмжээгээр нөлөөлж байна. Төслийн нэгдүгээр 1-р үе шатанд сонгогдсон талбараас гадна нэмэлт 2 талбарыг судлан ажиллаж байгаа ч, үндсэн талбаруудтай холбоотой ажлуудыг цалгардуулахгүй ажиллах шаардлага гарч байна. Иргэдтэй хийх уулзалтыг цахим/холимог хэлбэрээр явуулах хувилбарууд гарган ажиллаж байна. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багийн менежментийн асуудлыг шийдвэрлэж, төслийн багуудын бүрэн оролцоог хангаж ажиллах нь нэн тэргүүний асуудал болоод байна.

АГУУЛГА

Хураангуй	iii
1. Оршил	1
2. Төслийн ерөнхий мэдээлэл	1
2.1. Төслийн зорилго, хүлээгдэж буй үр нөлөө	1
2.2. Төслийн үр дүн	1
2.3. Төслийн бүрэлдэхүүн хэсгүүд/Үе шатууд	2
3. Төсөл хэрэгжүүлэх зохицуулалт	2
3.1. Удирдлагын зохицуулалт.....	2
3.2. Төслийн бүтэц ба оролцогч талууд.....	3
4. Төслийн зардал, санхүүжилт	4
5. Тайлант хугацаанд хэрэгжүүлсэн үйл ажиллагаа	5
5.1. Төслийн удирдлага (ТУ).....	5
5.1.1. Төлөвлөсөн үйл ажиллагаа	5
5.1.2. Төслийн зохицуулалт.....	5
5.1.3. Төслийн удирдлагын менежментийн систем	6
5.1.4. Оролцогч талуудын харилцаа.....	6
5.2. Төслийн эхлэлийн үе шат	6
5.3. Сургалт (С).....	7
5.4. Төслийн 1-р үе шатны талбар	9
6. Хамгаалалын үйл ажиллагаа	2
6.1. Нийгмийн хамгаалал.....	10
6.1.1. Нийгэм, Жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө (НЖҮАТ)-д хийсэн хяналт 10	
6.1.2. Нийгэм, жендрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө (НЖҮАТ)-ний хяналт, үнэлгээний тайлан.....	10
6.1.3. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээ	10
6.1.4. Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох төлөвлөгөө (СДГСТ)-ний хяналт 11	
6.1.5. НОСК чөлөөлсөн талбаруудын нүүлгэн шилжүүлэлт/ СДГСТ-ийн нийцтэй байдлын тайлан.....	12
6.1.6. Газар үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ.....	13
6.1.7. Гомдол барагдуулах механизмд хийсэн хяналт	13
6.1.8. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хяналтын хагас жилийн тайлан.....	13
6.2. Байгаль орчны хамгаалал	13
6.2.1. БОННУ болон БОМТ (МУ)-ын явц.....	13
6.2.2. БОАШҮ болон БОХХ (АХБ)-ний явц	15
6.2.3. Байгаль орчин, нийгмийн менежментийн систем (БОНМС)	15
6.2.4. Байгаль орчны жилийн хяналт-шинжилгээ үнэлгээний тайлан.....	15
6.2.5. Салбарын бодлогын шинэчлэл (Байгаль орчин, Уур амьсгалын өөрчлөлт) 15	
6.2.6. Байгаль орчны оролцогч талуудын оролцоог хангах ба сургалт зохион байгуулах	15
6.3. Орон сууцны зах зээлийн судалгаа	16
6.4. ТНСДҮ зөвлөх багийн үйл ажиллагаа, хийж гүйцэтгэсэн ажлууд.....	16
6.5. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багийн үйл ажиллагаа, ажлын явц.....	23
6.6. Санхүүгийн удирдлага	24
6.6.1. Санхүүгийн удирдлагын нөхцөл байдал	24
6.6.2. Санхүүгийн удирдлагын чиглэлээр тулгамдаж буй асуудлууд.....	25
6.7. Төслийн хэрэгжилттэй холбоотой хууль эрхзүйн үйл ажиллагаа.....	26

6.8. Эрсдлийн удирдлага	26
7. Хэрэгжүүлсэн ажлын хураангуй багц	27
7.1. Хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний хүрээнд гарсан үр дүнгүүд.....	27
7.1. Төслийн явцыг, төслийн төлөвлөгөөтэй харьцуулсан дүгнэлт	27
7.1. Төслийн хэрэгжилтийн төлөвлөгөө – Шинэчилсэн	27
8. Төслийн зарлага, зээлийн зарцуулалт, худалдан авах үйл ажиллагаа 40	
8.1. Зээлийн зарцуулалт	40
8.2. Төсвийн хүрээнд хийгдсэн зарцуулалт.....	40
8.1. Худалдан авах төлөвлөгөө, ажлын гэрээ байгуулах	41
9. Зээл, тусламжийн гэрээний нөхцөлүүдийн хэрэгжилт	42
10. Төслийн хэрэгжилтийн явцад тулгарч буй голлох асуудлууд, тэдгээрийн шийдлүүд	42
11. Дараагийн тайлант хугацаанд хийж гүйцэтгэхээр төлөвлөсөн ажлууд 43	
11.1. Төслийн гүйцэтгэл, удирдлагын систем	43
11.1. Нийгэм, байгаль орчны хамгаалал	43
11.2. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ Эхлэлийн тайлан Inception Report.....	43
11.3. Санхүүгийн болон худалдан авах ажиллагааны менежмент.....	43
11.4. Харилцаа холбоо ба олон нийтийн оролцоо.....	44
11.5. Төслийн 1-р үе шатны эко хорооллын ТЭЗҮ.....	45
11.6. Түр суурьшуулах орон сууц.....	45
11.1. Сургалт, чадавхи бэхжүүлэх	45
12. Талуудын хийж гүйцэтгэх арга хэмжээнүүд.....	46
12.1. Төслийн удирдах хороо (ТУХ)	46
12.2. Төсөл хэрэгжүүлэх агентлаг/ТХН	46
12.3. Төслийн удирдах алба/СМХТН	46
12.4. ТУМДҮ зөвлөх үйлчилгээ	46
12.5. ТНСДҮ зөвлөх үйлчилгээ	47
12.6. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх үйлчилгээ	49
12.7. АХБ.....	50
12.8. Бусад оролцогч талууд	50
13. Дүгнэлт	50

Зургийн жагсаалт

Зураг 1: Төслийн бүтэц болон оролцогч талууд.....	3
Зураг 2: Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө (2020 оны 9 сарын 30-ны хүртэл хугацаанд хийгдсэн үйл ажиллагаа)	27

Хүснэгтийн жагсаалт

Хүснэгт 1: Удирдлагын зохицуулалт	2
Хүснэгт 2: Төслийн санхүүжилт: Үр дүн 1 ба 3	4
Хүснэгт 3: Төслийн санхүүжилт: Үр дүн 2	4
Хүснэгт 4: ТХМДҮ багийн сургалт, чадавхи бэхжүүлэх үйл ажиллагаа (2020)	8
Хүснэгт 5: СДГСТ-ний хяналт	11
Хүснэгт 6: Монгол улсын байгаль орчны холбогдох хууль эрх зүйн шаардалгууд	14
Хүснэгт 7: ТНСДҮ зөвлөх үйлчилгээний ажлын гүйцэтгэл	16
Хүснэгт 8: Санхүүгийн удирдлагын чиглэлээр хийгдсэн ажлууд– Онцлох ажлууд	24
Хүснэгт 9: 2020 оны 12-р сарын 30-ны өдөр хүртэлх санхүүжилт	40
Хүснэгт 10: 2021 оны зарцуулалтын төлөвлөгөө	40
Хүснэгт 11: Худалдан авах ажиллагааны төлөвлөгөө 2021	41
Хүснэгт 12: Санхүүгийн менежментийн үйл ажиллагаа.....	45
Хүснэгт 13: ТНСДҮ багийн 2021 оны үйл ажиллагааны төлөвлөгөө.....	50

Хавсралтууд

Хавсралт 1:	Хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний хүрээ (ХШҮХ)
Хавсралт 2:	Оролцогч талуудын харилцааны стратеги (ОТХС)
Хавсралт 3:	Олон нийттэй зөвлөлдөх оролцоог хангах төлөвлөгөө (ОНЗОХТ)
Хавсралт 4:	Гомдол барагдуулах механизм (ГБМ)
Хавсралт 5:	Оролцогч талуудын матриц (ОТМ)
Хавсралт 6:	Нийгэм, жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөөний хяналтын хүрээ (НЖҮАТХХ)
Хавсралт 7:	Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээ (НШХ)
Хавсралт 8:	Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний механизм (ГҮХХҮМ)
Хавсралт 9:	Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хяналт-шинжилгээний тайлан (НШХШТ) (хагас жилээр)
Хавсралт 10:	Орон сууцны зах зээлийн судалгаа, эрэлт, нийлүүлэлт (төсөл)
Хавсралт 11:	Гурван талт гэрээ – НОСК-ийн чөлөөлсөн талбарын иргэд
Хавсралт 12:	Эрсдэлийн дүн шинжилгээ, удирдлагын төлөвлөгөө (ЭДҮУТ) (төсөл)

1. Оршил

1. Энэхүү 2020 оны жилийн эцсийн үйл ажиллагааны тайланд тус оны 6-р сараас эхлэн 2020 оны 12-р сарыг дуустал хугацаанд хэрэгжүүлсэн үйл ажиллагааг голчлон тайлагнасан болно. Энэхүү тайланд мөн 2020 оны 10-р сараас 12-р сар хүртэлх хугацаа буюу 2020 оны 4-р улиралын үйл ажиллагааны мэдээлэл багтсан. МУЗГ, АХБ-ны шаардлагын дагуу төслийн оролцогч бүх талуудыг тухайн жилийн төслийн явц, тулгамдаж буй асуудал, цаашдын хэрэгжүүлэх ажил буюу 2021 оны 1-р сараас 3-р сар хүртэлх хугацаанд хэрэгжих ажлын талаар мэдээллээр хангах зорилгоор энэхүү тайланг боловсруулав. Төслийн удирдах албыг төлөөлж, Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж (ТХН), Санхүүгийн механизм хариуцсан төслийн нэгж (СМХТН) болон төсөлд дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээний багууд хамтран төслийн мэдээллийг нэгтгэн боловсруулав.

2. Төслийн ерөнхий мэдээлэл

2.1. Төслийн зорилго, хүлээгдэж буй үр нөлөө

2. УБ хотын ногоон орон сууц төсөл нь уур амьсгалын өөрчлөлтөд өртөмтгий, бохирдол ихтэй гэр хорооллуудыг орлогод нийцсэн, нүүрсхүчлийн хийн ялгарал багатай, уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй, амьдрах таатай орчин бүхий эко хороолол болгон хувиргаж, уур амьсгалын өөрчлөлтөд нийцсэн хот байгуулалт болон орлогод нийцсэн ногоон орон сууцны санхүүжилтийн хооронд үүссэн зөрүүг арилгах зорилготой. УБ хотын ногоон орон сууц төсөл нь орлогод нийцсэн орон сууц болон хотын дахин төлөвлөлтийн талаар баримтлах бодлого, механизм, стандартыг бий болгоно. Улаанбаатар хотыг эрүүл, аюулгүй, уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй, иргэдийн амьдрах таатай орчин бүрдсэн ногоон хот болгосноор улс орны хэмжээнд эерэг нөлөө авчирна.
3. Төслийн удирдлагын баримт бичигт тусгасан хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний хүрээг (ХШҮХ)-г **Хавсралт 1**-ээр харуулж, хэрэгжүүлсэн үйл ажиллагааг **Бүлэг 6.9**-г тоймлов.

2.2. Төслийн үр дүн

4. УБ хотын ногоон орон сууц төсөл нь дараах 3 үр дүнд хүрэхээр зорьж байна:
 1. Төслийн сонгогдсон гэр хороололд дэд бүтэц, нийтийн зориулалттай байгууламжууд болон халамжийн орон сууц байгуулах
 2. Сонгогдсон гэр хороололд байгуулах эко хороололд нүүрсхүчлийн хийн ялгарал багатай, орлогод нийцсэн орон сууц, зах зээлийн өртөг бүхий орон сууц, эдийн засгийн барилга байгууламж барих барилгын компаниудад урт хугацааны санхүүжилт олгож, ногоон зээлд хамрагдах боломжтой өрхүүдэд зориулсан зээл олгох
 3. Салбарын бодлогын шинэчлэлийг хэрэгжүүлж, чадавхийг бэхжүүлэх

2.3. Төслийн бүрэлдэхүүн хэсгүүд/Үе шатууд

5. Төсөл нь 5 үе шаттайгаар хэрэгжиж, нийт 20 орчим дэд төсөл буюу эко-хорооллыг байгуулна. Дэд төслүүдийн хүрээнд сонгогдсон гэр хороололын нутаг дэвсгэрт дахин төлөвлөлт хийж, дээр дурдсан онцлогуудыг шингээсэн эко-хороолуудыг барьж байгуулна. Төслийн үе шатууд шаардлагатай ТЭЗҮ, нийцтэй байдлын шинжилгээ зэргийг хийж гүйцэтгэхэд шаардагдах нөөц бололцоо, хугацаа, ажлын цар хүрээнээс хамаарч зэрэгцэн явагдаж болно. Уг төсөл 2020 оноос 2026 он хүртэл 6 жилийн хугацаатай хэрэгжихээр төлөвлөгдсөн.

3. Төсөл хэрэгжүүлэх зохицуулалт

3.1. Удирдлагын зохицуулалт

6. **Хүснэгт 1**-ээр төслийн удирдлагыг хариуцах байгууллагууд болон тэдгээрийн үүрэг, хариуцлагыг тоймлон харуулав.

Хүснэгт 1: Удирдлагын зохицуулалт

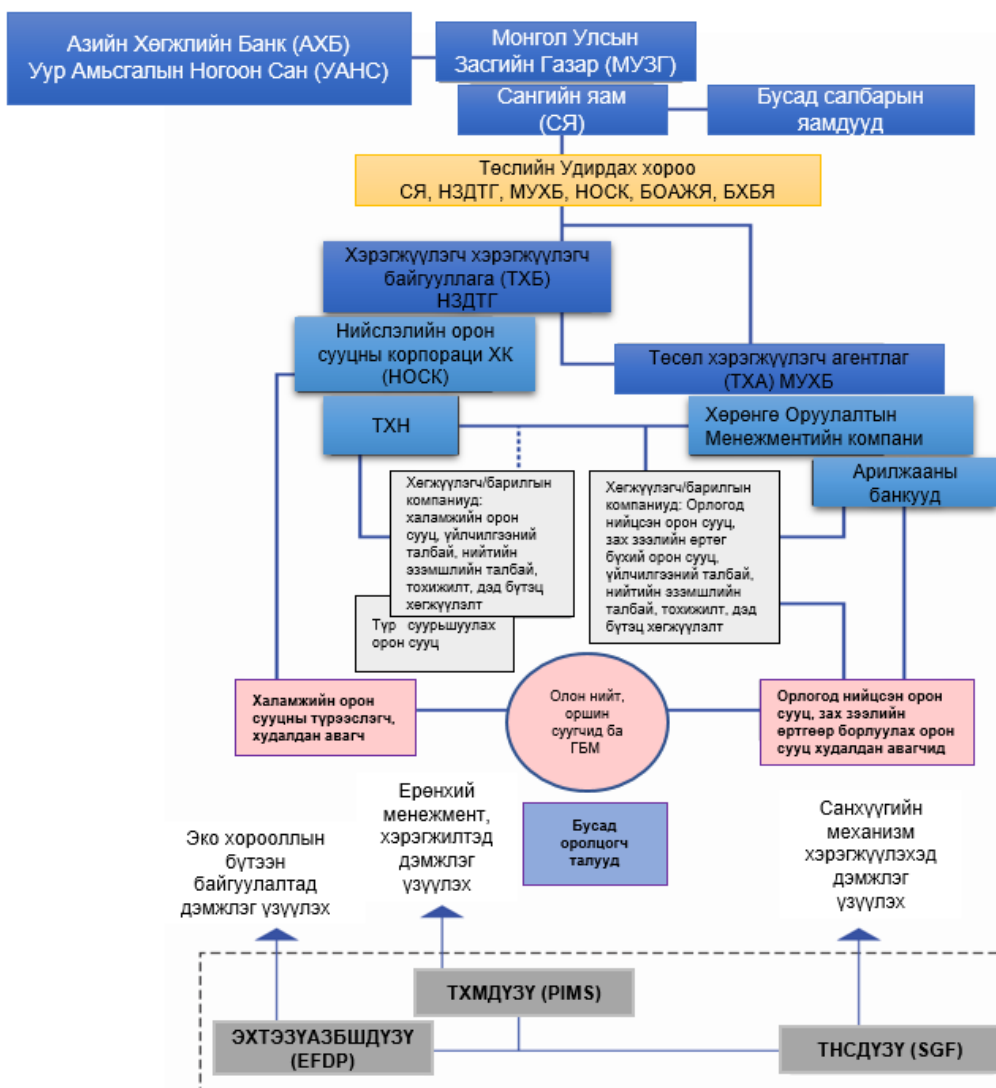
Үүрэг	Агентлаг	Үүрэг хариуцлагын товч
Төсөл хэрэгжүүлэгч байгууллага	Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын газар (НЗДТГ)	Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагчаар ахлуулсан НЗДТГ нь АХБ-тай зөвшилцөсний дагуу нийгмийн хамгаалал, байгаль орчны шаардлагууд бүхий техник, санхүү, эдийн засгийн үнэлгээний шалгууруудыг тодорхойлох, эрэмблэх, боловсруулах, батлах, хэрэгжилтэд хяналт тавих үүрэгтэй.
Төслийн удирдах хороо	Холбогдох яам, агентлагууд	Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагчаар ахлуулсан төслийн удирдах хороонд Сангийн Яам (СЯ), Байгаль орчин, аялал жуулчлалын яам (БОАЖЯ), Барилга хот байгуулалтын яам (БХБЯ), Монгол Улсын Хөгжлийн Банк (МУХБ), Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК (НОСК)-ийг төлөөлөл оролцох бөгөөд төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих, стратеги бодлогын удирдамжаар ханган ажиллах үүрэгтэй.
Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж	НЗДТГ	ТХН нь Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагчийн удирдлага доор байгуулагдаж, төслийн хэрэгжилтийг хариуцан ажиллах бөгөөд МУХБ-ХОМК-тай нягт хамтран ажиллана.
Төсөл хэрэгжүүлэгч агентлаг	Монгол Улсын Хөгжлийн Банк (МУХБ)	МУХБ нь төсөл хэрэгжүүлэгч агентлагийн үүргийг гүйцэтгэн ажиллах бөгөөд ХОМК-МУХБ-ийг Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан (ЭХОНОСС) байгуулах, удирдахад дэмжлэг үзүүлэн ажиллана.
Санхүүгийн механизм хариуцсан төслийн нэгж	Монгол Улсын Хөгжлийн Банкны Хөрөнгө Оруулалтын Менежментийн компани (МУХБ-ХОМК)	МУХБ-ХОМК нь Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан (ЭХОНОСС)-г удирдах Санхүүгийн механизм хариуцсан төслийн нэгж ажиллах бөгөөд тус сангийн үйл ажиллагааны талаар ТУА болон СЯ-нд шууд тайлагнана.
Оролцогч арилжааны банкууд		Барилгын хөгжүүлэгч компаниудтай хамтран эко-хороолол барих дэд төслийг хэрэгжүүлэхээр төсөлд хамрагдсан арилжааны банкуудыг оролцогч арилжааны банк гэж тодорхойлно.
Нийслэлийн орон сууцны		НОСК нь төслийн халамжийн, түрээсийн орон сууцны үйл ажиллагаа, ашиглалт, засвар үйлчилгээг хариуцан

корпораци ХК (НОСК)		ажиллана.Түүнчлэн холбогдох тушаал шийдвэрийн дагуу ТХН-ийн үүргийг гүйцэтгэнэ.
Сангийн яам (СЯ)		СЯ нь ЭХОНОСС-ийн томоохон хувьцаа эзэмшигч байх бөгөөд МУХБ-ХОМК-д ЭХОНОСС-ийн удирлагад шаардлагатай удирдамжааар ханган ажиллана.
Азийн Хөгжлийн Банк (АХБ)		АХБ нь төслийн удирдлага, хэрэгжилтэд хяналт тавих, төслийг АХБ-ны Хамгааллын бодлого болон бусад холбогдох шаардлагуудад нийцүүлэн ажиллуулах үүрэгтэй. АХБ нь дэд төслүүдийн гүйцэтгэлд хяналт тавин, НЗДТГ-ын чадавх, гүйцэтгэлийг үнэлж, салбарын хөгжлийн төлөвлөгөө, тэр тусмаа дэд төслийн хэрэгжилт, үйл ажиллагаанд нөлөөлж болзошгүй нөхцөл байдлыг үнэлнэ.

3.2. Төслийн бүтэц ба оролцогч талууд

7. **Зураг 1**-т төслийн оролцогч талууд болох төр, хувийн хэвшил, иргэний нийгмийн байгууллагууд, түүнчлэн төслийн 3 зөвлөх үйлчилгээний уялдаа холбоог харуулав. Төслийн бүтэц өөрчлөгдөөгүй байгаа боловч ЭХОНОСС-г удирдах үүрэгтэй МУХБ-ХОМК-г энэ улиралд татан буулгах шийдвэр гарсан тул, цаашид ямар байгууллага энэ ажлыг хариуцаж ажиллахыг тодорхойлох шаардлагатай.

Зураг 1: Төслийн бүтэц болон оролцогч талууд



8. Төслийн хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлэн ажиллах 3 зөвлөх үйлчилгээ:
- Төслийн хэрэгжилт, менежментийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээ (ТХМДҮЗҮ):** Эй Эй Ар Си ХХК (Ирланд) болон Боловсрол, нийгмийн хөгжлийн төв (БНХТ)-тэй (Монгол) хамтран түншлэл нь төслийн хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлж, бусад зөвлөх үйлчилгээтэй хамтран, уялдаа холбоог хангаж ажиллахад ТХН-д дэмжлэг үзүүлэн ажиллаж байна.
 - Тогтвортой, ногоон санхүүжилтийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээ (ТНСДҮЗҮ):** Касталиа ХХК (Австрали) нь СМХТН (МУХБ)-ийг Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан (ЭХОНОСС)-г үүсгэн байгуулах, үйл ажиллагаа явуулахад нь дэмжлэг үзүүлэн ажиллана.
 - Эко хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг” үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээ (ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ):** Сүнжин-Сүүсон-ны түншлэл (БНСУ) нь сонгогдсон талбаруудад нарийвчилсан ТЭЗҮ, зураг төсөл боловсруулах, барилгын хяналт хийх болон төслийн бодлогын шинэчлэлийн ажлуудыг хариуцна.

4. Төслийн төсөв, санхүүжилт

9. Төсөл нь нийт 570.1 сая ам.долларын санхүүжилттэй. Төслийн үр дүн 1 ба 3-т хамаарах үйл ажиллагааны нийт төсөв 157 сая ам.доллар бөгөөд зээл болон тусламжийн эх үүсвэрээс санхүүжүүлнэ. Харин үр дүн 2-т хамаарах үйл ажиллагааг зээл, тусламж болон бусад эх үүсвэрээс санхүүжүүлэх ба нийт 413 сая ам.долларын төсөвтэй.

Хүснэгт 1 болон **Хүснэгт 2-т** төслийн хөрөнгө оруулалтын бүрэлдэхүүн хэсгийн санхүүжилтийн төлөвлөгөөг нэгтгэн харуулав. АХБ-наас олгосон 80 сая ам.долларын зээлийн эх үүсвэрийг төслийн үр дүн 1 болон 3-ийн үйл ажиллагааг санхүүжүүлэхэд зарцуулна. Олон улсын санхүүжүүлэгч дараахь 3 байгууллага төслийг санхүүжүүлж байна. Үүнд: АХБ, УАНС, Японы ӨТС. Түүнчлэн дотоодын санхүүжүүлэгчид төслийн томоохон хувийг мөн санхүүжүүлнэ. Үүнд: НЗДТГ, МУХБ, үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчид болон төсөлд хамрагдагч иргэд (орон сууц худалдан авагч иргэд) багтана.

Хүснэгт 2: Санхүүжилтийн тойм төлөвлөгөө - Хөрөнгө оруулалтын бүрэлдэхүүн (Үр дүн 1 ба 3)

Эх үүсвэр	Дүн (сая ам.доллар)	Нийт зардалд эхлэх хувь (%)
Азийн хөгжлийн банк		
Энгийн хөрөнгийн эх үүсвэрээс санхүүжүүлэх хөнгөлөлттэй зээл (зээл)	20.0	12.7
Энгийн хөрөнгийн эх үүсвэрээс санхүүжүүлэх зээл (зээл)	60.0	38.2
Бүгд	80.0	50.9
Хамтарсан санхүүжилт		
УАНС (буцалтгүй тусламж) ^a	19.7	12.6
УАНС (хөнгөлөлттэй зээл) ^a	19.3	12.3
ӨТС (буцалтгүй тусламж) ^b	3.0	1.9
Бүгд	42.0	26.8
НЗДТГ	35.0	22.3
Нийт	157.0	100.0

^a Азийн хөгжлийн банк (АХБ)-ны хяналттай.

^b Хамтран санхүүжүүлэгч: Япон Улсын Засгийн газар. АХБ-наас хэрэгжүүлж буй. Эх сурвалж: АХБ-ны тооцоо

Хүснэгт 3: Санхүүжилтийн тойм төлөвлөгөө - Хөрөнгө оруулалтын бүрэлдэхүүн (Үр дүн 2)

Эх үүсвэр	Дүн (сая ам.доллар)	Нийт зардалд эхлэх хувь (%)
УАНС (буцалтгүй тусламж) ^а	30.3	7.3
УАНС (хөнгөлөлттэй зээл) ^а	75.7	18.3
МУХБ/арилжааны банкууд	111.4	27.0
Хөгжүүлэгчид/барилгын компаниуд	131.8	31.9
Төсөлд хамрагдагч иргэд	63.9	15.5
Нийт	431.1	100.0

^а Азийн хөгжлийн банк (АХБ)-ны хяналттай.
Эх сурвалж: АХБ-ны тооцоо

5. Тайлант хугацаанд хэрэгжүүлсэн үйл ажиллагаа

10. Энэхүү хэсэгт тайлант хугацааны туршид хэрэгжүүлсэн үйл ажиллагааны хураангуйг төслийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөөнд тусгаснаар (**Зураг 2**) харуулав. Төслийн хэрэгжилтийг хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний хүрээнд тодорхойлсон шалгуур үзүүлэлтээр үнэлэхэд цаг хугацааны хувьд эрт бөгөөд одоогоор тайлагнах ямар нэг үр нөлөө гараагүй болно. Тиймээс төслийн үйл ажиллагааны явц, энэ хугацаанд тулгасан бэрхшээлүүдийг энэхүү тайланд оруулав.

5.1. Төслийн удирдлага (ТУ)

5.1.1. Төлөвлөсөн үйл ажиллагаа

11. ТУ.8-д зааснаас бусад төслийн үйл ажиллагааны төлөвлөсөн ажлууд **Зураг 2**-т үзүүлсний дагуу хийгдсэн эсвэл хуваарийн дагуу хийгдэж байна.

ТУ.8: Төслийн удирдах хорооны хурал: 2020 оны 3-р улиралд төлөвлөсөн ТУХ-ны анхдугаар хурал бүтэц, бүрэлдэхүүн өөрчлөгдсөн, хуралд оролцогчдын ирц бүрдээгүй зэрэг шалтгаанаар тайлангийн хугацаанд зохион байгуулагдаагүй. ТУХ-г хуралдуулах талаар ТХН анхааран ажиллаж байна.

Төслийн удирдлагад дэмжлэг үзүүлэхээр дараах үйл ажиллагааг авч хэрэгжүүлсэн. Үүнд:

5.1.2. Төслийн зохицуулалт

12. Төслийн хэрэгжилтийн явцад олон тооны байгууллагууд, түүнчлэн бие даасан 3 зөвлөх баг ажиллаж байгаа тул удирдлага, зохицуулалыг сайтар хийх шаардлага үүсч байна. Энэ чиглэлээр авч хэрэгжүүлсэн арга хэмжээнүүд:

1. ТХН болон ТХМДҮЗҮ зэрэгцээ оффист байрлаж байна.
2. ТХН-ТХМДҮЗҮ нь долоо хоног тутмын удирдлагын хурал хийж, гол асуудлуудыг хэлэлцэж, хурлын тэмдэглэл хөтөлж байна.
3. АХБ-ТХН-ТХМДҮ-ТНСД-ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багуудын удирдлагууд болон мэргэжилтнүүд хэд хэдэн удаагийн удирдлага зохион байгуулалтын уулзалтуудыг зохион байгуулсан.
4. “Нэг төсөл” гэсэн ойлголтод н ТХН, ТХМДҮ, ТНСДҮ болон ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багуудын нэгдсэн уулзалтаар холбогдох салбарын мэргэжилтнүүдийн дэд бүлгүүдийг бий болгосон. Эдгээр бүлгүүдийн уулзалт долоо хоног болон хагас сар тутамд зохион байгуулагдсан. Төслийн зүгээс АХБ-ны төсөл хариуцсан зөвлөх болон СМХТН-тай тогтмол уулзалтыг хийж хэвшүүлсэн.

5. Гэр хорооллолд баригдах дэд төвүүдийн дэд бүтэц, нийгмийн үйлчилгээний байгууламжтай холбоотой асуудлаар ГХХХОДХ төсөлтэй ажлын хэсгийн уулзалтууд тогтмол хийсэн.
6. Төслийн оролцогч талуудын танилцах уулзалтыг 2020 оны 10 сарын 4-ны өдөр зохион байгуулсан.
7. ТХН болон ТХМДҮЗҮ багуудийн гишүүд нэвтрэх эрхтэй төслийн баримт бичгүүдийг архивлах, ашиглах дундын SharePoint платформ ашиглаж эхэлсэн бөгөөд 2021 оны 1-р улиралд ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ болон ТНСДҮ зөвлөх багууд ашиглах боломжийг бий болгохоор ажиллана.

5.1.3. Төслийн удирдлагын менежментийн систем

13. Бүх оролцогч талуудын ажиллах дундын платформ, харилцаа холбооны хэрэгслийг бий болгохоор үүлэнд суурилсан гүйцэтгэл, удирдлагын систем (ТГУС)-ийг ТХМДҮ баг хэрэгжүүлж байна. Төслийн тайлант хугацаанд мэдээлэл технологийн асуудлуудыг шийдвэрлэж, дээр дурдсан төслийн дундын SharePoint үүсгэж, төслийн явцыг хянах, тайлагнах хэрэгслүүдийг бий болголоо.

5.1.4. Оролцогч талуудын харилцаа

14. Оролцогч талуудын хоорондын мэдээлэл харилцааг үр дүнтэй хангах нь төслийн хувьд нэн чухал юм. Үйл ажиллагааг нарийвчлан **Бүлэг 5.4**-д харуулсан бөгөөд оролцогч талуудын матрицыг **Хавсралт 5**-д үзүүлэв.

5.2. Төслийн эхлэлийн үе шат

15. Дараах үйл ажиллагаанаас бусад үйл ажиллагаа нь хийгдсэн:

0.9 ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх үйлчилгээний эхлэлийн үе шат: 2020 оны 2-р улирлын тайланд тусгасанчлан ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх үйлчилгээ хугацаанаасаа хоцорч эхэлсэн. Эхлэлийн тайлангийн эхний хувилбараа 2020 оны 11-р сарын дундуур ТХН-д хүргүүлсэн. Уг тайлан нь шаардлага хангахгүй улмаас буцаагдсан. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх үйлчилгээний багийн хийх Нарийвчилсэн ТЭЗҮ ажил хоцрогдолтой байгаа бөгөөд энэхүү ажлыг даруй эхлүүлэхийн тулд холбогдох асуудлуудыг шийдвэрлэхээр ажиллаж байна.

Дүгнэж үзэхэд:

1. Төслийн албан ёсны эхлэлийн уулзалтыг 2020 оны 7-р сарын 23-ны өдөр АХБ, ТХН, СМХТН, ТХМДҮ болон ТНСДҮ зөвлөх үйлчилгээний багуудын оролцоотойгоор зохион байгуулсан. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх баг сонгогдож орж ирээгүй байсан.
 2. ТНСДҮЗҮ болон ТХМДҮ зөвлөх багууд цаг хугацаандаа эхлэлийн тайлангаа амжилттай хүргүүлсэн.
 3. Төслийн оффисуудыг байгуулж, шаардагдах тавилга, тоног төхөөрөмжөөр хангасан.
16. **КОВИД-19 уар тахлын нөлөө:** Дэлхийг хамарсан цар тахлын улмаас Олон улсын зөвлөхүүд Монгол улсад ирж ажиллах боломжгүй байна. Тайлант хугацааны сүүл хэсгээр Монгол улс Ковид цар тахлын хатуу хөл тогтоож, дотоодын зөвлөхүүд болон ТХН-ийн мэргэжилтнүүд гэрээсээ ажиллах шаардлагатай болсон. Хөл хорионоос үүдэн талбарын иргэдтэй хийх уулзалтуудыг цахим хэлбэрээр зохион байгуулахаар өөрчлөлт хийх хэрэгцээ үүссэн. Энэ нь бүх талуудын оролцоог ханган хийгдэх төлөвлөгөөтэй байсан ажлуудын үр дүн, зохион байгуулалтад шууд нөлөөлөх нь дамжиггүй. Нэн

тэргүүнд төслийн эхний шатны сонгогдсон талбарын иргэдтэй хийх зөвлөлдөх уулзалтуудыг хойшлуулах нөхцөл байдлыг бий болгож байна.

17. Бүх зөвлөх үйлчилгээний багууд Монгол Улс болон өөрийн улс орны нөхцөл байдал, аялалын хязгаарлалт зэргийг ажиглаж байна. Ковид цар тахлын нөхцөл байдал сайжирмагц багууд талбарт хийгдэх ажлуудаа хэвийн горимоор зохион байгуулан ажиллахаар төлөвлөж, бэлтгэл ханган байна.

5.3. Сургалт (С)

18. Тайлант хугацаанд хэд хэдэн сургалтуудыг ТХМДҮ багаас зохион байгуудсан боловч зарим үед хойшлогдох тохиолдууд гарсан. Чадавхи бэхжүүлэх бүх сургалтуудын тэмдэглэлийг төслийн цахим SharePoint-д хадгалсан. **Хүснэгт 4-** т сургалтуудын үйл ажиллагааны хураангуйг үзүүлэв.

С.1 Хэрэгцээ шаардлага тодорхойлох үнэлгээ: ТХН-ийн хэрэгцээ тодорхойлох үнэлгээг хийсэн боловч Ковидтой холбоотой хязгаарлалтын улмаас НОСК, БХБЯ болон бусад холбогдох төрийн багууллагууд, дүүрэг, хороод зэрэг гол оролцогч талуудын үнэлгээ хийгдээгүй.

С.3 IT Сургалт/чадавхи бэхжүүлэх: Холбогдох сургалтуудыг Эй Эй Ар Си ХХК/ТХМДҮЗҮ зохион байгуулж, ТХН-ийн мэргэжилтнүүд, НОСК-ын ажилтнууд болон ТХМДҮ зөвлөх багийн зөвлөхүүд оролцсон.

С.4 Төслийн удирдлагын менежмент/чадавхи бэхжүүлэх: Албан ёсны сургалт явагдаагүй. Албан бус чадавхи бэхжүүлэх үйл ажиллагаанууд ТХН болон ТХМДҮ багийн удирдлагын тогтмол уулзалтын үеэр явагдаж байна. Төслийн гүйцэтгэл, удирдлагын систем болон бусад албан ёсны төслийн менежментийн сургалтуудыг 2021 оны 1-р улиралд зохион байгуулахаар төлөвлөсөн.

С.5 Санхүүгийн удирдлагын сургалт: Сургалт хийгдээгүй бөгөөд 2021 оны 1-р улиралд зохион байгуулахаар төлөвлөсөн.

С.6 Худалдан авах үйл ажиллагааны сургалт: ТХН-ийн хүсэлтээр хойшилсон.

С.8 Байгаль орчин/нийгмийн хамгааллын сургалт/чадавхи бэхжүүлэх: Анхан шатны байгаль орчин болон нийгмийн хамгааллын сургалтуудыг 2020 оны 2-р улиралд ТХМДҮ багийн зөвлөхүүд зохион байгуулсан.

С.9 Жендэрийн сургалт: Анхан шатны жендэрийн сургалтыг 2020 оны 11-р сард зохион байгуулсан. Жендэрийн талаар хэд хэдэн сургалтуудыг ТХМДҮЗҮ-ний нийгмийн хамгаалал, жендэрийн багаас 2021 онд ТХН болон зөвлөх үйлчилгээний багуудад зохион байгуулна. 2021 оны эхний сургалт 1-р сард хийгдэхээр төлөвлөгдсөн.

Хүснэгт 4: ТХМДҮ багийн сургалт, чадавхи бэхжүүлэх үйл ажиллагаа 2020

	Огноо	Сэдэв	Нөөц	Оролцогч байгууллага	Оролцогчдын тоо	Эрэгтэй	Эмэгтэй	Тэмдэглэл
1.	25/09/20	Төслийн талаар ерөнхий ойлголт өгөх сургалт	ТХМД ҮЗҮ, АХБ	ТХН, ТХМДҮЗҮ	24	13	11	
2.	13/11/20	MT - TГУС, SharePoint, Багууд-Танилцуулга	Эй Эй Ар Си, Гари	ТХН	10			Сургалтын тэмдэглэл.
3.	13/11/20	Байгаль орчин хамгааллын сургалт	ТХМД ҮЗҮ, Эрдэнэ	ТХМДҮЗҮ	1			Сургалтын тэмдэглэл.
4.	19/11/20	Архитектур: барилгын ажлын гүйцэтгэлийн агуулга	ТХМД ҮЗҮ, Э.Пүрэв-Эрдэнэ	ТХМДҮЗҮ ТХН ЭХТЭЗҮА ЗБШДҮЗҮ	Байхгүй			Нээлттэй эх сурвалж https://studio.youtube.com/video/oz4XZ_ebPVY/edit
5.	24/11/20	MT - ТХМДҮЗҮ ТХН SharePoint сургалт	Эй Эй Ар Си, Гари	ТХН ТХМДҮЗҮ	18			УБ ногоон орон сууц төсөл SharePoint (ТХМДҮЗҮ, ТХН)
6.	27/11/20	Жендэр: Жендэрийн тухай ойлголт	ТХМД ҮЗҮ, Б.Алтанчимэг	ТХН ТХМДҮЗҮ	17	9	8	Сургалтын бичлэг. Share point-Нэгдсэн архив-Төслийн баримт бичгүүд-1.2 Чадавх бэхжүүлэх-1.2.3 Үр дүнгүүд болон сургалт s-1.2.3.7 Нийгэм, жендэр
7.	11/12/20	АХБ Хамгааллын бодлогын шаардлагууд: Албадан нүүлгэн шилжүүлэлт	ТХМД ҮЗҮ, Г.Болормаа	ТХН PIMS ЭХТЭЗҮА ЗБШДҮЗҮ, НОСК	19	10	9	Сургалтын бичлэг. Share point-Нэгдсэн архив-Төслийн баримт бичгүүд - 1.2 Чадавх бэхжүүлэх 1.2.3 Үр дүнгүүд болон сургалт - 1.2.3.5 Албадан нүүлгэн шилжүүлэлт
8.	11/12/20	Байгаль орчны шаардлагууд	ТХМД ҮЗҮ, Д.Эрдэнэ	ТХН ТХМДҮЗҮ ЭХТЭЗҮА ЗБШДҮЗҮ	20	10	10	Сургалтын бичлэг.
9.	7/01/21	Гэрээний хуулийн асуудлууд	ТХМД ҮЗҮ, Б.Цэцэнбилэг	ТХН ТХМДҮЗҮ	14	7	7	Сургалтын бичлэг.

5.4. Төслийн 1-р үе шатны талбар

19. УБ хотын ногоон орон сууц төслийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөөний биелэлтийг **Зураг 2-т** харуулав. Уг үйл ажиллагааны төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд хоцрогдол гарах төлөвтэй байна. Энэ нь ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх үйлчилгээний багийн үйл ажиллагаанаас хамааралтай байгаа. Ковид цар тахлын улмаас иргэдтэй хийх зөвлөлдөх уулзалтууд хойшлогдсон. Харин дараах ажлуудын хэрэгжилт амжилттай явагдаж байна. Үүнд:

1.а Оролцогч талуудын харилцааны стратеги (ОТХС) боловсруулах: ОТХС-ийг ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ болон ТНСДҮ багуудын саналыг тусган ТХМДҮЗҮ-ТХН боловсруулсныг **Хавсралт 2-т** тусгав. Уг баримт бичгийг АХБ/МУЗГ-т хүргүүлэх бөгөөд КОВИД-ын хол хорио сулрахаар 2021 оны 1-р улиралд хэрэгжүүлж эхлэхээр төлөвлөсөн.

1.б Олон нийттэй зөвлөлдөх, оролцоог хангах төлөвлөгөө (ОНЗОХТ) боловсруулах: ОНЗОХТ-г ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ болон ТНСДҮ багуудын саналыг тусган ТХМДҮ-ТХН боловсруулсныг **Хавсралт 3-т** тусгав. Уг баримт бичгийг АХБ/МУЗГ-т хүргүүлэх бөгөөд КОВИД-ын хол хорио тавигдахаар 2021 оны 1-р улиралд хэрэгжүүлж эхлэхээр төлөвлөсөн.

1.1.1.1 Урьдчилан ТЭЗҮ хянаж, нягтлах: Төслийн техникийн дэмжлэгийн хүрээнд боловсруулагдсан урьдчилсан ТЭЗҮ-ний холбогдох хэсгүүдийг ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ баг хянаж, нягтлах ажлуудыг хийсэн.

1.1.1.5 Талбаруудын СДГСТ-д иргэдийн оролцоог баталгаажуулах: ТХМДҮ баг урьдчилсан ТЭЗҮ-ний үеэр хийгдсэн СДГСТ-т тусгагдсан ажлуудыг нягтлан судалж байна. СДГСТ-ийг шинэчлэн боловсруулах ажлын хүрээнд Олон нийттэй зөвлөлдөх, оролцоог хангах төлөвлөгөө (ОНЗОХТ), түүнчлэн Түгээмэл асуулт, хариултууд (ТАХ) гэхчлэн холбогдох мэдээллийн багц, **Хавсралт 4-т** тусгасан Гомдол барагдуулах механизм (ГБМ)-ийг шинэчлэн, батлуулах шатагдаа явж байна.

1.1.1.6 Урьдчилан ТЭЗҮ-ээр сонгосон төслийн 1-р үе шатны үндсэн талбаруудыг баталгаажуулах: Урьдчилсан ТЭЗҮ-ний үеэр 2 талбар буюу Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвийн гэр хорооллын нутаг дэвсгэрт төслийн 1-р үе шатны эко хорооллыг барихаар санал болгосон. Нарийвчилсан ТЭЗҮ боловсруулах, Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох төлөвлөгөө (СДГСТ)-г хэрэгжүүлэх, газар чөлөөлөлтийн ажлуудыг хийж гүйцэтгэсний үндсэн дээр эдгээр талбаруудыг баталгаажуулна.

Түүнчлэн, УБ хотын ногоон орон сууц төсөл 1-р үе шатанд боломжит өөр 2 талбарыг оруулах боломжийн талаар судалж байна. Эдгээр талбарууд нь Баянхошуу болон Шархад дэд төвүүдийн нутаг дэвсгэрт байрлах бөгөөд НОСК газар чөлөөлөлтийг хийж гүйцэтгэн, дуусах шатандаа явж байна. НОСК нь тус талбаруудад өөрийн СДГСТ болон газар чөлөөлөх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлсэн бөгөөд ТХМДҮЗҮ-ээр удирдуулсан төслийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн баг АХБ-ны шаардлагуудад нийцүүлэхээр Нийцтэй байдлын тайлан хийж байна.

1.1.1.15 Байгаль орчин/хамгааллын үнэлгээнүүд хийх: Төслийн талбарууд эцэслэн сонгогдоогүй байгаа тул эко хорооллын байгаль орчны үнэлгээнүүд хийгдээгүй байна. Бэлтгэл ажлын хүрээнд Байгаль орчны анхан шатны үнэлгээ (БОАШҮ), **Хавсралт 4-т** тусгагдсан Байгаль орчин, нийгмийн менежментийн систем (БОНМС)-ийн эхний хувилбар боловсруулах зэрэг ажлуудыг хийж гүйцэтгэсэн.

1.1.1.17 Нийгэм, жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө (НЖУАТ): НЖУАТ-ны анхны хувилбарыг Хавсралт 5-т үзүүлэв. Одоогоор тус баримт бичиг ямар нэг өөрчлөлт оруулаагүй бөгөөд шаардлагатай өөрчлөлтийг эко хорооллын нарийвчилсан зураг төслийг боловсруулсны дараа хийнэ.

20. Төслийн 1-р үе шатны нарийвчилсан ТЭЗҮ-г ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ баг 2020 оны 11-р сард эхлүүлэхээр төлөвлөсөн боловч одоог хүртэл хийж эхлээгүй хойшлуулсан байна.

6. Хамгааллын үйл ажиллагаа

6.1. Нийгмийн хамгаалал

21. Нийгмийн хамгааллын ажлуудыг урьдчилсан ТЭЗҮ-ийн үеэр тодорхойлсон ажлууд болон ТУГА-ын баримт бичгүүдэд суурилан хэрэгжүүлж байна. Дараах ажлууд хийгдсэн байна. Үүнд:

6.1.1. Нийгэм, жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө (НЖУАТ)-д хийсэн хяналт

22. ТХМДҮ болон ТХН нь АХБ-ны суурин төлөөлөгчийн газрын мэргэжилтнүүдтэй хамтран АХБ-ны шаардлагууд болон хамгаалалын арга хэмжээний талаар сургалт зохион байгуулсан. Дотоодын жендэр, нийгмийн хамгаалалын мэргэжилтэн нь АХБ-ны жендэрийн тэгш байдлын үзэл баримтлалын бодлогын талаар багуудад танилцуулж, төслийн зураг төсөл, хэрэгжилтэд жендэрийн тэгш байдлыг хэрхэн хангах талаар танилцуулсан. ТХМДҮ багаас 2021 онд энэ чиглэлээр хэд хэдэн сургалтуудыг зохион байгуулна.

23. ТХМДҮ баг ТХН, ТУМДҮ, ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ, ТНСДҮ багуудаас бүрдсэн жендэр, нийгмийн хамгаалалын жижиг багийг байгуулсан. Уг баг нь НЖУАТ-г хамтран хянах, холбогдох үүрэг хариуцлагуудыг тодорхой болгосон. Түүнчлэн ТХН, зөвлөх багуудын гишүүд болон бусад төсөлтэй хамтран жендэрийн сургалтуудыг зохион байгуулахаар төлөвлөсөн. НЖУАТ-г шинэчлэх ажлыг төслийн үйл явцтай уялдуулан хийж гүйцэтгэнэ.

6.1.2. Нийгэм, жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө (НЖУАТ)-ний хяналт, үнэлгээний тайлан

24. Хяналт, үнэлгээний ажил хийгдээгүй байгаа боловч НЖУАТ-ийн хяналт, үнэлгээний хүрээг **Хавсралт 6**-тусгасан. Гол хүрсэн үр дүн нь ТХН-ийн ажилчдын 40 хувь нь эмэгтэйчүүд байна гэсэн шалгуур үзүүлэлт хангагдсан байгаа бөгөөд жендэрийн тэгш байдлын үзэл баримтлалыг үйл ажиллагаанд тусган ажиллах талаарх чадавхи бэхжүүлэх сургалтыг зохион байгуулсан.

6.1.3. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээ

25. ТХМДҮЗҮ-ийн нийгмийн хамгааллын баг 2020 оны 9-р сард төслийн Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээ (НШХ)-г хянаж, санал өгсөн. Тус баг одоогийн дагаж мөрдөж буй Монгол Улсын хууль дүрэм, бодлого журам болон нөгөө талаас АХБ-ны Хамгааллын бодлогын баримт бичиг (ХБББ)-ийн хоорондын зөрүүг тодорхойлон гаргасан. Тус баримт бичигт өөрчлөлт оруулах талаар 2020 оны 9-р сарын 28-ны өдөр ирүүлсэн саналуудыг ТХН хүлээн авсан. ТХН засвар, өөрчлөлтүүдийг (**Хавсралт 7**) хянаж үзээд баталгаажуулсан. АХБ-аар хянуулж, батлуулах ажлыг хийнэ. ТХН нь тус баримт бичгийг НЗДТГ-аар 2021 оны 1-р улиралд батлуулахад шаардлагатай арга хэмжээг авна.

26. 2020 оны 12-р сарын 1-ны өдөр АХБ-ны Нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн УБ хотын ногоон орон сууц төслийг ГХХХОДХ-ийн 3-р үе шатанд шинэчлэн баталсан НШХ-ний нүүлгэн шилжүүлэлтийн зарчмууд болон эзэмших эрхийн талаар тусгаж, батлуулах үйл явцыг хөнгөвчлөхийг зөвлөсөн. ТХН нь тус зөвлөмж, саналыг 2021 оны 1-р улиралд хянан, нягталж үзэхээр төлөвлөсөн.

6.1.4. Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох төлөвлөгөө (СДГСТ)-ний хяналт

27. ТХМДҮЗҮ-ний нийгмийн хамгаалалын баг 2020 оны 7-8 сард СДГСТ-г хянасан бөгөөд үүний үр дүнд зүүн Сэлбэ болон баруун Баянхошууны үндсэн дэд төвүүдийн эко хороололд төслийн бэлтгэл үе шатанд хийгдсэн дараах эрсдлийн үнэлгээг хийсэн. СДГСТ-ний эрсдэл, тэдгээрийг бууруулах арга хэмжээг тус багийнхан тодорхойлсныг Error! Reference source not found.-д хураангуйлан х аруулав.

Хүснэгт 5: СДГСТ-ний хяналт

Таамаглал	Төслийн хэрэгжилтийн үеийн эрсдэл	Бууруулах арга хэмжээ
Зүүн сэлбэ дэх 91 хашааны газар өмчлөгчид болон өмчлөгч бус иргэд болон Баянхошууны баруун хэсгийн 159 хашаа нь 2017 (төслийн бэлтгэлийн явцад) онд ногоон орон сууцны төсөлд хамрагдах хүсэлтэй буйгаа илэрхийлсэн бөгөөд орон сууцны хөтөлбөрт үргэлжлүүлэн хамрагдах хэвээр байгаа.	-2017 онд ногоон орон сууцны хөтөлбөрт хамрагдах хүсэлтэй байгаагаа илэрхийлсэн газар өмчлөгч, газар өмчлөх эрхгүй хүмүүсийн тоо багассан; Тиймээс Эко хороололд хамрагдах хүсэлтэй зэрэгцсэн хашаатай иргэдийн газар 3 га –аас бага байна.	Эко хороолол байгуулах шинэ талбар хайх буюу 2017 онд судалгаанд хамрагдсан хашаатай зэрэгцээ газрууд олох шаардлагатай (Гэвч ингэснээр төслийн 1-р шатны хэрэгжилт хойшлох магадлалтай).
- Төслийн сонгогдсон талбарын газар өмчлөгч, болон газар өмчлөгч бус иргэдийн (гэр бүлийн гишүүд, түрээслэгч/оршин суугч)-ийн ихэнх буюу 3 га-аас багагүй зэрэгцээ хашаанд амьдардаг иргэд төсөлд хамрагдах боломжтой	-Хашааны газар өмчлөгчид болон газар өмчлөгч бус иргэдийн (гэр бүлийн гишүүд, түрээслэгч/оршин суугч) хоорондоо төсөлд хамрагдах тал дээр санал нэгдээгүй. УБ хотын ногоон орон сууц төслийн ашиглаж буй сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох механизм хэрэгжүүлэх тул, аливаа албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийг гаргахаас зайлсхийж, оролцож буй хашааны өмчлөгчид, оршин суугчдаас 100% зөвшилцлийг шаарддаг.	Ногоон орон сууц төсөлд хамрагдахын ач холбогдлыг оршин суугчдад тайлбарлаж өгөх,
Эко хорооллын талбарт орон сууцны барилга (жишээ нь багадаа 3 га талбай) болон нийт талбайн 30%-тай тэнцэх нийтийн эзэмшлийн талбай байгуулах боломжтой.	- 2017 онд судалгаа хийхэд хоосон байсан талбаруудад шинээр өрхүүд амьдардаг болсон. - 2017 онд урьдчилсан ТЭЗҮ хийх үед хоосон байсан талбайд хүн амьдардаг болсноор, эхний блокыг барьж байх хугацаанд өрхүүдийг түр суурьшуулах орон сууц, (таун хаус буюу нам давхрын орон сууц) барих газар буюу хүн суурьшаагүй зай талбай хангалттай байхгүй.	2017 оны судалгаанд хамрагдсан өрхүүдэд(жишээ нь тасалбар болсон өдөрт хамаарах хүмүүс) орлогод нийцсэн орон сууцанд хамрагдах давуу эрх олгоно. 2017 онд судалгаанд хамрагдсан хашаануудын зэргэлдээ хашаануудыг судлан, шинээр эко хорооллын талбар хайх.

Таамаглал	Төслийн хэрэгжилтийн үеийн эрсдэл	Бууруулах арга хэмжээ
Сэлбэ ба Баянхошуу эко хорооллын талбарыг эцэслэн шалгаруулах, нарийвчилсан зураг төсөл боловсруулах үйл явц төлөвлөсний дагуу явагдана.	- Талуудын (өөрөөр хэлбэл ТУА ба НОСК, ТХМДҮ ба ЭХТЭЗҮБШДҮ зөвлөхүүд) хоорондын уялдаа холбоо муугаас төслийн дизайны шалгуур, тодорхойлсон зарчимд нийцсэн Эко хорооллуудын талбар сонгох үйл явцыг төвөгтэй болгоно (албадан нүүлгэн шилжүүлэхгүй).	Гурван талт зохицуулалтын уулзалт зохион байгуулан (1)Эко хорооллыг сонгон шалгаруулах явцад баримтлах үндсэн чиглэлийг тохиролцох; (2) Эко хорооллуудыг сонгох үйл ажиллагааг идэвхжүүлэх; (3) даалгавар өгөх (хэн нь голлон хариуцах, хэн нь дэмжиж ажиллах); (4) нөөц; (5) хугацаа; (5) даалгавар / үйл ажиллагааны гүйцэтгэлийн хяналт, үнэлгээ хийх.

6.1.5.НОСК чөлөөлсөн талбаруудын нүүлгэн шилжүүлэлт/ СДГСТ-ийн нийцтэй байдлын тайлан

28. Төслийн зүгээс НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбарыг 1-р үе шатанд оруулан эко хороолол байгуулах боломжийн талаар судалж байна. Тус талбарууд нь Баянхошуу, шархад дэд төвүүдийн хил хязгаарт байрлах ба, Шархад дэд төвийн талбар нь Баянзүрх дүүргийн 19-р хорооны нутаг дэвсгэрт байрладаг. Талбаруудад хийсэн нүүлгэн шилжүүлэлт нь АХБ болон НЗДТГ-ын 2018 онд зөвшилцсөн СДГСТ-д болон төслийн дагаж мөрдөж буй хамгааллын бодлогуудтай нийцэж байгаа эсэхийг хяналт, шалгалт хийж тодорхойлох шаардлагатай.
29. 2020 оны 9-р сард ТХМДҮЗҮ-ийн зүгээс НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбарт нийцтэй байдлын хяналт (НБХ) хийж гүйцэтгэсэн. Хянан шалгалтын гол үр дүнгүүдэд: (а) НОСК-ийн Баянхошуу болон Шархад дэд төвийн нутаг дэвсгэрт чөлөөлсөн талбаруудад газар эзэмшигч болон газар эзэмшигч бус иргэдийг нүүлгэн шилжүүлэхдээ АХБ-ны СДГСТ/нүүлгэн шилжүүлэлтийн зарчмыг дагаж мөрдөөгүй; (б) НОСК нь Баянхошууны талбарын 48 өрх, Шархад талбарын 50 газрын эрхгүй иргэдтэй тохиролцолгүйгээр нүүлгэн шилжүүлсэн; (в) 2020 оны 9-р сарын 30-ны өдрийн байдлаар, Баянхошууны талбарын 90 газар эзэмшигч иргэд, Шархадны талбарын 70 газар эзэмшигч өрх Буянт-Ухаа хороолол дахь орон сууцаар газраа солилцох гэрээ байгуулсан байна.
30. 2020 оны 12-р сарын 1-ны өдөр НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбарын нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө бэлтгэж, хэрэгжүүлэхээр АХБ, ТХН, ТХМДҮЗҮ зөвшилцсөн. ТХМДҮЗҮ, ТХН, ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ багуудын нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтнүүд чөлөөлсөн 2 талбарын (а) НОСК-тай гэрээ хийсэн газар эзэмшигч иргэд, мөн (б) газар эзэмшигч бус нөлөөлөлд өртсөн иргэд тус бүрээс асуух асуумж боловсруулсан. **Бүлэг 4.7.8-т** нарийвчлан тусгасан Батлах судалгаа хийгдэж дуусч байна.

6.1.6. Газар үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ

31. ТХМДҮ баг 2020 оны 12-р сард газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний механизм (ГҮХХҮМ)-ын баримт бичгийн төслийг (**Хавсралт 8**) боловсруулсан. Уг баримт бичгийг ТХН, ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ, ТХМДҮ, ТНСДҮ багийн мэргэжилтнүүдийн саналыг тусгасан. Холбогдох уулзалтыг 2021 оны 1-р улиралд зохион байгуулж, бүх саналуудыг нэгтгэж, баримт бичгийг эцэслэхээр төлөвлөсөн.

6.1.7. Гомдол барагдуулах механизмд хийсэн өөрчлөлтүүд

32. 2013 оны 12-р сарын А/1086 тоот захирамжид заасан Улаанбаатар хотын иргэдийн өргөдөл, гомдол шийдвэрлэх системийн дагуу УБ хотын ногоон орон сууц төслийн Гомдол барагдуулах механизм (ГБМ) баримт бичгийн төслийг (**Хавсралт 6**) боловсруулаад байна.

6.1.8. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хяналтын хагас жилийн тайлан

33. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хагас жилийн хяналт-шинжилгээ үнэлгээний тайланг (2020 оны 7-12 сар) **Хавсралт 9**-т тусгав. Уг тайланд урьдчилсан ТЭЗҮ-ээр тодорхойлсон Баянхошуу, Сэлбэ-ийн талбаруудын нөхцөл байдлын талаар оруулсан. Түүнчлэн НОСК-ийн Баянхошуу болон Шархад дэд төвийн нутаг дэвсгэрт чөлөөлсөн газруудыг төслийн талбараар сонгож болох эсэх талаар нөхцөл байдлын (2020 оны 8-р сар) анхан шатны судалгааг хийсэн. Үүнд Батлах судалгааг хийж 2021 оны 1-р улиралд нөлөөлөлд өртсөн иргэдийг тогтоож, судалгааны ажлыг дуусгахаар төлөвлөсөн. Үр дүнд нь эдгээр чөлөөлсөн талбарууд нь УБ хотын ногоон орон сууц төслийг хэрэгжүүлэх шаардлагыг хангах эсэхийг тодорхойлно.

6.2. Байгаль орчны хамгаалал

34. Урьдчилсан ТЭЗҮ-ийн үеэр Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвүүдэд төсөл хэрэгжүүлэхээр санал болгосон 2 талбарт хийгдсэн Байгаль орчны нөлөөллийн нарийвчилсан үнэлгээ (БОННУ) болон холбогдох Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөг (БОМТ) (Монгол хэлээр) хянаж, нягталсан. Эдгээр баримт бичгүүдийн хүчинтэй хугацаа нь хуульд заасны дагуу 2021 онд дуусахаар байна.

35. Байгаль орчны хамгааллын талаар дараах баримт бичгүүдийн төсөлд тусгасан. Үүнд: Гомдол барагдуулах механизм (ГБМ); Олон нийттэй зөвлөлдөх, оролцоог хангах төлөвлөгөө (ОНЗОХТ); Чадавх бэхжүүлэх хэрэгцээ тодорхойлох үнэлгээ; оролцогч талуудад өгөх мэдээллийн багцын Түгээмэл асуулт, хариултууд (ТАХ). Байгаль орчны үнэлгээний ажлын даалгаврууд боловсруулагдсан бөгөөд Монгол улсын байгаль орчны хууль зүйн шаардлагуудыг хянан үзэж хураангуй (**Хүснэгт 6**) жагсаалтыг боловсруулсан.

6.2.1. БОННУ болон БОМТ (МУ)-ын явц

36. Монгол улсын байгаль орчны холбогдох хууль эрх зүйн шаардалгуудыг (**Хүснэгт 6**) тодорхойлсон. Хуулийн дагуу, төслийн талбаруудад Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээ (БОТБҮ), Байгаль орчны нөлөөллийн нарийвчилсан үнэлгээ (БОННУ) хийгдэх шаардлагтай. Байгаль орчны үнэлгээ хийж гүйцэтгэх ажлын урилга болон БОТБҮ, БОННУ-ний ажлын даалгавруудыг боловсруулж бэлтгэсэн. 2021 онд эко хорооллын нарийвчилсан зураг төсөл боловсруулагдахад эко хорооллын БОННУ хийгдэж, БОМТ-г боловсруулна. Батлагдсан БОМТ-ний биелэлтийг барилгын хөгжүүлэгч компаниудын буюу Гүйцэтгэгчийн БОМТ-нд тусгуулан, гүйцэтгэлийг хянан ажиллана.

Хүснэгт 6: Монгол улсын байгаль орчны холбогдох хууль эрх зүйн шаардалгууд

Хийгдэх ажлын нэр	Хууль эрх зүйн үндэс	Урьтач нөхцөл, нэмэлт тэмдэглэл
Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээ	Байгаль орчин нөлөөлөх байдлын үнэлгээний тухай хуулийн 7.3. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь холбогдох эрх бүхий байгууллагаар баталгаажсан техник-эдийн засгийн үндэслэл, зураг төсөл, төсөл хэрэгжих нутаг дэвсгэрийн байгаль орчны өнөөгийн төлөв байдлын тодорхойлолт, тухайн сум, дүүргийн Засаг даргын санал болон холбогдох бусад баримт бичгийг бүрдүүлэн энэ хуулийн хавсралтад заасан ангилалын дагуу байгаль орчны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, эсхүл байгаль орчны албанд байгаль орчны нөлөөллийн ерөнхий үнэлгээ хийлгэнэ.	Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын үнэлгээний тухай хуулийн 8.2. Байгаль орчны нөлөөллийн нарийвчилсан үнэлгээг энэ хуулийн 12 дугаар зүйлд заасны дагуу эрх авсан дотоодын аж ахуйн нэгж гүйцэтгэнэ.
Байгаль орчны ерөнхий үнэлгээний дүгнэлт гаргуулах		
Байгаль орчны нөлөөллийн нарийвчилсан үнэлгээ, Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө (5 жилээр)	Байгаль орчин нөлөөлөх байдлын үнэлгээний тухай хуулийн 7.4.3. Байгаль орчны нөлөөллийн нарийвчилсан үнэлгээ хийлгэх шаардлагатай.	
Тухайн жилийн байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө	Байгаль орчин нөлөөлөх байдлын үнэлгээний тухай хуулийн 8.3. Энэ хуулийн 8.2-т заасан эрх бүхий аж ахуйн нэгж нь байгаль орчны нөлөөллийн нарийвчилсан үнэлгээний үр дүнгээр тайлан бэлтгэж, байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөг боловсруулна.	БОАЖС-ын А/618 тушаал: Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө боловсруулах хянан батлах, тайлагнах журмын 4.12. Тухайн жилийн байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөний
Тухайн жилийн байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөний биелэлт	<p>Байгаль орчин нөлөөлөх байдлын үнэлгээний тухай хуулийн 9.8. Байгаль орчны нөлөөллийн ерөнхий үнэлгээ хийсэн байгууллага төсөл хэрэгжүүлэгчийн тухайн жилийн байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөний хэрэгжилтийн тайланг жил бүрийн 12 дугаар сард багтаан хүлээн авч дараа оны төлөвлөгөө болон түүнийг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгө, зардлын хэмжээг батална.</p> <p>Байгаль орчин нөлөөлөх байдлын үнэлгээний тухай хуулийн-14.1.2. Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөний биелэлтийг нутгийн оршин суугчид, орон нутгийн захиргаа, төслийн нөлөөлөлд өртөгч талууд холбогдох төрийн захиргааны төв байгууллагад тогтоосон хугацаанд мэдээлж, тайлагнах;</p>	биелэлтийг аймаг, нийслэлийн томилсон ажлын хэсэг газар дээр нь хянаж үнэлсэн нэгдсэн дүн 90 онооноос дээш гүйцэтгэлтэй байвал төсөл хэрэгжүүлэгчээс боловсруулж ирүүлсэн дараа жилийн байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөг хянан батлах нэг нөхцөл болно.

6.2.2. БОАШҮ болон БОХХ (АХБ)-ний явц

37. Байгаль орчны эдгээр баримт бичгүүдийг шинэчлэн боловсруулж батлуулахад төслийн 1-р үе шатны талбарууд баталгаажсан байх (НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбарыг хамтатган), мөн түүнчлэн эко хорооллын нарийвчилсэн зураг төсөл шаардлагатай тул хүлээгдэж байна. АХБ-аас БОАШҮ болон БОХХ-г шинэчлэх талаар зааварчилгаа хүссэн.

6.2.3. Байгаль орчин, нийгмийн менежментийн систем (БОНМС)

38. ТНСДҮ багаас Байгаль орчин, нийгмийн менежментийн систем (БОНМС) болон БОМТ-ний төслийг ЭХОНОСС-д зориулан 2020 оны 9-р сард боловсруулсан. ТХН-ээс тус баримт бичгүүдийг хянаж, санал шүүмж илгээсэн бөгөөд төслийн талбар сонгох, зураг төсөл, арилжааны банкууд, хөгжүүлэгч нарыг сонгон шалгаруулах ажлуудаас шалтгаалж баримт бичгийг эцэслэх ажил хүлээгдэж байна.

39. Төслийн удирдлагын гарын авлагад заасны дагуу НЗДТГ болон МУХБ-ХОМК-аар дамжуулан МУЗГ нь төсөлд оролцогчийн шаардлага хангасан арилжааны банкууд хагас жилийн БОНМС-ийн тайланг тогтоосон цаг хугацаанд МУХБ-ХОМК-д хүргүүлнэ. Нэгтгэсэн тайланг АХБ-д хүргүүлнэ.

40. БОНМС нь ЭХОНОСС-ийн үйл ажиллагааны хэрэгжилтийг Санхүүгийн зуучлалын зээлийн шаардлагын дагуу АХБ-ны 2009 оны Хамгааллын бодлогод нийцүүлэн ажиллахад гол баримтлах баримт бичиг болно.

6.2.4. Байгаль орчны жилийн хяналт-шинжилгээ үнэлгээний тайлан

41. Төслийн 1-р үе шатны зураг төслийг боловсруулж, эко хорооллын барилгын ажлыг эхлүүлэх үед байгаль орчны жилийн хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ хийгдэж эхэлнэ.

6.2.5. Салбарын бодлогын шинэчлэл (Байгаль орчин, Уур амьсгалын өөрчлөлт)

42. Байгаль орчин, уур амьсгалын өөрчлөлтийг бууруулах, дасан зохицох, ногоон барилга, тогтвортой ногоон санхүүжилтийн талаар хууль эрх зүй, бодлогын хүрээнд шаардлагатай дүрэм, журам, стандарт батлуулах нь салбарын бодлогын шинэчлэлийн ажилд багтана. Уг ажлуудыг зөвлөх үйлчилгээний бүх багуудын оролцоотой хэрэгжүүлэх бөгөөд төслийн хэрэгжилтийн эхний үе шатуудын сургамж, тодорхойлсон хэрэгцээ шаардалагад шинэчлэл, сайжруулалтыг хийнэ.

43. Төслийн зүгээс барилгын салбарын (төслийн техник технологи, материал, сэргээгдэх эрчим хүчний хэрэглээ) хүлэмжийн хийн ялгарлыг хэмжих, тайлагнах, баталгаажуулах буюу (MRV) системийг хөгжүүлэхэд хувь нэмэр оруулж, хэрэгжүүлэн ажиллана. Уг бодлогын шинэчлэлд ногоон барилгын стандартыг бий болгох, техникийн ур чадварыг сайжруулах, дулаан хангамж болон нарны эрчим хүч ашиглах тоолуурын зохицуулалт, сэргээгдэх эрчим хүчний эх үүсвэрээс цахилгаан эрчим хүч үйлдвэрлэхийг дэмжих, тарифын шинэчлэл, урамшууллыг олгоход дэмжлэг үзүүлэх зэрэг ажлууд орно.

6.2.6. Байгаль орчны оролцогч талуудын оролцоог хангах ба сургалт зохион байгуулах

44. Тайлант хугацааны үеэр оролцогч талуудтай хэд хэдэн удаагийн уулзалт хийсэн. Тухайлбал: БОАЖЯ, Нийслэлийн байгаль орчны газартай БОНУ-тэй холбоотой ажлуудаар, мөн УАНС-ийн төлөөлөгчийн газар, ХАС банк, Эрчим хүчний зохицуулах хороотой танилцуулга уулзалтуудыг хийсэн.
45. 2020 оны 12-р сард АХБ-ны байгаль орчны хамгааллын бодлогын талаарх сургалтыг ТХМДҮ багийн чадавхи бэхжүүлэх төлөвлөгөөний хүрээнд зохион байгуулсан.

6.3. Орон сууцны зах зээлийн судалгаа

46. ТХМДҮ зөвлөх багаас орон сууцны чиглэлээр ажилладаг гол байгууллагуудтай уулзалт хийж, бэлэн буй тоо баримтад дүн шинжилгээ хийх замаар УБ хотын Орон сууцны зах зээлийн эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгаа хийж, тайланг ТНСДҮ, ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багуудад хүргүүлэв. Тайланг **Хавсралт 10**-аас харна уу. УБ хотын ногоон орон сууц төслийн хүрээнд « орлогод нийцсэн орон сууц» ухагдахууныг хэрхэн авч үзэх талаар дүн шинжилгээг үргэлжлүүлэн хийх болно.

6.4. ТНСДҮ зөвлөх багийн үйл ажиллагаа, хийж гүйцэтгэсэн ажлууд

47. Тогтвортой, ногоон санхүүжилтийн дэмжлэг үзүүлэхээр (ТНСДҮ) шалгарсан Касталиа компани нь ЭХОНОСС байгуулахад СМХТН-д шууд дэмжлэг үзүүлж ажиллана. Касталиа компани зөвлөх үйлчилгээг 2020 оны 4 дүгээр сарын 29-ний өдөр албан ёсоор эхлүүлж, эхлэлийн тайлангаа боловсруулсан. 2020 оны 12 дугаарын сарын байдлаар багийн төлөвлөгөөний дагуу дараах ажлуудыг хийж гүйцэтгээд байна. **Хүснэгт 7**-г харна уу

Хүснэгт 7: ТНСДҮ зөвлөх үйлчилгээний ажлын гүйцэтгэл

Боловсруулсан баримт бичиг		Тайлбар	Статус
D-1	Эхлэлийн тайлан	Эхлэлийн тайланг боловсруулах явцад холбогдох баримт бичгүүдэд дүн шинжилгээ хийж, ажлын даалгаварт багтсан ажлын төлөвлөлтийн талаар МУХБ-ХОМК-тай уулзалтууд зохион байгуулж, гол оролцогч талуудтай (банкууд, хөгжүүлэгчид, СЯ, АХБ) мөн уулзаж ярилцав.	Дууссан
D-2	Бизнес үйл ажиллагааны шинжилгээ ба дүгнэлт	Энэхүү тайланд Орлогод нийцсэн, ногоон орон сууцны сан (ЭХОНОСС)-ийн үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхийн тулд бизнесийн үйл ажиллагааны түвшинд гарч буй, МУХБ-ХОМК-оос анхаарч ажиллах шаардлагатай хоосон орон зайг тодорхойлсон. Энэхүү орон зайг тодорхойлохын тулд бид: <ul style="list-style-type: none"> ▪ МУХБ-ХОМК-ийн ажиллагаанд хамаарах хууль эрхзүй, зохицуулалтын орчинг судалсан ▪ Сангийн менежментийн чиглэлээр МУХБ-ХОМК-ийн одоогийн хэрэгжүүлж байгаа бизнес үйл ажиллагааг тодорхойлсон <ul style="list-style-type: none"> ▪ (i) МУХБ-ХОМК болон Азийн Хөгжлийн Банкны хооронд байгуулсан төслийн гэрээний шаардлага, (ii) Сангийн менежментийн талаарх олон улсын жишиг стандартыг судлан үзсэний үндсэн дээр 	Дууссан

Боловсруулсан баримт бичиг		Тайлбар	Статус
		<p>ЭХОНОСС-н үйл ажиллагааг явуулахын тулд ямар бизнес үйл ажиллагаа шаардлагатай болохыг тодорхойлсон, мөн</p> <ul style="list-style-type: none"> МУХБ-ХОМК-ийн одоогийн бизнес үйл ажиллагааг олон улсын сангийн менежментийн жишиг стандарттай тус тус харьцуулсан болно. <p>Түүнчлэн, энэ тайлангийн хүрээнд бид ЭХОНОСС-аар дамжуулж зээл олгох аргыг, энгийн 'дамжуулан-зээл олгох арга'-тай харьцуулан үнэлсэн. Энэхүү харьцуулалтын зорилго нь ЭХОНОСС-аар зээл олгох нь энгийн дамжуулан- зээл олгохоос Монгол Улсын Засгийн газарт ямар өгөөжтэй байх вэ гэдгийг тодорхойлоход оршиж байв. Эхлэлийн тайлан боловсруулах явцад энэхүү шинжилгээг хийх хүсэлтийг Сангийн яам зөвлөх багаас хүссэн. МУЗГ-ын хувьд шинэ арга барил болох сангийн арга нь өмнө нь хэд хэдэн салбаруудад туршиж хэрэгжүүлж үзсэн дамжуулан-зээл олгох аргатай харьцуулахад үр ашигтай байж чадах эсэхийг баталгаажуулахыг СЯ хүссэн.</p>	
D-3	Судалгаанууд	<p>Судалгааны тайланд: (i) Улаанбаатар хотын арилжааны банкууд болон үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчдийн дунд хийсэн судалгаанууд, болон (ii) 2018 онд Азийн Хөгжлийн Банк (АХБ)-ны дэмжлэгтэйгээр хэрэгжсэн "Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр" (ГХХХОХ) төслийн гүйцэтгэсэн гэр хорооллын талаарх бодит мэдээлэл болон судалгааний үр дүнг шинжилж, саналуудыг тусгасан болно.</p> <p>Бидний энэхүү судалгаа, шинжилгээний зорилго арилжааны банкууд болон хөгжүүлэгчдийн төсөлд оролцох сонирхлыг тандах, ЭХОНОСС байгуулах ерөнхий дүр зургийг гаргахад шууд оролцогч талуудын гол санал, хүсэлтийг тусгахад оршиж байв.</p>	Дууссан
D-4	ЭХОНОСС үүсгэн байгуулах бодлогын болон дотооддоо мөрдөх дүрэм, баримт бичиг	<p>Эдгээр баримт бичгүүдэд ЭХОНОСС-г үүсгэн байгуулахад шаардлагатай даархь баримт бичгүүд багтана:</p> <ul style="list-style-type: none"> Сангийн дүрэм Сангийн хөрөнгө оруулалтын бодлого Сангийн бизнес төлөвлөгөө Хөрөнгө болон орлого бүртгүүлэх бодлого, удирдамж Оролцогч талуудын бүртгэлийн бодлого, удирдамж Зардлын бодлого ба удирдамж Ноогдол ашиг олгох бодлого ба удирдамж 	Эхний хувилбарыг боловсруулсан, төслийн бусад багуудын ажил дууссаны дараа нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлага гарч болзошгүй

Боловсруулсан баримт бичиг		Тайлбар	Статус
		<ul style="list-style-type: none"> • Эрсдлийн удирдлагын бодлого ба удирдамж • Барьцаат зээл олгох бодлого ба удирдамж • Сангийн аудитын бодлого ба аудитын төлөвлөгөө • Шаардлага хангасан хөгжүүлэгчдийг сонгон шалгаруулах болон хяналт тавих баримт бичгийн загвар • Байгаль орчин, нийгмийн менежментийн Систем (БОНМС) • Гэрээний загварууд 	
D-8	Дамжуулан зээлдүүлэх үйл ажиллагааны удирдамж, шалгуур, журам	<p>Энэхүү тайланд:</p> <ul style="list-style-type: none"> • СЯ-ийг сангийн цорын ганц хөрөнгө оруулагчаар оруулах удирдамж, • Урьдчилан сонгогдсон үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчдэд ЭХОНОСС - аас олгох санхүүжилт, бүтээн байгуулагчдад болон иргэдэд зориулсан моргейжийн зээлийн санхүүжилтийг арилжааны банкуудад олгох хөрөнгийн урсгалын удирдамж, • Санхүүжүүлтийн хүсэлт хүлээн авахад ЭХОНОСС –аас тавих шалгуур, журам, болон • ЭХОНОСС-ийн кастодиан үйлчилгээний удирдамж. <p>Гадаадын шууд хөрөнгө оруулалтыг (ГШХО) татах зорилгоор "Монголын Ногоон Хөгжлийн Сан" байгуулах урт хугацааны зорилгоо хэрэгжүүлэхийн тулд МУЗГ-аас ЭХОНОСС-ийн туршлагыг жишиг болгон ашиглахаар төлөвлөж байна гэсэн ойлголттойгоор сангийн санхүүжилтийн бүтцийг санал болгосон. ЭХОНОСС-ийн туршлагад суурилан Монгол улсад ногоон банк, уур амьсгалын санхүүжилтийг институтчилэхэд чиглэсэн бодлогын хүрээ, институц, чадавхи бий болгохоор МУЗГ-аас зорьж байна. ЭХОНОСС нь ногоон санхүүгийн бүтээгдэхүүн, үйлчилгээг бий болгох, цаашид олон улсын зах зээлээс боломжит ногоон санхүүжилтийг татах МУЗГ-ын гол байгууллага болно.</p>	Нэмэлт өөрчлөлт оруулж байна
D-9	Өрийн Санхүүгийн гэрээ (Загварууд)	<p>Гэрээний загваруудыг бэлтгэсэн:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ЭХОНОСС болон оролцож буй санхүүгийн байгууллагын хооронд байгуулах хамтын ажиллагааны гэрээ • ЭХОНОСС (худалдан авагч) болон арилжааны банк (олгогч)-ны хооронд байгуулсан бонд худалдан авах гэрээ 	Нэмэлт өөрчлөлт оруулж байна

Боловсруулсан баримт бичиг		Тайлбар	Статус
		<ul style="list-style-type: none"> • ЭХОНОСС (худалдан авагч) болон хөгжүүлэгч (олгогч)-ны хооронд байгуулсан бонд худалдан авах гэрээ • ЭХОНОСС болон арилжааны банкны хооронд байгуулсан Хамтран санхүүжүүлэгч болон агентлагийн гэрээ • ЭХОНОСС болон банк (Хөгжүүлэгч нь гэрээний нэг хэсэг болох тохиолдолд тодорхойлох)-ны хооронд байгуулсан барьцаа хуваах гэрээ 	
D-18	ЭХОНОСС-тай холбоотой дотоодын бодлогын баримт бичгийг өөрчилж шинэчлэх	Эдгээр баримт бичгүүдэд: Гэрээний удирдлагын гарын авлага, хүний нөөцийн бодлого, Чанарын баталгаажилт, хяналтын төлөвлөгөө, Харилцаа холбооны стратеги, Хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний төлөвлөгөө	Эхний хувилбарыг боловсруулсан, төслийн бусад багуудын ажил дууссаны дараа нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлага гарч болзошгүй
D-32	Байгаль Орчны Менежментийн төлөвлөгөө (БОМТ)	<p>УБ хотын ногоон орон сууц төслийн 2018 оны 1-р сард боловсруулсан БОМТ-г ЭХОНОСС-д зориулан баталсан. Тус баримт бичгийг НЗДТГ-аас Азийн Хөгжлийн Банк (АХБ)-д зориулан Байгаль орчны Урьдчилсан Хяналт (БОУХ)-ын хавсралтаар хүргүүлж, ЭХОНОСС-ийн БОМТ-ыг АХБ-аас баталсан БОУХ-ийн хүрээнд боловсруулсан бөгөөд ЭХОНОСС-ийн үйл ажиллагааны ерөнхий төлөвлөгөөнд үндэслэсэн юм. 2020 оны 9-р сарын байдлаар төсөлд зориулсан ямар нэгэн нэмэлт тодорхойлолт гараагүй тул ЭХОНОСС одоогийн БОМТ-г зохих журмын дагуу баталсан. 2018 оны 1-р сард БОМТ-д тавьсан шаардлагуудыг хасаагүй. БОМТ-ний баримт бичгийг боловсруулж, шинэчлэхэд тавигдах шаардлага нь дараах цаашдын арга хэмжээ, үр дүнгийн үе шатуудаас хамаарна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Хөгжүүлэгчийн тусгайлсан санал, туршлага, чадавх • Эко хороолол орлогод нийцсэн орон сууцны зураг төсөлд тавигдах шаардлага шинэчлэгдэх • ЭХОНОСС-ийн түвшинд болон хөгжүүлэгчдийн түвшинд хэрэгжүүлэх хяналт ба тайлагналт. <p>БОМТ-ийг хүлээн зөвшөөрч, хэрэгжүүлснээр ЭХОНОСС-ийн үйл ажиллагаа АХБ-ны ХБ (2009)-той нийцэж буй эсэх, сангийн үйл ажиллагааны үр нөлөө, тодорхой эрсдлийн талаар тайлагнах, төслийн хэрэгжилтийн шатны уялдаа холбоог хангах, хяналт-</p>	Эхний хувилбарыг боловсруулсан, төслийн бусад багуудын ажил дууссаны дараа нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлага гарч болзошгүй

Боловсруулсан баримт бичиг		Тайлбар	Статус
		шинжилгээний шаардлагад нийцүүлэх зорилготой юм. Энэхүү баримт бичгийг шинэчлэх явцдаа АХБ-ны ХБ (2009)-д заасан санхүүгийн зуучлагч (СЗ) буюу ЭХОНОСС-ийн дагаж мөрдөх нөхцөлүүдийг тодорхойлох ЭХОНОСС-ийн Байгаль орчин, нийгмийн менежментийн систем (БОНМС) боловсруулсан болно.	
D-33	Гомдол барагдуулах механизм (ГБМ)	Энэ нь зөвхөн ЭХОНОСС-д хамаарах ГБМ юм. ЭХОНОСС-ийн ГБМ нь дараах зорилготой: (i) аливаа гомдол, маргааныг зарга үүсгэлгүй шийдвэрлэх (ii) ЭХОНОСС-ийн үйл ажиллагааны талаар оролцогч талууд болон аливаа санхүүжилт хүлээн авагч талын санал, хүсэлтийг хүлээн авах. Төслийн үндсэн ГБМ хараахан эцэслэгдээгүй байна. ЭХОНОСС-ийн ГБМ нь санхүүгийн механизмтай холбоотой буюу үр дүн 2-т хамаарах асуудал болон орлогод нийцсэн орон сууцны санхүүжилтийн асуудлыг хамарна. Төслийн үндсэн ГБМ нь УБ хотын ногоон орон сууц төслийн дэд төслүүдийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой техникийн голлон асуудлыг хамарна.	Эхний хувилбарыг боловсруулсан, төслийн бусад багуудын ажил дууссаны дараа нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлага гарч болзошгүй
D-34	Нийгэм, жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө (НЖҮАТ)	ЭХОНОСС-ийн НЖҮАТ нь зөвхөн сангийн үйл ажиллагаанд хамаарна. Уг баримт бичигт (i) санхүүгийн зуучлалын (СЗ) хүрээний нийгэм, жендэрийн асуудлыг шинжлэх, (ii) СЗЗ эсвэл ЭХОНОСС-ийн нийгэм, жендэрийн асуудлыг шийдвэрлэх НЖҮАТ-ний үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг багтаасан.	Эхний хувилбарыг боловсруулсан, төслийн бусад багуудын ажил дууссаны дараа нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлага гарч болзошгүй
D12	УБ хотын ногоон орон сууц төслийн моргейжийн зээл олгох арилжааны банкуудад тавигдах шаардлагууд	Арилжааны банкуудад тавигдах шаардлага, сонгон шалгаруулалтын шалгуур. Үүнд санхүүгийн шаардлага, нийцлийн шаардлага, уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй ногоон орон сууцны ногоон санхүүжилт багтана.	Эхний хувилбарыг боловсруулсан, төслийн бусад багуудын ажил дууссаны дараа нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлага гарч болзошгүй
D15	Харилцаа мэдээллийн хэрэгслүүд ба баримт бичгүүд	Энэхүү тайланд ЭХОНОСС-ийн харилцаа мэдээллийн стратегийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай харилцаа мэдээллийн хэрэгсэл, баримт бичгийн гол агуулгыг тодорхойлсон болно. Тайланд дараах хэсгүүд багтсан: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ЭХОНОСС болон ТХН-ийн хооронд харилцаа холбооны уялдаа холбоог хэрхэн хангах 	Эхний хувилбарыг боловсруулсан, төслийн бусад багуудын ажил дууссаны дараа нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлага гарч болзошгүй

Боловсруулсан баримт бичиг		Тайлбар	Статус
		<ul style="list-style-type: none"> ЭХОНОСС-ийн харилцаа, мэдээллийн баримт бичгийг боловсруулах алхадуумыг тодорхойлох. 	
D17	ЭХОНОСС-ийн бүтцийн шинжилгээ	<ul style="list-style-type: none"> ЭХОНОСС-ийн бүтэц, түүний зээлдэгчид, бусад холбогдох талуудын шинжилгээ СМХТН-д ажлын нэгдсэн болон нарийвчилсан хуваарь гаргаж, ажлын ачааллыг хуваарилах 	Эхний хувилбарыг боловсруулсан, төслийн бусад багуудын ажил дууссаны дараа нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлага гарч болзошгүй
D19	ЭХОНОСС-ийн менежментийн мэдээллийн систем	<p>ЭХОНОСС-ийн үйл ажиллагааг үр дүнтэй эхлүүлэхэд шаардлагатай менежментийн мэдээллийн системийг (ММС) боловсруулна</p> <ul style="list-style-type: none"> Энэхүү баримт бичигт ММС, түүний хэрэгжилтийн талаар дэлгэрэнгүй тусгасан. ЭХОНОСС-ийн ММС-т шаардлагатай бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг тодорхойлсон; түүнчлэн ММС-ийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай мэдээллийн технологийн дэд бүтцийн үндсэн үзүүлэлтүүдийг тоймлон дүрсэлсэн; ЭХОНОСС-ийн ММС-ийг хэрэгжүүлэх дараагийн алхмуудыг багцлан тодорхойлсон. 	Эхний хувилбарыг боловсруулсан, төслийн бусад багуудын ажил дууссаны дараа нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлага гарч болзошгүй
D20	Төслийн гүйцэтгэл, удирдлагын систем (ТГУС), тухайлбал төслийн санхүүгийн менежмент, нягтлан бодох бүртгэлд мэдээллийн технологийг ашиглах гэх мэт.	<p>Төслийн гүйцэтгэл, удирдлагын системийг (ТГУС) ЭХОНОСС-ийн Хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний төлөвлөгөөг (ХШҮТ) хэрэгжүүлэх хүрээ болгон ашиглана. ТГУС нь ЭХОНОСС-ийн ММС-ийн модуль (Модуль 7) юм. ТГУС-д суурилан ЭХОНОСС-ийн удирдлага НЗДТГ, ТХН-тэй нягт хамтран ажиллах замаар тоо мэдээлэл цуглуулах, шалгуур үзүүлэлт тооцоолох, үр дүнд шинжилгээ хийх, төлөвлөж буй үр дүнд төсөл хэрхэн хүрч байгаа талаар тайлан боловсруулах.</p> <p>Энэхүү баримт бичигт ТГУС -ийн агуулгыг гаргаж, ЭХОНОСС-ийн хяналт шинжилгээний хүрээг томъёолон, ТГУС-ийн порталыг бий болгоход анхаарах голлох асуудлуудыг жагсаан, ТГУС нь ММС-тэй хэрхэн уялдахыг харуулан хэрэгжилтийн дараагийн алхамуудыг тодорхойлсон.</p>	Эхний хувилбарыг боловсруулсан, төслийн бусад багуудын ажил дууссаны дараа нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлага гарч болзошгүй
D23	ЭХОНОСС-ийн бодлого ба санхүүжилтийн систем	<p>Энэхүү баримт бичигт ЭХОНОСС-ийн санхүү, худалдан авах ажиллагааны менежментийн бодлого, үйл явц, журам багтсан. Эдгээр бодлого, үйл явц, журам нь сонгон шалгаруулалтын дараах үйл явцыг зохицуулах болно.</p> <p>Энэхүү баримт бичигт ЭХОНОСС-ийн менежмент болон багийн зүгээс хөгжүүлэгчдэд шууд санхүүжилт (бонд) олгох, арилжааны банкуудад санхүүжилт</p>	Эхний хувилбарыг боловсруулсан, төслийн бусад багуудын ажил дууссаны дараа нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлага гарч болзошгүй

Боловсруулсан баримт бичиг		Тайлбар	Статус
		(бонд) олгох үйл явцыг стандарчилж, нэгтгэсэн дүрэм журмууд багтана. Эдгээр санхүүжилтийг улмаар шаардлага хангасан иргэдэд орон сууцны моргейжийн зээл хэрбэрээр олгоно.	
D36	Чадавх бэхжүүлэх төлөвлөгөө	Энэхүү тайлгаар ЭХОНОСС-г хариуцан ажиллах ХОМК-ийн бүтцийг дэвшүүлэв. Тайланд: <ul style="list-style-type: none"> - Шаардлагатай хүний нөөц, албан тушаал бүрт тавигдах мэргэшлийн шаардлагыг тодорхойлсон - ЭХОНОСС-г хариуцаж ажиллах ХОМК-ийн ажилтнуудын ур чадварыг дээшлүүлэх, одоогийн түвшинг бууруулахгүй байх зорилгоор санал болгох сургалтуудын жагсаалт гаргасан. - Чадавх хөгжүүлэх төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг тодорхойлсон. 	Эхний хувилбарыг боловсруулсан, төслийн бусад багуудын ажил дууссаны дараа нэмэлт өөрчлөлт оруулах шаардлага гарч болзошгүй
D5	Сан байгуулах, удирдан ажиллах төлөвлөгөө	Энэхүү ажлын хүрээнд: <ul style="list-style-type: none"> - Сан байгуулах, удирдан ажиллах төлөвлөгөө боловсруулах - ЭХОНОСС-ийн төслийн менежментийн системийг хөгжүүлэх УАНС-ийн санхүүжилтийн урсгалыг СЯ-руу, СЯ-аас ЭХОНОСС-руу жигд хангах төлөвлөгөө боловсруулах.	Боловсруулалтын шатанд байгаа
D6	Сан байгуулах, удирдан ажиллах удирдамж	Энэхүү баримт бичиг нь төслийн гүйцэтгэлийг хянах, үнэлэх тогтолцоог бий болгох, сонгосон банк, хөгжүүлэгчид, шаардлага хангасан өрхүүдэд олгох зээл эсвэл дэд зээлийн гэрээнд суурилсан хариуцлагын тогтолцоог бий болгох зорилготой.	Боловсруулалтын шатанд байгаа
D7	Зээлийн хэмжээг тодорхойлох удирдамж, шалгуур	ЭХОНОСС-аас олгох моргейжийн зээл олгогч анхан шатны байгууллагууд (МЗОАШБ) болох арилжааны банкууд болон үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчдэд олгох зээлийн зохих дүн, зарцуулалтыг тодорхойлох удирдамж, шалгуурыг боловсруулах.	Боловсруулалтын шатанд байгаа
D29	Санхүүгийн удирдлага, худалдан авах ажиллагааны удирдамж	Үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчид болон арилжааны банкуудаас ЭХОНОСС-т ирүүлсэн саналуудыг үнэлэх удирдамж энэхүү баримт бичигт багтсан. Үнэлгээний дүнд ЭХОНОСС-аас санхүүжилт хүлээн авах үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчид болон банкуудыг сонгон шалгаруулна. ЭХОНОСС-ийн ажилтнууд үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчид болон банкуудын үнэлгээг	Боловсруулалтын шатанд байгаа

Боловсруулсан баримт бичиг	Тайлбар	Статус
	хэрхэн хийхийг стандартчилахад энэхүү удирдамжийн зорилго оршино. ЭХОНОСС-ийн удирдамж нь Азийн хөгжлийн банк (АХБ)-ны худалдан авах ажиллагааны удирдамж, зарчим, журамд суурилсан болно.	

Эх сурвалж: Касталиа

6.5. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багийн үйл ажиллагаа, ажлын явц

48. Тайлан бичих хугацаанд ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багаас 2020 оны үйл ажиллагаа, ажлын явцын талаар мэдээлэл ирүүлээгүй болно. Тус багийн хэрэгжүүлсэн үйл ажиллагаа, нөхцөл байдлыг тоймлов. Үүнд:

1. **Зөвлөх үйлчилгээний ажлыг эхлүүлэх:** Зөвлөх үйлчилгээний ажил хоцрогдолтой эхэлсэн. Зөвлөх багаас ямартай ч бүх олон улсын болон дотоодын зөвлөхүүдийг баталгаажуулан, ажлаа эхлүүлсэн. Гэсэн хэдий ч хэд хэдэн олон улсын болон дотоодын зөвлөхүүдийг урьдчилан мэдэгдэлгүйгээр сольсон асуудал гарсан. Тиймээс зөвлөхүүдийг зохих журмын дагуу баталгаажуулах сануулга, шаардлагыг ТХН-ийн зүгээс зөвлөх үйлчилгээний компанид хүргүүлж, баталгаажуулах шатандаа явж байна.

2. **ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ зөвлөх үйлчилгээний менежмент:** Тайлант хугацааны явцад харилцаа, мэдээлэл, багийн менежментийн түвшинд асуудал тулгарсан нь төлөвлөсөн ажлууд заасан хугацаандаа хэрэгжихгүй байх гол үндэс болсон. Эдгээр асуудлыг шийдвэрлэх арга хэмжээнүүдийг 2021 оны 1-р улиралд авч хэрэгжүүлж байна.

3. **Эхлэлийн тайлан:** ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багаас Эхлэлийн тайлангийн гуравдахь хувилбарыг ирүүлээд байгаа хэдий ч ТХН, АХБ болон ТХМДҮ багаас хянаж, шаардлага хангаагүйн улмаас буцаасан. Тус зөвлөх баг шаардлага хангасан эхлэлийн тайлан боловсруулан хүргүүлэх үүрэгтэй.

4. **Төслийн 1-р үе шатны нарийвчилсан ТЭЗҮ:** ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх үйлчилгээний дотоодын баг зарим нэг үйл ажиллагааг эхлүүлсэн боловч Эхлэлийн тайлан шаардлага хангахгүй, багийн нэгдсэн манлайлал дутмаг байсны улмаас үр дүн бага байна. Тухайлбал ТУГА-ын 39-т заасны дагуу ТЭЗҮ хийгдэж дуусахаас өмнө Эко хорооллын талбарын төлөвлөлт, орон сууцны хороолол, түр суурьшлын орон сууцны зураг төслийн ажлыг эхлүүлсэн. Эдгээр алмахуудыг АХБ болон ТХМДҮ зөвлөх багаас оновчтой бус гэж үзэн, ажлуудыг үе шаттай хэрэгжүүлэхийг зөвлөж байна. Тус зөвлөх багийн эхлэлийн тайлан бэлэн болоогүй энэхүү нөхцөлд дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор ТХМДҮ зөвлөх багаас нарийвчилсан ТЭЗҮ-ний агуулгыг боловсруулан хүргүүлсэн.

5. **Эко хорооллын нарны эрчим хүчний бүрэлдэхүүн хэсэг:** ТХН, ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багийн сэргээгдэх эрчим хүчний мэргэжилтнүүд УБ хотын ногоон орон сууцны төслийн эко хорооллуудад нарны эрчим хүчний шийдлийг нэвтрүүлэх арга зам, түүнд тавигдах шаардлагуудыг тодохойлох чиглэлээр ажиллаж байна. Техник, санхүү, эдийн засаг, хууль эрх зүй, зохицуулалтын талаархианхан шатны үнэлгээ хийж, АХБ болон бусад багийн гишүүдэд танилцуулан, санал солилцсон.

6.6. Санхүүгийн удирдлага

6.6.1. Санхүүгийн удирлагын нөхцөл байдал

49. Тайлант хугацааны ажлын явцыг **Хүснэгт 8**-т нэгтгэн харуулав. Санхүү, худалдан авах ажиллагааны програм хангамжид тавигдах шаардлагуудыг тодорхойлох ажлыг эхлүүлсэн бөгөөд 2021 оны 1-р улиралд сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулахаар төлөвлөж байна.

Хүснэгт 8: Санхүүгийн удирдлагын чиглэлээр хийж гүйцэтгэсэн ажлууд– Онцлох ажлууд

№	Хийгдэх ажил	Явцын мэдээлэл
-	Төслийн удирдлага ба судалгаа	<ul style="list-style-type: none"> Ажлыг эхлүүлэн, багийн гишүүдтэй цахимаар уулзалтууд зохион байгуулав Төслийн санхүүгийн тайлагналтай холбоотой МУ-ын хууль эрхзүйн хүрээг судлав. АХБ/УАНС-ийн зээл, тусламжийн бүх гэрээг хянав. ТУГА-тай нарийвчлан хянаж, санхүүжилтийн урсгалд дүн шинжилгээ хийв.
1.1.13	Төслийн үйл ажиллагаа болон санхүүгийн үйл явцад хяналт тавьж, төсвийн томоохон зөрүү гарвал цаг алдалгүй мэдээлэх.	<ul style="list-style-type: none"> Тайлант хугацаанд хийгдсэн бүх гүйлгээг ТХМДҮ зөвлөх багийн холбогдох мэргэжилтнүүд хянав. Төслийн хүрээнд санхүүгийн менежментийг хэрэгжүүлэх гурван чиглэлийг ТХМДҮ зөвлөх баг, ТХН хамтран хянав (дэлгэрэнгүй мэдээллийг доорхи хэсгээс харна уу).
2.1.1	Санхүүгийн менежментийн төлөвлөгөө, төсөвлөлт, санхүүгийн тайлан, мэдээ бэлтгэх	<ul style="list-style-type: none"> Төслийн санхүү бүртгэлийн програм хангамжийн үйлдлийн шаардлагуудыг гаргахын тул ГХХОХХ-ийн санхүүгийн тайланг нягтлан үзэв. Төслийг эхлүүлсэн үеэс он дуустал хугацааг хамарсан 2020 оны санхүүгийн тайланг 2021 оны 1-р улиралд гаргахаар ажиллаж байна.
2.1.3	Урьдчилгаа данс, санхүүжилтийн хүсэлт гаргах, дансны зузаатгал хийх	<ul style="list-style-type: none"> ТХН санхүүжилтийн эх үүсвэр тус бүрээр урьдчилгаа данс нээж, гарын үсгийн баталгааг албажуулсан.
2.1.4	Санхүүгийн удирдлагын гарын авлагыг эцэслэн боловсруулах.	<ul style="list-style-type: none"> АХБ-ны санхүүжилт олгох гарын авлагад үндэслэн санхүүгийн удирдлагын гарын авлагын санхүүгийн тайлангийн хэсгийн эхний төслийг боловсрууллаа. Санхүүгийн удирдлагын гарын авлага боловсруулахад

		шаардлагатай нэмэлт материалыг цуглуулав.
2.1.5	Төслийн төсөв, санхүүгийн төлөвлөгөө гаргах.	<ul style="list-style-type: none"> Одоогоор ТУГА-д тодорхойлсон төлөвлөлтийг мөрдөж ажиллаж байгаа хэдий ч, төлбөр тооцооны шинэ хуваарь гаргаж, дараагийн тайлангуудад тусгана.
2.1.6	Санхүүгийн бизнес процессыг хэрэгжүүлэх, оролцогч талуудын чадавх бэхжүүлэх сургалтын хэрэгцээг тодорхойлох	<ul style="list-style-type: none"> ТХН-ийн зүгээс урьдчилгаа данс руу төлбөр хийх хүсэлт гаргаж, гүйлгээг хийх ажлыг хэвшүүлсэн. Сургалтын хэрэгцээг нарийвчлан тодорхойлж, дараагийн тайлант хугацаанд тайлагнана.
2.1.7	Санхүүгийн бүх гүйлгээний бүртгэл, хяналт, тайланг үр дүнтэй хэрэгжүүлэх зорилгоор нягтлан бодох бүртгэлийн програм хангамж худалдан авах	<ul style="list-style-type: none"> ТХН/СМХТН-ийн хэрэгцээнд зориулсан нягтлан бодох бүртгэлийн програм хангамж худалдан авах зорилгоор 2020 оны 4-р улирлын турш програм хангамж хөгжүүлэгчидтэй уулзалтууд зохион байгуулж, баримтжуулсан Төслийн нягтлан бодох бүртгэл / худалдан авах ажиллагааны системийн шаардлагуудыг эцэслэн боловсруулж, худалдан авах ажиллагааг эхлүүлсэн (Доорх хэсгээс харна уу).

50. Төслийн үйл ажиллагаа эхэлснээс хойш төслийн санхүүгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх дараахь 3 чиглэлээр баримт нотолгоо судалсан:

1. Зээлийн гэрээний нөхцлүүдтэй нийцэх байдал
2. Дотоодын хууль тогтоомжтой нийцэх байдал
3. Санхүүжилт болон төсвийн харьцуулалт

6.6.2. Санхүүгийн удирдлагын чиглэлээр тулгамдаж буй асуудлууд

51. Санхүүгийн удирдлагын түвшинд дараах асуудлууд тулгарч байна. Үүнд:

1. Сангийн яамны 196-р тушаалын хэрэгжилт

196-р тушаалд нэг л төсөл хэрэгжүүлэх нэгж байна гэж заасан байдаг ч ТУГА болон төслийн санхүүжилт, хэрэгжилтийн гэрээнүүдэд энэхүү төсөлд төсөл хэрэгжүүлэх 2 нэгж байхаар тусгасан байна (ТХН, СМХТН). Бодит нөхцөл байдлаас харахад ТХН нь СМХТН-ын нэхэмжлэл болон МУХБ болон ажилтантай хийсэн гэрээний нөхцөлд үндэслэн тус нэгжийн ажилтнуудын цалинг олгож байна. МУХБ-ны дэргэдэх СМХТН-ыг СЯ-аас албан ёсоор батламжлаагүй байна.

СМХТН нь өөрийн урьдчилгаа дансыг удирдана гэж ТУГА-д заасан хэдий ч, АХБ-ны зээл МОН 3694-т хамаарах эх үүсвэрийн урьдчилгаа дансыг ТХН удирдан явуулж, МУХБ-ны бичгэн хүсэлтэд тулгуурлан СМХТН-ын 6 ажилтны цалинг олгохоор аман хэлбэрээр тохирсон. СЯ-аас МУХБ-ны дэргэдэх СМХТН-ын талаар ямар нэгэн тушаал гаргаагүй тул СМХТН-ын ажилтнуудын цалинг НЗДТГ-ын ТХН-ээр дамжуулан олгох нь 196-р тушаалд төдийлөн нийцээгүй болно.

2. МУЗГ-аас ТХН-ийн үйл ажиллагааны зардалд зориулан олгох төсвийн хязгаарлагдмал байдал

ТХН-ийн ажилтнуудын цалингаас бусад үйл ажиллагааны зардлыг МУЗГ хариуцахаар заасан. Гэсэн хэдий ч 2021 оны үйл ажиллагааны зардалд зориулан маш бага төсөв баталсан. Үүнд оффисын түрээсийн зардал (109.2 сая төгрөг), аудитын зардал 20 сая төгрөг багтсан. Ковид-19 цар тахлын улмаас Монгол улсын эдийн засагт үүссэн нөхцөл байдлаас шалтгаалан төсвийг төлөвлөсөн дүнгээс багаар баталсан. Үүний улмаас Засгийн газар 2021 оны төсвийн тодотгол хийх хүртэл ТХН-ийн үйл ажиллагааны зардлын санхүүжилтийг өөр эх үүсвэрээс хайх шаардлага үүсээд байна.

3. Төслийн удирдах хороо (ТУХ)

СЯ-ны 196-р тушаалд заасны дагуу Төслийн Удирдах Хороо (ТУХ) нь төслийн дунд хугацааны үйл ажиллагааны төлөвлөгөө, жилийн үйл ажиллагааны дэлгэрэнгүй төлөвлөгөө, худалдан авах ажиллагаа, санхүүгийн төлөвлөгөөг хянан батлах ёстой. СЯ, БОНХЯ, НЗДТГ-ын газар, агентлаг, БХБЯ, МУХБ, НОСК-ийн төлөөлөл 12 албан тушаалтнаас бүрдсэн Нийслэлийн Засаг даргын 2019 оны 9-р сарын 9-ний өдрийн тушаалаар ТУХ-г баталсан бөгөөд тус хороо одоогоор хуралдаагүй байна. УИХ-ын болон орон нутгийн сонгуулийн улмаас ТУХ-ны бүрэлдэхүүнд өөрчлөлт оруулах шаардлага үүссэн хэдий ч тайлант хугацаанд хараахан албажаагүй байна.

6.7. Төслийн хэрэгжилттэй холбоотой хууль эрхзүйн үйл ажиллагаа

52. Төсөлтэй холбоотой хууль, эрхзүйн баримт бичгүүд, гэрээ хэлэлээр болон бусад баримт бичгийг ТХМДҮ багийн хуульч нягтлан судалж байна. ГХХОХХ-ийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн болон засгийн газрын холбогдох албан тушаалтнууд оролцсон уулзалт зохион байгуулсан. НОСК-ийн чөлөөлсөн Шархад (Цайз) талбарын иргэдтэй хэд хэдэн удаагийн уулзалт зохион байгуулж, гэрээгээ хэрхэн сунгах талаар зөвлөгөө өгч ажилласан. ТХН-ээс хүсэлт гаргасны дагуу иргэдтэй байгуулсан гэрээг хэрхэн сунгах талаарх бичгэн зөвлөмжийг ТХМДҮ зөвлөх үйлчилгээний багаас боловсруулан холбогдох талуудад хүргүүлсэн. (**Хавсралт 11**).

53. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багаас төслийн хүрээнд хэрэгжүүлэх Салбарын бодлогын шинэчлэлийн төлөвлөгөө боловсруулах, ногоон орон сууц байгуулах, уур амьсгалын өөрчлөлтийг бууруулах, дасан зохицох чадварыг нэмэгдүүлэх чиглэлээр хэрэгжиж буй бодлого, эрх зүйн баримт бичгийн жагсаалт гаргахаар ажиллаж байна.

54. ТНСДҮ багаас Улаанбаатар хотод ногоон санхүүжилтийг хөгжүүлэх чиглэлээр хууль, эрхзүйн орчинд дүн шинжилгээ хийж, төсөлд оролцох арилжааны банкууд, үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчидтэй байгуулах гэрээний загвар боловсруулж ажиллалаа.

6.8. Эрсдлийн удирдлага

55. Төслийн эрсдлийн үнэлгээ, удирдлагын төлөвлөгөөний төслийг ТХМДҮ зөвлөх баг ахлан, бусад багуудын оролцоотой боловсруулж байна. **Хавсралт 12**-ийг харна уу. Тус баримт бичгийг эцэслэхийн өмнө бусад багуудын саналыг тусган, ялангуяа ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багаас оруулах нэмэлт өөрчлөлтийг оруулахаар ажиллаж байна.

Хэрэгжүүлсэн ажлын хураангуй багц

6.9. Хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний хүрээнд гарсан үр дүнгүүд

56. Төслийн хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний хүрээнд тусгагдсан (ХШҮХ) шалгуур үзүүлэлтийн түвшинд тайлагнах үр дүн хараахан гараагүй байна. Ойрын хугацаанд эдгээр үр дүн гарах төлөв харагдахгүй байна.

6.10. Төслийн явцыг, төслийн төлөвлөгөөтэй харьцуулсан

дүгнэлт

57. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багийн ажил хоцрогдолтой эхэлж, 2020 оны дөрөвдүгээр улиралын байдлаар ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ баг Эхлэлийн тайлангаа эцэслэн боловсруулаагүй, нарийвчилсан ТЭЗҮ-ний ажлыг эхлүүлээгүй байгаагийн улмаас төслийн зарим үйл ажиллагаа төлөвлөсөн хугацаанаас хойшлох төлөвтэй байна. Төслийн багууд төслийн үндсэн баримт бичгүүдийг (тайлангийн холбогдох хэсгүүдэд тодорхой бичсэн) хянан үзэх, тодруулга хийх, батлах шатанд тодорхой хэмжээний удаашрал гарч байна. Эдгээр баримт бичгийг ТХМДҮ зөвлөх багаас ТХН болон бусад зөвлөх багуудтай хамтран боловсрууллаа. Эдгээр баримт бичгийг албажуулахын өмнө АХБ-аар хянуулах шаардлагатай. Төслийн талбар дээр ажлыг эхлүүлэхийн тулд цаг алдалгүй эцэслэн боловсруулж, албажуулах нь зохилтой.

6.11. Төслийн хэрэгжилтийн төлөвлөгөө – Шинэчилсэн








































58. ТУГА болон ТУМДҮ зөвлөх багийн эхлэлийн тайланд анх танилцуулсан үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг харьцуулан нэгтгэсэн төслийн үйл ажиллагааны ерөнхий төлөвлөгөөг **Зураг 2**-оор харуулав. Энэхүү төлөвлөгөөг тайлан бичих явцад дахин шинэчилж, холбогдох гүйцэтгэлийг хувиар илэрхийлж, төлөвлөсөн хуваарийн дагуу явагдаж байгаа эсвэл хоцрогдолтой эсвэл хуваарийг зайлшгүй эргэн шаардлагатай эсэх мэдээллийг тус бүрт нь орууллаа. Чиглэл тус бүрээр илүү нарийвчилсан ажлын төлөвлөгөөг тухайн чиглэлийн мэргэжилтнүүд нь гаргах шаардлагатай. Байгаль орчны хамгааллын баг үйл ажиллагааны нарийвчилсан төлөвлөгөөг боловсруулаад байна.

Зураг 2: Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө (2020 оны 9 сарын 30-ны хүртэл хугацаанд хийгдсэн үйл ажиллагаа)

ТӨСЛИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

Хариуцагч Явц ТХН Хийж гүйцэтгэсэн C PIMS Гол үе шат EFDP Тайлан SGF Голлох уулаалтууд Phases 2-5 DED/Superv. Баталгаажуулалт AMC-DBM Гүйцэтгэгч/Гэрээлэгч

№	Үйл ажиллагаа, Зорилт, Үр дүн	Явц	2020				2021				2022				2023				2024				2025				2026			
			1У	2У	3У	4У	1У	2У	3У	4У	1У	2У	3У	4У	1У	2У	3У	4У	1У	2У	3У	4У	1У	2У	3У	4У	1У	2У	3У	4У
B	Ерөнхий мэдээлэл		Төсөл эхлэх				Тайлагнах хугацаа																							
B.1	Урьдчилсан ТЭЗҮ хийх	2018					2021.05.31																							
B.2	Олон нийт болон оршин суугчидтай хийх анхан шатны уулзалт	2018																												
B.3	ГХӨХӨДХ төслөөс туршлага судлах, хамтран ажиллах		Харгалжик байгаа																											
B.4	ГХӨХӨДХ төслийн хүрээнд хийгдэж буй УБ хотын ногоон орон сууцны туршилтын төсөл		Харгалжик байгаа																											
B.5	АХБ болон ЗГ хоорондын зээлийн үйл ажиллагаа																													
PM	Төслийн менежмент	15%	[Progress bars and markers for PM tasks]																											
PM.1	ТХН байгуулагдсан	100%	[Progress bar]																											
PM.2	ТНСДҮ зөвлөх үйлчилгээний сонгон шалгаруулалт	100%	[Progress bar]																											
PM.3	ТХМДҮ зөвлөх үйлчилгээний сонгон шалгаруулалт	100%	[Progress bar]																											
PM.4	ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх үйлчилгээний сонгон шалгаруулалт	100%	[Progress bar]																											
PM.5	2-5 дугаар үе шатны нарийвчилсан зураг төсөл ба захиалагчийн хяналт хийх зөвлөхийг сонгон шалгаруулах		[Progress bar]																											
PM.6	Төслийн менежментийн ажлын явц	15%	[Progress bar]																											
PM.7	Төслийн менежментийн дэмжлэг үзүүлэх ажлын явц	10%	[Progress bar]																											
PM.8	Төслийн удирдах хорооны хурал	0%	[Markers]																											
PM.9	Үйл ажиллагааны явцын тайлан	15%	[Markers]																											
PM.10	Үйл ажиллагааны угирлын тайлан	15%	[Markers]																											
PM.11	Жилийн эцсийн нэгтгэсэн тайлан	15%	[Markers]																											
PM.12	Төслийн гүйцэтгэлийн тайлан		[Markers]																											
O	Төслийн эхлэх үе шат ба эхлэлийн тайлан	90%	[Summary bar]																											

0.1	ТНСДҮ зөвлөх үйлчилгээ эхэлсэн	100%																		
0.2	ТНСДҮ зөвлөх үйлчилгээний эхлэлийн үе шат	100%																		
0.3	ТНСДҮ зөвлөх үйлчилгээний эхлэлийн тайлан	100%																		
0.4	ТХМДҮ зөвлөх үйлчилгээ эхэлсэн	100%																		
0.5	ТХМДҮ зөвлөх үйлчилгээний эхлэлийн үе шат	100%																		
0.6	АХБ-ТХН ба ТХМДҮ зөвлөх үйлчилгээний уулзалт	100%																		
0.7	ТХМДҮ зөвлөх үйлчилгээний эхлэлийн үе тайлан	100%																		
0.8	ЭХТЗЭУАЗБШДҮ зөвлөх үйлчилгээ эхэлсэн	100%																		
0.9	ЭХТЗЭУАЗБШДҮ зөвлөх үйлчилгээний эхлэлийн үе шат	50%																		
0.10	ЭХТЗЭУАЗБШДҮ зөвлөх үйлчилгээний эхлэлийн тайлан	50%																		
0.11	2-5 дугаар үе шатны нарийвчилсан зураг төсөл ба захиалагчийн хяналт хийх зөвлөхийн эхлэлийн үе шат																			
0.12	2-5 дугаар үе шатны нарийвчилсан зураг төсөл ба захиалагчийн хяналт хийх зөвлөхийн эхлэлийн тайлан																			
T	Сургалт ба чадавхи бэхжүүлэх																			
T.1	Чадавхи бэхжүүлэх үнэлгээг хийх	75%																		
T.2	Сургалт/чадавхи бэхжүүлэх сургалтын төлөвлөгөөг бэлтгэх	50%																		
T.3	Мэдээлэл технологи болон чадавхи бэхжүүлэх сургалт	25%																		
T.4	Төслийн менежментийн сургалт/чадавхи бэхжүүлэх сургалт	5%																		
T.5	Төслийн санхүүжилтийн сургалт/чадавхи бэхжүүлэх сургалт																			
T.6	Төслийн худалдан авалтын сургалт/чадавхи бэхжүүлэх сургалт																			
T.7	Төслийн гэрээний менежментийн сургалт/чадавхи бэхжүүлэх сургалт																			
T.8	Байгаль орчин/ нийгмийн хамгааллын чадавхи бэхжүүлэх сургалт	20%																		
T.9	Жендерийн сургалт	20%																		
T.10	Бусад шаардлагатай сургалтаар хангах																			
I	1-р үе шатны талбарын хөгжүүлэлт																			
I.a	Оролцогч талуудтай харилцах стратеги боловсруулах	100%																		
I.b	Олон нийттэй зөвлөлдөх оролцоог хангах төлөвлөгөө	100%																		

7. Төслийн зарлага, зээлийн зарцуулалт, худалдан авах үйл ажиллагаа

7.1. Зээлийн зарцуулалт

59. Төслийн үндсэн үйл ажиллагаанд хамаарах зээл, тусламжийн гэрээнд заасан урьдчилсан нөхцөл хангагдаагүй тул одоогоор ТХН, СМХТН-ын зардал, төслийн хэрэгжилтийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх компаниудын төлбөрт зориулсан зардлуудыг АХБ-ны урьдчилгаа хэлбэрээр авч, зохих зарцуулалтыг хийсэн.
60. НЗДТГ-ын дэргэдэх ТХН болон МУХБ-ны дэргэдэх СМХТН-ын аль аль нь үйл ажиллагаа явуулж буй бөгөөд холбогдох зардлуудыг АХБ-ны энгийн зээл МОН-3694 болон УАНС-ийн буцалтгүй тусламж МОН-0594 эх үүсвэрийн урьдчилгаа төлбөрөөс тус тус санхүүжүүлсэн. Эдгээр урьдчилгаа төлбөрөөс ТХН, СМХТН-ын ажилтнуудын цалин, оффисын үйл ажиллагааны зардлыг санхүүжүүлж байна. АХБ-ны энгийн зээл (МОН-3694)-ийн урьдчилгаа төлбөрөөс ТХМДҮ зөвлөх багийн төлбөрийг төлөхөөр төлөвлөсөн боловч 2020 оны төгсгөлд ямар нэгэн төлбөр олгоогүй байна.
61. ТХН одоогоор гарсан зардлуудаа, хоёр (3694 ба 3695) зээлийн эх үүсвэрээс санхүүжүүлж байна. Буцалтгүй тусламжийн МОН-0594 эх үүсвэрийн урьдчилгаа төлбөрөөс 2020 оны 5-р сард МУХБ-ны авсан дүнг ямар үйл ажиллагаанд зарцуулсан нь тодорхой бус байна.
62. Татан авсан санхүүжилтийн мэдээг дараах хүснэгтээр харуулав. **Хүснэгт 9.**

Хүснэгт 9: 2020 оны 12-р сарын 30-ны өдөр хүртэлх санхүүжилт

Байгууллага	№	Хүсэлтийн код	Хүсэлт гаргасан огноо	Зээл/тусламжийн дугаар	Хэлбэр	Зориулалт	Дүн (ам.доллар)
НЗДТГ	1	00001	2020/06/17	МОН (ЭЭҮЗ)3694	Анхны урьдчилгаа	Ажилтнуудын цалин	467,485.71
НЗДТГ	2	00001	2020/06/17	МОН (ХЭҮЗ)3695	Анхны урьдчилгаа	ТУМДҮ зөвлөх үйлчилгээ	750,834.38
МУХБ	1	00001	2020/04/08	МОН(тусламж) 0594	Анхны урьдчилгаа		1,954,200.09

7.2. Төсвийн хүрээнд хийгдсэн зарцуулалт

63. ТУГА-д зааснаар төслийн эхний болон хоёрдугаар улиралд S-муруй тооцоололд тусгасан зарцуулалт хийгдэхгүй байхаар төлөвлөгдсөн. 6.1-р хэсэгт заасан зарцуулалтыг АХБ-тай тохиролцсоны дагуу зээлийн нөхцөлүүдийг хөнгөлсөн бөгөөд энэ талаар доорх хэсэгт тайлбарлав.
64. 2021 оны төсвийн зарцуулалтын төлөвлөгөөг Хүснэгт 9-д харуулав.

Хүснэгт 10: 2021 оны зарцуулалтын төлөвлөгөө

Зарцуулалт	Улирал 1	Улирал 2	Улирал 3	Улирал 4	Нийт
2021	1,110,954	583,975	682,773	864,670	3,242,373

65. Төлөвлөлт бодитой тохиолдолд 2021 оны сүүлээр нийн 5 сая гаруй долларын зардал гарна. ТУГА-ын төлөвлөгөөнд тусгаснаар энэхүү заасан хугацаанд (төслийн 6-р улирал) 11 сая орчим ам.долларын зардал гарахаар тооцсон байна.

7.3. Худалдан авах төлөвлөгөө, ажлын гэрээ байгуулах

66. Төсөл эхэслнээс хойш хоёрдахь улиралд (2020 оны 10-12-р сар) 2.66 сая ам.долларын дүнтэй анхны гэрээ байгуулахаар ТУГА-ын тоцооллын S-муруйгаар харуулсан. Одоогоор энэ чиглэлээр ямар нэгэн гэрээ байгуулагдаагүй байна. 2021 оны 4-р улиралд 3,1 сая ам.доллар бүхий үнийн дүнтэй гэрээ байгуулахаар төлөвлөж байна (**Хүснэгт**). Өнөөгийн (2020 оны 12-р сар) нөхцөл байдлыг харахад энэхүү төлөвлөлт хэт өөдрөг байна.

Хүснэгт 11: Худалдан авах ажиллагааны төлөвлөгөө 2021

Гэрээ	Улирал 1	Улирал 2	Улирал 3	Улирал 4	Нийт
2021	-	-	-	3,090,000	3,090,000

Дараах худалдан авах ажиллагаануудын хүрээнд байгуулагдах гэрээнүүд:

Гэрээний дугаар	Ерөнхий тайлбар	Тооцоолсон дүн	Төлөвлөсөн хугацаа
BYW.CW1	Баянхошуу дэд төвд түр суурьшуулах, халамжийн орон сууц барих	1,942,000	4-р улирал/2021
BYW.CW2	Баянхошуу дэд төвийн орон сууцны хотхоны тохижилт, зам, шугам сүлжээ, цэцэрлэгт хүрээлэн	948,000	4-р улирал/2021
REXM	Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хөндлөнгийн үнэлгээ	200,000	4-р улирал/2021

67. Дараагийн тайлант хугацаанд худалдан авах ажиллагааны чиглэлээр дараах ажлуудыг төлөвлөв.

68. Гэрээ байгуулах, хэрэгжүүлэх, дүгнэх зэрэг гэрээний удирдлагын процессыг бий болгох хэрэгцээг тодорхойлов.

Худалдан авах ажиллагааны багийн зүгээс төслийн худалдан авах ажиллагааны төлөвлөгөөг шинэчлэх, худалдан авах ажиллагаатай холбоотой, ялангуяа Ковид 19 цар цахлаас үүссэн эрсдлийн үнэлгээ хийх, түүний нөлөөллөөс сэргийлэх арга хэмжээг тодорхойлох, худалдан авах ажиллагааны удирдлага, гүйцэтгэлийн удирдлагын стратеги, гэрээний удирдлагын төлөвлөгөө, төлбөрийн удирдлага зэргийг төслийн хүрээнд томъёолно.

Түүнчлэн өөрчлөлтийн удирдлагын механизм, гомдол, маргааны удирдлагын систем, тайлагналын үйл явцыг тодорхойлон, хэрэгжилтийг хангана.

8. Зээл, тусламжийн гэрээний нөхцөлүүдийн хэрэгжилт

69. АХБ-ны МОН-3694 (АХБ-ны энгийн эх үүсвэрийн зээл) зээлийн гэрээнд зааснаар зээл, тусламжийн зарим эх үүсвэрээс урьчилгаа төлбөр хийхэд биелүүлэх шаардлагатай урьдач нөхцөлүүд заасан байдаг. Гэсэн хэдий ч МОН-0594 (УАНС) буцалтгүй тусламжийн эх үүсвэрээс зөвлөх үйлчилгээний урьдчилгаа төлбөр олгоход “Энгийн эх үүсвэрийн гэрээний 3-р хавсралтын 6 дахь хэсэгт заасан нөхцөлийг хангаагүй тохиолдолд буцалтгүй тусламжийн данснаас мөнгө авах эрх үүсэхгүй” хэмээх нөхцөлийг хөнгөлсөн.

70. ТХН болон СМХТН-ын захиргааны зардлыг олгоход мөн ийм тохируулга хийсэн. Гэрээнд заасан анхны нөхцөлд ийнхүү тохируулга хийж, төслөөс өнөөг хүртэл хийгдсэн зардал зөвхөн төслийн зөвлөх үйлчилгээ болон захиргааны зардал байгааг тайлбарлав (6.1-р хэсгийг харна уу).

71. Зээлийн болон буцалтгүй тусламжийн гэрээнүүдэд заасан нөхцөлийг бүхий л зардлын ангилалын хүрээнд биелүүлэх шаардлагатай хэдий ч, зарим зайлшгүй нөхцөл байдалд зохицуулалт хийж болох эсэхийг АХБ-тай хэлэлцэн шийдвэрлэж, төслийн үйл ажиллагаа хойшлогдохоос сэргийлэх боломжийг эрэлхийлж байна. 2020 оны 12-р сарын байдлаар заасан нөхцөлүүдийг хөнгөлөх талаар аливаа шийдвэр гараагүй байна.

9. Төслийн хэрэгжилтийн явцад тулгарч буй голлох асуудлууд, тэдгээрийн шийдлүүд

72. Төслийн хэрэгжилтийн эхний шатанд хэд хэдэн асуудал тулгарч буй бөгөөд үүний улмаас төслийн хэрэгжилт саатах эрсдэл үүсгэхгүй байхад 2021 оны 1-р улиралд анхаарал хандуулж ажиллах шаардлага үүсч байна.

1. **ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багийн менежмент ба ажлын явц:** ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багийн олон улсын болон дотоодын багийн хоорондын харилцааны түвшинд үүссэн асуудлын улмаас, төслийн багийн эхлэлийн тайлан боловсруулах, нарийвчилсан ТЭЗҮ хийх ажлууд удааширсан. Энэхүү харилцааны түвшинд үүссэн хүндрэл гол нь Ковид цар тахалтай холбоотой байна. Багийн ахлагчийн манлайлал хангалтгүй гэж үзсэн тул шаардлага хангах багийн ахлагч томилохоор ажиллаж байна. 2021 оны 1-р улиралд ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ зөвлөх багийн олон улсын болон дотоодын багийн үйл ажиллагаа жигдэрнэ гэж тооцоолж байна.

2. **Зураг төслийг урьдчилан боловсруулах хичээл зүтгэл:** Хугацаа хожих зорилгоор төслийн баг 1-р үе шатны эко хороолол байгуулах сонгогдсон талбараас гадна нэмэлт талбарууд судлах, орон сууцны бэлэн зураг төсөл судалж, түр суурьшуулах орон сууцны нэмэлт шийдлүүд эрэлхийлж ажилласан болно. Энэ нь төслийн урьдчилсан ТЭЗҮ-д томъёолсон эко хорооллын аргачлал, АХБ-ны хамгааллын бодлогод нийцэхгүй байх нөхцөл байдал үүсч байна. Үүний улмаас хүчин чармайлт үр дүнгүй өнгөрөх, үе шаттай хэрэгжүүлэх алхамуудыг хэрэгжүүлэх боломжийг хязгаарлах нөхцөл байдал үүссэн тул АХБ, ТХМДҮ, ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багууд уулзалт зохион байгуулж, ирэх улиралд гол ажлууддаа анхаарлаа хандуулж, уялдаа холбоогоо сайжруулахаар тохиролцов.

3. **Ковид цар тахлын нөлөө:** Ковид цар тахлын улмаас олон улсын зөвлөхүүд Монголд ирж ажиллах боломж бүрдээгүйгээс гадна дотоодын зөвлөхүүд иргэдтэй биечилсэн уулзалт хийх боломж гарахгүй байгаа нь бэрхшээл учруулж байна. Дэлхий нийтийг хамарсан энэхүү цар тахлын өмнө хүчин мөхөсдөж, нөхцөл байдал 2021 онд дээрдэнэ гэж найдаж байна.

4. **Баримт бичгийн хяналт:** Төслийн явцад шаардлагатай хэд хэдэн баримт бичгийг ТХМДҮ зөвлөх багаас ТХН болон бусад зөвлөх багуудын оролцоотой боловсрууллаа. Тэдгээр баримт бичгийг ТХН хянаж, зохих санал, шүүмжийг хүргүүлж байна. Эдгээр баримт бичгийг АХБ-ны зүгээс хянаж үзэх шаардлагатай. Эдгээр баримт бичгийг төслийн явцад хэрэгжүүлж ажиллах шаардлагатай тул тэдгээрийг даруйхан хянаж, батлах шаардлагатай.

5. **Төслийн удирдах хороо:** Төслийн удирдах хороо (ТУХ) хараахан хуралдаагүй байгаа бөгөөд хэзээ хуралдах нь тодорхойгүй байна. ТУХ-ын зүгээс удирдлага аргазүйгээр хангаж, шаардлагатай баримт бичгүүдийг батлах шаардлагатай байна.

10. Дараагийн тайлант хугацаанд хийж гүйцэтгэхээр төлөвлөсөн ажлууд

10.1. Төслийн гүйцэтгэл, удирдлагын систем

73.ТХМДҮ баг нь Төслийн гүйцэтгэл, удирдлагын систем (ТГУС) –ийн үйл ажиллагааны ашиглалтыг үргэлжлүүлэх бөгөөд үүнд нарийвчилсан хяналтын болон баримт бичиг архивлах, ашиглах дундын системийн хэрэглээг ТХН-ийн түвшинд нэмэгдүүлнэ. Санхүүгийн болон худалдан авах үйл ажиллагааны програм хангамжийн худалдан авалтыг 2021 оны 1-р улиралд хийхээр төлөвлөсөн. Холбогдох мэдээллийн технологийн болон чадавх бэхжүүлэх сургалтыг эхлүүлнэ.

10.1. Нийгэм, байгаль орчны хамгаалал

74. Хамгааллын болон үйл ажиллагааны хэд хэдэн баримт бичгүүдийг 2021 оны 1-р улиралд хянаж, АХБ-д хүргүүлнэ. Уг баримт бичгүүдэд НОСК-ийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн Нийцтэй байдлын тайлан орно.

10.2. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ-ний Эхлэлийн тайлан

75. 2020 онд ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ багаас ирүүлсэн эхлэлийн тайлан шаардлага хангаагүй тул сайжруулах санал өгч буцаагдсан байгаа. Тус тайланд ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ багийн хийж гүйцэтгэх гол ажлууд болон нарийвчилсан ТЭЗҮ-ний талаар мэдээлэл багтах тул 2021 онд ТХН-ийн зүгээс шаардлагатай арга хэмжээг авч ажиллана.

10.3. Санхүүгийн болон худалдан авах ажиллагааны менежмент

76. 2021 оны 1-р улиралд дараах санхүүгийн менежментийн арга хэмжээг төлөвлөөд байна. **Хүснэгт** Error! Reference source not found.11:

Хүснэгт 12: Санхүүгийн менежментийн үйл ажиллагаа

№	Хийгдэх ажил	Хүлээгдэж буй арга хэмжээ
-	Төслийн удирдлага ба судалгаа	<ul style="list-style-type: none"> Тогтмол болон шаардлагатай үед хийгдэх уулзалтууд Санхүүгийн тайлагналт болон худалдан авах ажиллагааны нийцэлтэй холбоотой хууль эрхзүйн хүрээний зарим нэмэлт судалгаа
1.1.13	Төслийн үйл ажиллагаа болон санхүүгийн үйл явцад хяналт тавьж, төсвийн томоохон зөрүү гарвал цаг алдалгүй мэдээлэх.	<ul style="list-style-type: none"> Шилжүүлэг хийгдэхэд хяналт тавьж, тайлагнах Хяналт тавих болон тайлагнахтай холбоотой асуудлыг тодорхойлж, залруулах
2.1.1	Санхүүгийн менежментийн төлөвлөгөө, төсөв, санхүүгийн тайлан боловсруулах	<ul style="list-style-type: none"> 2020 оны жилийн санхүүгийн тайланг 2021 оны 1-р улиралд боловсруулж, аудитын шалгалт хийлгэх

№	Хийгдэх ажил	Хүлээгдэж буй арга хэмжээ
2.1.2	АХБ-ны санхүүжилтийн бодлогын талаар ажлын байранд чадавхжуулах сургалтын хөтөлбөр боловсруулж хэрэгжүүлэх	<ul style="list-style-type: none"> Санхүүгийн удирдлагын тогтолцоо, санхүүгийн тайлан боловсруулах, АХБ-ны тайланг бэлтгэх сургалтыг ТХН болон СМХТН-д 2021 оны 1-р улиралд орох
2.1.4	Санхүүгийн удирдлагын гарын авлага бэлтгэж, эцэслэх	<ul style="list-style-type: none"> Санхүүгийн удирдлагын гарын авлагын дутуу агуулгыг 2021 оны 1-р улиралд боловсруулна. ТХН-ийн богино хугацааны сургалтуудын жагсаалтыг эцэслэх.
2.1.5	Төслийн төсөв болон санхүүгийн зорилтуудыг боловсруулах	<ul style="list-style-type: none"> Эдгээрийг одоогоор ТУГА-д тодорхойлсон байгаа боловч санхүүжилтийн шинэ төлөвлөлтийг дараа дараагийн тайлант хугацаанд боловсруулна. Төслийн төсвийг хянах бөгөөд ТХМДҮЗҮ-ний тооцооллд суурилан ирэх 6 сарын өөрчлөлтийн урьдчилсан тооцоог (суурь) гаргана.
2.1.6	Санхүүгийн менежментийн сургалтын хэрэгцээний үнэлгээ хийж, ТХН болон бусад төслийн оролцогч талуудын чадавхыг бэхжүүлэх хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх	<ul style="list-style-type: none"> ТХН-ийн сургалтын хэрэгцээнд дүн шинжилгээ хийх ажлыг тогтмол хийж гүйцэтгэдэг. Үүнийг дараагийн тайлант хугацаанд үргэлжлүүлэх бөгөөд шаардлагатай тохиолдолд ТХМДҮЗҮ-ний мэргэжилтнүүд албан болон албан бус сургалтуудыг зохион байгуулна.
2.1.7	Санхүүгийн бүх гүйлгээний бүртгэл, хяналт, тайланг үр дүнтэй хэрэгжүүлэх зорилгоор нягтлан бодох бүртгэлийн програм хангамж худалдан авах	<ul style="list-style-type: none"> Нягтлан бодох бүртгэл, худалдан авах ажиллагааны програм хангамжийн өрсөлдөөнт сонгон шалгаруулалтын тендерийг 2021 оны 1-р улиралд зарлаж, сонгон шалгаруулалтыг улиралын төгсгөлд хийж дуусгах
2.1.8	Төслийн нягтлан бодох бүртгэлийн цахим системийн тохиргоог хийх	<ul style="list-style-type: none"> Хэрэв програм хангамжийг 2021 оны 1-р улирлын дотор цаг тухайд нь худалдан авбал ТХМДҮЗҮ-ний мэргэжилтнүүд шаардагдах тайлангийн үр дүнг гаргах системийн тохиргооны талаар зөвлөгөө өгөх боломжтой.

10.4. Харилцаа холбоо ба олон нийтийн оролцоо

77. Оролцогч талуудын оролцоо, харилцаа холбоо болон жендэрийн тэгш байдлын талаар дараагийн шатны ажлуудыг хийж гүйцэтгэнэ. Үүнд:

Олон нийттэй зөвлөлдөх, оролцоог хангах төлөвлөгөө (ОНЗОХТ)

- Олон нийттэй уулзалт, зөвшилцөл хийх ажлыг эхлүүлэхийн тулд ОНЗОХТ, холбоотой мэдээллийн багц, хэрэгслүүдийг эцэслэх
- Хорооны ажилтууд, орон нутгийн удирдлагуудтай уулзалт хийж эхлэх, төслийн үндсэн 2 талбарын иргэдтэй зөвлөлдөх уулзалтуудыг зохион байгуулан төсөлд оролцох сонирхлыг баталгаажуулах

Гомдол барагдуулах механизм (ГБМ)

- Төслийн гишүүдийн дунд тойруулан санал авах, санал дээр үндэслэн эцэслэх
- ОНЗОХТ-ний мэдээллийг орчуулан мэдээллийн багцад оруулах, хялбаршуулсан хувилбарыг бэлтгэх

Оролцогч талуудын харилцааны стратеги (ОТХС)

- ОНОСХШТ –ийн Оролцогч талуудын харилцааны стратеги (ОТХС)-ийн тоймыг сайжруулах, эхний төслийг **Хавсралт 2-д** тусгав;
- Баг бүрийн харилцаа/олон нийтийн оролцоо хариуцсан мэргэжилтнүүдийн уулзалтыг тохион байгуулж, тус стратегид баг тус бүрээс оруулах хувь нэмрийг тодорхойлох;
- Уулзалтад оролцсон хүмүүсийг хамруулан ОТХС-д зориулсан ажлын хэсэг байгуулах;
- Багуудаас (ТХМДҮ баг нь төсөл боловсруулах ажлыг удирдах боловч бусад багуудтай хамтран) оруулсан саналын дагуу стратегийн төслийг гаргах;
- Гарсан төслийг Харилцаа холбооны асуудал хариуцсан багаар хянуулж, эцэслэн, удирдлагуудад хүргүүлэх;
- ОТХС-ийг удирдлагуудаар хянуулж, батлуулах;
- Худалдан авах ажиллагааг зохион байгуулан төслийн брэндиг хийх байгууллагатай хамтран ажиллах;
- Вебсайт хөгжүүлэгч компанийг сонгох ажлыг эхлүүлж, бүх багуудын хамтаар вебсайтыг хөгжүүлж эхлэх;

10.5. Төслийн 1-р үе шатны эко хорооллын ТЭЗҮ

78. Энэхүү нарийвчилсан ТЭЗҮ-г эхлүүлэх ажил нь ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ-ний менежментийн асуудал, түүнчлэн шаардлага хангаагүй шалтгаанаар буцаагдсан эхлэлийн тайлан болон КОВИД-ын хөл хорионоос шалтгаалан хойшлогдсон. Иймээс тус ажлыг эхлүүлэхэд дэмжлэг болох үүднээс ТХМДҮ багаас ТЭЗҮ-ний агуулгын эхний хувилбарыг гаргаж өгсөн. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ баг ТЭЗҮ-г 2021 оны эхний улиралд эхэлж, 3-р улирлын дунд гэхэд хийж гүйцэтгэж дуусгасан байх төлөвлөгөөтэй байна. (**Зураг 2**).

10.6. Түр суурьшуулах орон сууц

79. ТХН болон ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ-ний зүгээс урьдчилсан ТЭЗҮ-д тусгагдсан түр суурьшуулах орон сууц барих талаар хэд хэдэн хувилбарт саналыг 2020 онд гаргасан. Энэхүү түр суурьшуулах орон сууц нь халамжийн/түрээсийн орон сууцны хэсэг болох учраас эко хорооллын бүрэлдэхүүн хэсэг болж АХБ-ны шаардлагуудыг хангах ёстой. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ –ний багийн хийж гүйцэтгэх ТЭЗҮ-ний үеэр түр суурьшуулах орон сууцыг хэрхэн хөгжүүлэх талаар тодорхойлогддо. Хэрвээ оролцогч/нөлөөлөлд өртөгч иргэд хүлээн зөвшөөрвөл, АХБ/УАНС-ийн санхүүжилт шаардахгүй түр суурьшуулах хувиларуудыг санал болгосон тохиолдолд АХБ-ны хамгааллын шаардлагуудыг хангасан гэж үзэж болно.

10.1. Сургалт, чадавх бэхжүүлэх үйл ажиллагаа

80. Оролцогч талуудын хэрэгцээ шаардлагын үнэлгээ хийгдэж байгаа бөгөөд 2021 оны эхэн үе хүртэл үргэжилнэ. КОВИД-ын нөхцөл байдлаас шалтгаалан ТХН-ээс бусад оролцогч талуудын хэрэгцээ шаардлагыг үнэлэх ажилд хүндрэл учруулж байна. ТХН-ийн зүгээс төслийн менежментийн сургалт нэн тэргүүнд шаардлагатай байгааг илэрхийлсэн. Бусад оролцогч талуудын хэрэгцээг тодорхойлох үнэлгээг 2021 оны туршид үргэлжлүүлэн хийж, чадавх бэхжүүлэх үйл ажиллагааг зохион байгуулна.

11. Талуудын хийж гүйцэтгэх арга хэмжээнүүд

11.1. Төслийн удирдах хороо (ТУХ)

81. Төслийн удирдах хорооны (ТУХ)-ны эхний хурлыг 2021 оны 1-р улиралд зохион байгуулахаар төлөвлөсөн. ТУХ-ны гишүүд өөрчлөгдсөн зэргээс шалтгаалж хойшлогдоод байгаа тус хорооны хурлыг зохион байгуулах талаар ТХН-ийн зүгээс ажиллаж байна.

11.2. Төсөл хэрэгжүүлэгч байгууллага /ТХН

1. Зөвлөх үйлчилгээний боловсруулсан төслийн баримт бичгүүдийг хянах, батлах болон АХБ-д хүргүүлэх, ингэснээр хэрэгжилтийг хангах бэлтгэл хангана. Оролцогч талууд/олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалтуудыг зохион байгуулах нь нэн тэргүүнд чухал байна.
2. Төслийн оролцогч талуудын (АХБ, ТХН, СМХТН, ТХМДҮЗҮ, ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ, ТНСДҮЗҮ) уялдаа холбоо, мэдээлэл солилцоог сайжруулах зорилгоор улирал тутмын уулзалтуудыг зохион байгуулах
3. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ багийн эхлэлийн тайлангийн талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тодорхойлж, баталгаажуулах
4. ТХМДҮЗҮ-ний дэмжлэгийг авч, ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ багтай ойр ажиллаж нарийвчилсан ТЭЗҮ-г эхлүүлэх ажлыг зохион байгуулах
5. Төслийн НӨАТ-тай болон зөвлөхийн төлбөртэй холбоотой асуудлуудыг үргэлжлүүлэн судлах
6. Төслийн удирдах хорооны хурлыг зохион байгуулах

11.3. Төслийн хэрэгжүүлэгч агентлаг/СМХТН

82. СМХТН-ын ХОМК албан ёсоор татан буугдсан тохиолдолд энэхүү үүргийг гүйцэтгэх ажиллах талыг тодорхойлох шаардлагатай. Ингэснээр санхүүгийн механизмын чиглэлээр ажиллаж буй зөвлөх баг ажил үүргээ гүйцэтгэх нөхцөл бүрдэх бөгөөд, талуудын чиг үүрэг тодорхой болно.

11.4. ТХМДҮ зөвлөх үйлчилгээ

1. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ-ний багт төслийн 1-р үе шатны нарийвчилсэн ТЭЗҮ-ний судалгаа хийхэд зааварчилгаа өгөх, иргэдийн орон сууцны эрэлт, хэрэгцээ шаардлага болон төлбөрийн чадварыг тодорхойлох талаар судалж, иргэдийн төсөлд оролцох эсэхийг тодорхойлох зөвлөлдөх уулзалтыг зохион байгуулах нь нэн тэргүүний авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ юм.
2. НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбарын нийцтэй байдлын тайланг бүрэн хийж гүйцэтгэн, эдгээр талбаруудыг УБ хотын ногоон орон сууц төслийн талбар болгон баталгаажуулах боломжтой эсэх талаар, хэрвээ боломжтой гэж үзвэл АХБ-ны Хамгааллын бодлогын шаардлагуудыг хэрхэн хангах талаар авах арга хэмжээг тодорхойлох. Уг ажлын техникийн үндэслэл нь ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ-ний багийн ТЭЗҮ-ний нэг хэсэг болно.
3. Түр суурьшуулах орон сууцны хувилбаруудын талаар ТХН-д үргэлжлүүлэн зааварчилгаа өгч ажиллах.
4. Урьдчилан тодорхойлсон эко хороололын талбарын иргэдтэй зөвлөлдөх уулзалт хийхийн өмнө газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний механизмын нэн тэргүүнд тодорхой болгох.
5. Төслийн гүйцэтгэл, удирдлагын системийн ажлыг үргэлжлүүлэх
6. Сургалт, чадавх бэхжүүлэх хөтөлбөрийг үргэлжлүүлэх
7. Төслийн Эрсдлийн Үнэлгээ ба Менежментийн төлөвлөгөөг боловсруулж дуусгах

11.5. ТНСДҮ зөвлөх үйлчилгээ

83. Касталиа зөвлөх компаний ТНСДҮ зөвлөх багийн 2021 оны 1-р улиралын ажлын төлөвлөгөө ба гүйцэтгэх ажлыг **Хүснэгт 12**-т үзүүлэв. Үүнд **Хүснэгт 6**-д тусгасан боловсруулалтын шатанд яваа D5-D7, D29 баримт бичгүүд багтсан болно.

Хүснэгт 13: ТНСДҮ багийн 2021 оны ажлын төлөвлөгөө

Баримт бичгийн дугаар ¹	Баримт бичгийн нэр	Үйл ажиллагааны тайлбар (Төслийн үйл ажиллагаанаас хамаарч үүсэх шаардлага, бэрхшээлийг харгалзана)
1-р үе шат -А: ОННОСС байгуулах, удирдлагаар хангах / Хоёрдугаар хэсэг: ОННОСС-ийн менежмент		
D10:	Сонгогдсон үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчидтэй хамтарч ажиллах шаардлага хангасан арилжааны банкуудын жагсаалтыг гаргах	- Арилжааны банкуудыг шалгуур үзүүлэлт (D12)-ийн дагуу үнэлэх - Шаардлага хангасан арилжааны банкнуудын жагсаалт гаргах
D11:	Үл хөдлөх хөрөнгийн хөгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах, үнэлэх шалгуур үзүүлэлтийг боловсруулах	Үл хөдлөх хөрөнгийн хөгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах, үнэлэх шалгуур үзүүлэлтийг боловсруулах. Үүнд санхүүгийн шаардлага, барьцаа хөрөнгийн шаардлага, нийцтэй байдлын шаардлага, уур амьсгалын өөрчлөлтөд дасан зохицох чадвар бүхий орон сууц барьж байгуулах чадамж багтана.
D13:	Үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчдийн санхүүгийн чадамжийг үнэлэх, ирүүлсэн саналыг сонгон шалгаруулах	- Хөгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг ТХН-тэй хамтран хэрэгжүүлэх
D14:	Хөгжүүлэгчдийн хүргүүлсэн саналыг сонгон шалгаруулах	
1-р үе шат -В: Төслийн хэрэгжилтийн дэмжлэг / 1-р хэсэг: Бүтэц үйл ажиллагааны дэмжлэг		
D22:	Чанарын баталгаажуулалт ба чанарын хяналтын систем	- Чанарын баталгаажуулалт ба чанарын хяналтын систем бий болгоход ТХН болон СМХТН-д дэмжлэг үзүүлэх (СМХТН нь ЭХОНОСС-ийн системд гол анхаарлаа хандуулан ажиллаж буй бөгөөд уг систем ТХН-ийн нэгдсэн системд нэгтгэгдэх боломжтой)
1-р үе шат 1-В: Төслийн хэрэгжилтийн дэмжлэг / 2-р хэсэг: Санхүүгийн удирдлага ба худалдан авах ажиллагааны менежмент		
D24:	ЭХОНОСС-ийн санхүүгийн удирдлага, бүртгэлийн систем	- Сангийн нягтлан бодох бүртгэл, аудитын хэрэгцээ, тайлагналын шаардлагыг хянаж үзэх болон эдгээр шаардлагыг хангах механизмыг нягтлах - Санхүүгийн менежментийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөөний дагуу ЭХОНОСС-ийн Санхүүгийн удирдлага, нягтлан бодох бүртгэлийн системийг боловсруулж, тогтмол шинэчлэх
D25:	ЭХОНОСС-ийн бодлого, санхүүгийн удирдлагын систем хөгжүүлэх	- Шаардлагатай баримт бичиг, журам, удирдамж, загварыг боловсруулах

¹ Хүснэгт дэх баримт бичгүүдийг заавал дугаарын дарааллаар боловсруулахгүй болно.

D26:	Тендерийн баримт бичиг боловсруулах	- Тендерийн баримт бичгийн загвар боловсруулах
D27:	Эрсдлийн удирдлагын төлөвлөгөө, систем хөгжүүлэх	- Эрсдлийн удирдлагын тогтолцоог боловсруулж хэрэгжүүлнэ - Худалдан авах ажиллагааны гүйцэтгэлд тохирох хяналтын хэрэгслийг ММС ба ТГУС -д тусгах - Холбогдох тайланг хүргүүлэх
D28:	Төслийн худалдан авах ажиллагааны төлөвлөгөө боловсруулах	- Төслийн худалдан авах ажиллагааны төлөвлөгөө, системийг хэрэгжүүлж, тогтмол шинэчилж байх - Бараа, ажил, тоног төхөөрөмж худалдан авах, угсрах болон бусад худалдан авах ажиллагааны төлөвлөгөөг боловсруулах - Холбогдох тайланг хүргүүлэх
2-р үе шат: Тогтвортой ногоон санхүүжилтийн салбарын чадавхийг бэхжүүлэх, бодлогын шинэчлэл 1-р хэсэг: Ногоон санхүүжилтийг хөгжүүлэх салбарын болон бодлогын шинэчлэл		
D38:	Ирэх 10 жилийн стратегийн төлөвлөгөө, хэрэгжүүлэх зураглал	- Өнөөгийн бодлого, хууль эрх зүйн орчныг үнэлэх - Оролцогч талуудтай зөвлөлдөх - 10 жилийн хугацаатай бодлогын зөвлөмжийг стратегийн замын зураглал, салбарын чадавхийг хөгжүүлэх төлөвлөгөө боловсруулах
D39:	Бодлого, зохицуулалтын шинэчлэл хийх төлөвлөгөө	Хөрөнгө оруулалтын сангийн зах зээлийг өсгөх зорилгоор олон талт, хоёр талт санхүүгийн байгууллагууд, хувийн хөрөнгө оруулагчдаас гадаадын шууд хөрөнгө оруулалтыг (ГШХО) татах зорилгоор ногоон санхүүжилттэй холбоотой бодлого, салбарын шинэчлэлийг хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөг боловсруулах.
D40:	Бодлого, зохицуулалтын орчны үнэлгээ, шинжилгээ	- Тогтвортой ногоон, санхүүжилтийн чиглэлээр олж авсан олон улсын шилдэг туршлага, сургамжид үнэлгээ, дүн шинжилгээ, судалгаа хийх
D42:	Зорилтот бүлэгт зориулсан ногоон орон сууцны санхүүгийн механизм, санхүүгийн арга хэрэгсэл, үйлчилгээ	- Моргейжийн зээл, хувьцаат зээл, үнэт цаас гэх мэт боломжит бүтээгдэхүүн, үйлчилгээ бүхий ногоон санхүүжилтийн механизмыг хөгжүүлэх - Орлогод нийцсэн орон сууцны моргейжийн багцаас ногоон бондын зах зээлийг хөгжүүлэх, шаардлагатай тайлан хүргүүлэх
D43:	Хууль эрх зүй, бодлогын баримт бичиг, холбогдох бусад удирдамж	- Хөрөнгө оруулалтын эрх зүйн орчныг сайжруулах санал боловсруулах
D44:	Үйл ажиллагааны зөвлөмж, удирдамж, холбогдох баримт бичгүүд боловсруулах	- МУХБ болон сонгогдсон арилжааны банкуудтай хамтран орон сууцны моргейжийн зээлээр баталгаажсан ногоон бонд гаргах, андеррайт хийх, холбогдох тайланг гаргаж өгөх
D45:	Хүйсээр ангилан бүртгэх боломжтой төслийн хэрэгжилт, удирдлагын систем	- Хүйсээр ангилан бүртгэх боломжтой төслийн хэрэгжилт, удирдлагын систем хөгжүүлэх, холбогдох тайланг гаргаж өгөх
D46:	Дараа дараагийн хөрөнгө оруулалтын сангуудыг байгуулах жишиг баримт бичиг, зөвлөмж боловсруулах	- Тогтвортой ногоон санхүүжилтийн талаарх олон улсын шилдэг туршлага, сургамжийг судалж, танилцуулах - Монгол Улсад ирээдүйн хөрөнгө оруулалтын сангуудыг байгуулахад шаардлагатай бүтэц, зохион байгуулалтыг тодорхойлоход шаардагдах баримт бичгүүдийг боловсруулах
2-р хэсэг: Монголын ногоон санхүүжилтийн брэнд хөгжүүлэх		

D47:	Хөрөнгө оруулагчдад хандах стратеги	- Хөрөнгө оруулагчдад хандах стратеги боловсруулах - Оролцогч талуудтай уулзалт ярилцлага зохион байгуулах, хамтын ажиллагаа тогтоох
D48:	Монгол улсын тогтвортой, ногоон хөрөнгө оруулалтын шошго боловсруулах	- Тогтвортой, ногоон хөрөнгө оруулалтын шошго боловсруулах стратеги боловсруулах - Холбогдох талуудтай хэлэлцүүлэг хийж, холбогдох тайланг боловсруулах
D49:	Байгаль орчин, нийгмийн хамгаалал, засаглалын функциональ систем хөгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх	- Тогтвортой ногоон санхүүжилтийн төлөө зорьж буй байгууллага, төсөл, санаачилга, хөрөнгө оруулалтын санд чиглэсэн, Монгол Улсад тохирсон Байгаль орчин, нийгмийн хамгаалал, засаглалын үнэлгээ, удирдлага, хяналт, тайлагналын системийг хөгжүүлэх.
D50:	Арилжааны банк, олон нийт, үл хөдлөх хөрөнгийг хөгжүүлэгч болон орон нутгийн иргэдийн оролцоог хангасан төлөвлөлтийн зарчим	- Төсөлд оролцогч арилжааны банкууд, төслийн талбарын иргэд, хөгжүүлэгчдийн оролцоонд суурилсан, нэгдсэн үзэл баримтлалыг боловсруулж, харилцаа холбооны тодорхой суваг бий болгоход талуудад дэмжлэг үзүүлэх
D51:	Хөрөнгө босгох, олон нийтийг мэдээллээр хангах харилцааны механизм, стратеги, стандарт, заавар	- Энэхүү төсөлд болон дараа дараагийн ногоон төслүүдэд санхүүжилт олох механизмын үндэс суурь болох маркетинг, харилцаа холбооны стратеги, стандарт, удирдамж боловсруулахад СМХТН-д дэмжлэг үзүүлэх.
D52:	Вэбсайт хөгжүүлэх	- Олон нийтийг мэдээллээр хангах веб сайтыг мэргэжлийн компанитай гэрээ байгуулан хийлгэх
D53:	Мэдээлэл, сурталчилгааны хөтөлбөр, компанит ажил	- Монгол Улсын тогтвортой ногоон хөрөнгө оруулалтын брэндийг сурталчлах мэдээллийн кампанит ажил, уулзалтууд, мэдээлэл түгээх хөтөлбөрүүд зохион байгуулах
3-р хэсэг: Тогтвортой ногоон төслийг үнэлэх, сонгон шалгаруулах системийг боловсруулах		
D54:	Төслийн сонгон шалгаруулалтын баримт бичиг, систем боловсруулж, хэрэглээнд нэвтрүүлж, удирдлагаар хангах	-Олон улсын болон үндэсний стандартад нийцсэн ирээдүйн ногоон төслүүдэд зориулан ногоон төслүүдэд тавигдах шаардлага, сонгон шалгаруулалтын тогтолцооны стандарт, удирдамж, журмыг боловсруулах. - Төслийн менежментийн систем боловсруулах
D55:	Байгаль орчин, нийгэм, засаглалын үнэлгээ, менежмент, хяналт, тайлагналын системийг хөгжүүлэх	ТХН-ийн зөвлөхүүд болон холбогдох оролцогч талуудтай хамтран байгаль орчин, нийгэм, засаглалын үнэлгээ, менежмент, мониторингийн систем боловсруулах.

Эх сурвалж: ТНСДҮЗҮ

11.6. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх үйлчилгээ

1. Багийн менежментийн асуудлыг шийдвэрлэж, олон улсын багийн ахлагчийг солих, шинээр санал болгож буй зөвлөхүүдийг баталгаажуулах.
2. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх баг Эхлэлийн тайлангаа эцэслэн боловсруулж, ТХН-ээр батлуулах.
3. ТХН болон ТХУМДҮ зөвлөх үйлчилгээний багийн дэмжлэгтэй 1-р үе шатны нарийвчилсан ТЭЗҮ хийх. Төслийн 1-р үе шатны үндсэн хоёр талбар дээр анхаарал хандуулан ажиллахын зэрэгцээ НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбарыг хэрхэн баталгаажуулах талаар ажлаа үргэлжлүүлэх

11.7. АХБ

1. АХБ-ны хүлээлт, дүрэм журам, техникийн шаардлагатай холбоотойгоор төслийн нийт багийн уулзалтуудад идэвхтэй оролцож, мэргэжлийн дэмжлэгийг үргэлжлүүлэн үзүүлэх.
2. ТХН-ийн хүргүүлсэн төслийн баримт бичгүүдийг цаг алдалгүй хянаж, санал хүргүүлэх.
3. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багийн үйл ажиллагаа, менежментийн түвшинд тулгамдаж буй асуудлуудыг шийдвэрлэхэд боломжит дэмжлэг үзүүлэх.
4. ТУХ-ны анхдугаар хурлыг хуралдуулах, НӨАТ-аас чөлөөлүүлэх зэрэг МУЗГ-аас шалтгаалах асуудлуудад боломжит дэмжлэг үзүүлэх.

11.8. Бусад оролцогч талууд

1. Сангийн яам (СЯ): МУЗГ болон АХБ-ны хооронд байгуулсан гэрээнд заасан НӨАТ-ын хөнгөлөлт, чөлөөлөлтийн асуудлыг тодорхой болгох.
2. Барилга, хот байгуулалтын яам (БХБЯ): УБ хотын орлогод нийцсэн орон сууц төслийн 1-р үе шатны нарийвчилсан ТЭЗҮ-д оролцох бэлтгэл, сайт төлөвлөлтийн тойм, зөвшөөрөл.

12. Дүгнэлт

84. УБ хотын ногоон орон сууц төсөл нь эхлэлийн шатандаа хэд хэдэн үйл ажиллагааг амжилттай хэрэгжүүлсэн. Тухайлбал: ЭХОНОСС-ийн удирдамж боловсруулж, зах зээлийн өртгөөр борлуулагдах орон сууц барихтай холбоотой асуудлуудыг тодорхойлсон. Оролцогч талуудын оролцоог хангах, жендэрийн тэгш байдлыг хангах, нүүлгэн шилжүүлэлт, хүрээлэн буй орчин, эрсдлийн удирдлагын чиглэлээр үндсэн баримт бичгийн ихэнх хэсгийг боловсруулсан. Чиглэл тус бүрээр олон талт оролцогч талуудын бүрэлдэхүүнтэй ажлын хэсэг байгуулж, зохицуулалтын механизмыг бий болгосон. Гэсэн хэдий ч Ковид цар тахлын улмаас иргэд, олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалтуудыг эхлүүлэх, төслийн 1-р үе шатны нарийвчилсан ТЭЗҮ-г хийхэд саад учирч байна. Төслийн 1-р үе шатны нарийвчилсан ТЭЗҮ нь иргэд, олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалт хийх нөхцөл үүсээгүйн улмаас нэг талаар хойшлогдсон хэдий ч, тухайн ажлыг хариуцаж буй ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх баг ажлаа эхлүүлэх үйл явц удааширсан, менежментийн түвшинд асуудал үүссэн зэргээс болж үндсэндээ хойшлогдсон. Энэхүү тайланг бичих үед тухайн асуудал шийдэгдээгүй хэвээр байсан бөгөөд нарийвчилсан ТЭЗҮ-ийн ажил ямар нэгэн байдлаар эхлээгүй байна. Ковидын улмаас олон улсын зөвлөхүүд Монголд ирж ажиллаж чадахгүй байна. Улмаар төслийн баг/ оролцогч талууд биечлэн уулзаж ажиллаж чадахгүй байна. Энэ нь хамтын ажиллагаанд хүндрэл үүсч, үйл явц удааширах үндэс болж байна. Төслийн 1-р үе шатны сонгогдсон хоёр талбараас гадна, өөр хоёр талбарыг судлах шаардлага үүссэн нь төслийг үр дүнтэй эхлүүлэх давуу нөхцөл үүсгэх боломжтой гэж үзэж байгаа ч, нөгөөтэйгүүр үүнтэй холбоотой нэмэлт ажлууд хийж гүйцэтгэх хүн хүчний нөөц дутах асуудал үүсч байна. Иргэд, олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалтыг цахим эсвэл холимог байдлаар зохион байгуулах боломжуудыг судалж байна. Төслийн хэрэгжилтэд төслийн баг бүрэн бүрэлдэхүүнээр ажиллах боломжийг бүрдүүлэхэд ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багийн түвшинд үүсээд буй асуудлыг шийдвэрлэх нь нэн чухал байна.

Хавсралтууд

- Хавсралт 1: Хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний хүрээ (ХШҮХ)
Хавсралт 2: Оролцогч талуудын харилцааны стратеги (ОТХС)
Хавсралт 3: Олон нийттэй зөвлөлдөх оролцоог хангах төлөвлөгөө (ОНЗОХТ)
Хавсралт 4: Гомдол барагдуулах механизм (ГБМ)
Хавсралт 5: Оролцогч талуудын матриц (ОТМ)
Хавсралт 6: Нийгэм, жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөөний хяналтын хүрээ (НЖҮАТХХ)
Хавсралт 7: Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээ (НШХ)
Хавсралт 8: Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний механизм (ГҮХХҮМ)
Хавсралт 9: Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хяналт-шинжилгээний тайлан (НШХШТ) (хагас жилээр)
Хавсралт 10: Орон сууцны зах зээлийн судалгаа, эрэлт, нийлүүлэлт (төсөл)
Хавсралт 11: Гурван талт гэрээ – НОСК-ийн чөлөөлсөн талбарын иргэд
Хавсралт 12: Эрсдэлийн дүн шинжилгээ, удирдлагын төлөвлөгөө (ЭДҮУТ) (төсөл)

Хавсралт 1: Хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний хүрээ

Төслийн нөлөөлөл нь дараах бодлогуудтай уялдсан. Үүнд: Монгол Улсын иргэдийн амьдрах орчин нөхцөл сайжрана (Монголын Улсын Тогтвортой хөгжлийн үзэл баримтлал 2030) а.Улаанбаатар хот нь аюулгүй, эрүүл, уур амьсгалын өөрчлөлтийг даван туулах чадвар бүхий ногоон хот болох бөгөөд иргэддээ амьдрахад таатай орчныг бүрдүүлж өгнө. (Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын баримт бичиг Тэргүүлэх чиглэл 1 ба 2) b			
Төслийн үр дүн	Зорилтот үзүүлэлт бүхий үр дүнгийн үзүүлэлтүүд	Мэдээллийн эх сурвалж ба тайлагнах	Эрсдлүүд
Үр нөлөө Гэр хороололд нүүрс хүчлийн хийн ялгарал багатай, дасан зохицох чадвар бүхий эко хороолол, ногоон орон сууцны хүртээмж нэмэгдэнэ.	2028 он гэхэд a. Хамгийн багадаа 7,000 өрх, үүнээс 30% нь өрх толгойлсон эмэгтэйчүүд, гэр хорооллын 100 га талбай бүхий эко хорооллын халамжийн болон орлогод нийцсэн орон сууцанд нүүн орох эсхүл өмчлөл/түрээсийн эрхтэй болох (2017 оны суурь: 0) b. Зорилтот талбаруудад баригдсан нэгж орон сууцны халаалтын эрчим хүчний хэрэглээ 150 кВт/м2/жил болж буурах (2017 оны суурь үзүүлэлт: 395 кВт/м2/жил) c. жил бүр 200,000 тонн нүүрстөрөгчийн давхар исэл (т/НХХ)-тэй дүйцэх ялгарлыг бууруулах буюу зайлсхийх (2017 оны суурь: 0) d. Дэд бүтэц, барилга байгууламжийн ашиглалт, засвар үйлчилгээнд 6,000 хүн сар/жил ажлын байрны боломж бий болох бөгөөд 40% нь эмэгтэйчүүдэд зориулсан байна. (2017 оны суурь: 0)	a. Хотын барилгажилт болон дүүргүүдийн үзүүлэлт бүхий НЗДТГ-ын жилийн тайлан b. Хотын барилгажилт, халамжийн орон сууцны талаар НЗДТГ, НОСК-ийн жилийн тайлан c-d. УБ хотын барилгажилт, эко хорооллын бизнес, ажил олголтын талаарх НЗДТГ-ын тайлан	Санхүүгийн нөхцөл сул байсаар байх, төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцанд эх үүсвэрийг шилжүүлэх Засгийн газрын тэргүүлэх ач холбогдол багасах
Үр дүн 1. Гэр хороололд дэд бүтэц, нийтийн зориулалттай байгууламжууд, болон халамжийн орон сууц барих (Төрийн хэвшлийн бүрэлдэхүүн хэсэг	2026 он гэхэд: 1a. 1,500 айлын халамжийн орон сууцныг барих (2017 оны суурь: 0) 1b. 13.7 км зам, 5.5 км ус хангамжийн шугам сүлжээ, 6.1 км ариутгах татуургийн сүлжээ, 5.5 км дүүргийн дулааны шугам болон 450 бага зарцуулалттай гудамжны гэрэлтүүлгийг барих (2017 оны суурь: 0) 1c. 15 га нийтийн талбай, ногоон байгууламж болон 36,000 м2 нийтийн барилга байгууламжийг барих (2017 оны суурь: 0) 1d. 72,000 м2 нарны зайн хавтанг суурилуулах (2017 оны суурь: 0) 1e. Баригдсан барилгууд 100% эрчим хүчний хэмнэлттэй дулаалга, шугам сүлжээний тоолуур, халаалтыг тохируулах системээр тоноглогдох (2017 оны суурь: 0) 1f. 2,000 м2 хүлэмжийг зорилтот газруудад барих (2017 оны суурь: 0) 1g. Барилгын гүйцэтгэлийг хянах ухаалаг мониторингийн систем, мэдрэгч болон 0.5 Мват чадал бүхий эрчим хүчний нөөцлүүр орчон сэргээгдэх эрчим хүчний хяналтыг суурилуулах (2017 оны суурь: 0) 1h. Төслийн барилгажилтын үе шатанд 100,000 хүн-сар ажлын байрны боломж бий болох бөгөөд 30% нь эмэгтэйчүүдэд зориулсан байна. (2017 оны суурь: 0)	2a. ЭХТЧНОСС болон арилжааны банкуудын санхүүгийн тайлангууд 2a. (i)-(iv), 2c. 2d. Бизнес хөгжүүлэлт болон хотын барилгажилтын талаарх УБХЗ болон эко хорооллын жилийн тайлан 2b. арилжааны банкуудын ипотекийн зээлийн тайлан	МУЗГ/ НЗДТГ-ын удирдлага өөрчлөгдсөнөөр төсөлд үзүүлэх дэмжлэг буурах эрсдэлтэй. Эрчим хүч, барилгын материалын дэлхийн үнийн өсөлт нь төслийн хөрөнгө оруулалт, ашиглалт, засвар үйлчилгээний зардлыг эрс нэмэгдүүлнэ.

<p>2. Сонгогдсон гэр хороололд байгуулах эко хороололд нүүрсхүчлийн хийн ялгарал багатай, орлогод нийцсэн орон сууц, зах зээлийн өртөг бүхий орон сууц, эдийн засгийн барилга байгууламж барих барилгын компаниудад урт хугацааны санхүүжилт олгож, ногоон зээлд хамрагдах боломжтой өрхүүдэд зориулсан зээл олгох (санхүүгийн зуучлалын зээл [СЗЗ]-ийн бүрэлдэхүүн хэсэг)</p>	<p>2026 он гэхэд 2a. Хамгийн багадаа 20 төсөл хэрэгжүүлэгчийн дэд зээлийг баталж ЭХОНОСС-гаас санхүүжүүлэх (2017 оны суурь: 0) Эдгээр дэд зээлүүдэд дараах ажлуудыг хийгдэнэ: (i) 5,500 ТЧНОС, 3,000 зах зээлийн үнэтэй орон сууцыг барих (2017 оны суурь: 0) (ii) 204,000 м2 худалдааны байгууламж, дэлгүүр, зогсоол; болон 22 км явган хүний болон дугуйн зам барих (2017 оны суурь: 0) (iii) 79,000 м2 хүлэмжийг дээвэр дээр барих (2017 оны суурь: 0) (iv) Баригдсан барилгууд 100% эрчим хүчний хэмнэлттэй дулаалга, шугам сүлжээний тоолуур, халаалтыг тохируулах системээр тоноглогдох (2017 оны суурь: 0) 2b. Хамгийн багадаа 5,500 ногоон моргейжийн зээл баталж олгох ба үүнээс орлогод нийцсэн орон сууцанд хамгийн багадаа 30%-д нь өрх толгойлсон эмэгтэйчүүдийг оруулах (2017 оны суурь: 0) 2c. Хамгийн багадаа эко хорооллын худалдааны байгууламжид байрлаж буй бизнесийн 40% нь эмэгтэй удирдлагатай байна. 2d. Төслийн барилгажилтын үе шатанд 200,000 хүн-сар ажлын байрны боломж бий болох бөгөөд 30% нь эмэгтэйчүүдэд зориулсан байна. (2017 оны суурь: 0)</p>		
<p>3. Салбарын бодлогын шинэчлэлийг хэрэгжүүлж, чадавхийг бэхжүүлэх.</p>	<p>Төслийн хэрэгжилт ба менежмент 3.1a. 2019 он гэхэд, хүйсээр ангилсан үзүүлэлт болон хяналтын системийг бий болгох (2017 оны суурь: 0) Эко хорооллын ТЭЗҮ ба хөгжүүлэлт 3.2a. 2020 он гэхэд, ногоон барилга, эко хорооллын норм, стандартыг батлуулах (2017 оны суурь: 0) 3.2b. 2020 он гэхэд, бага оврын сэргээгдэх эх үүсвэрээс цахилгаан үйлдвэрлэлийг сүлжээнд холбон дүрэм журмыг батлуулах (2017 оны суурь: 0) 3.2c. 2020 он гэхэд, дэд төслүүдийг санхүүжүүлэх амьдрах чадварын зөрүүг эко хорооллын нийтийн аж ахуйн тарифын татаасын механизмаар дамжуулан бий болгох дүрэм журмыг батлуулах 3.2d. 2026 он гэхэд, эко хорооллын бүсэд бий болсон ажлын байрны 40% нь тухайн газрын оршин суугчдад өгөөж өгөх бөгөөд үүний хамгийн багадаа 40% нь эмэгтэйчүүд, 15% нь эмзэг бүлгийн эмэгтэйчүүд байна. (2017 оны суурь: 0) Тогтвортой ногоон орон сууцны санхүүжилт 3.3a. 2026 он гэхэд, 8,500 ногоон моргейжийн зээлийг олгох бөгөөд үр шим хүртэгчдийн 40%-аас багагүй хувь нь эмэгтэйчүүд байна (2017 оны суурь: 0)</p>	<p>3.1a. ТХН-ийн ХШҮ-ний тайлан 3.2a–d. Холбогдох байгууллагууд эсвэл яамны бодлого, хууль эрх зүйн захирамжууд (БХБЯ, БОАЖЯ, ЭХЗХ, НЗДТГ) 3.3a. Оролцогч арилжааны банкуудаас олгогдсон моргейжийн зээлийн жилийн тайлан</p>	

Үндсэн үйл ажиллагаанууд Үр дүн 1: Гэр хороололд дэд бүтэц, нийтийн зориулалттай байгууламжууд, болон халамжийн орон сууц барих (Төрийн хөрөнгө оруулах хэсэг).

Үр дүн 2: Нүүрсхүчлийн хийн ялгарал багатай, орлогод нийцсэн орон сууц, зах зээлийн өртгөөр борлуулах орон сууц, гэр хороолол дахь эдийн засгийн барилга байгууламж барих барилгын компаниудад урт хугацааны санхүүжилт олгож, ногоон зээлд хамрагдах өрхүүдэд зориулсан зээлийн хэмжээ өснө. (санхүүгийн зуучлалын зээл [СЗЗ]-ийн бүрэлдэхүүн хэсэг).

Үе шат 1 (10 га, 2 үндсэн дэд төвүүд)

1.1a Дэд бүтэц, архитектурын нарийвчилсан зураг төслийг эцэслэх (2019–2020)

1.1b Сайн дурын үндсэн дээр газар чөлөөлөх төлөвлөгөөг шинэчилж, эцэслэх (2019–2024)

1.1c Бараа, ажлын худалдан авах ажиллагаа зохион байгуулах (2020–2021)

1.1d Дэд бүтэц, халамжийн орон сууц, нийгмийн барилга байгууламж, нийтийн эзэмшлийн зам талбайг барьж, ашиглалтад оруулах (2020–2022)

2.1a Арилжааны банкуудын богино жагсаалт гаргах (2020)

2.1b Төсөл хэрэгжүүлэгчдийг сонгох (2020)

2.1c ТЧНОС, зах зээлийн орон сууц, худалдааны талбайг барих, ашиглалтад оруулах (2021–2024)

2.1d Орон сууцыг худалдах ба моргейжийн зээлийг батлах (2021–2025)

Үе шат 2 ба 3 (40 га, 8 дэд төслүүд)

1.2a Эко-хорооллын ТЭЗҮ-г тодорхойлж боловсруулах (2019–2020)

1.2b Дэд бүтэц, архитектурын нарийвчилсан зураг төслийг эцэслэх (2020–2021)

1.2c Сайн дурын үндсэн дээр газар чөлөөлөх төлөвлөгөөг эцэслэх, газар чөлөөлтийн ажлыг бэлтгэх, хэрэгжүүлэх (2019–2025)

1.2d Бараа, ажлын худалдан авах ажиллагаа зохион байгуулах (2021–2022)

1.2e Дэд бүтэц, халамжийн орон сууц, нийгмийн барилга байгууламж, нийтийн эзэмшлийн зам талбайг барьж, ашиглалтад оруулах (2021–2023)

2.2a Арилжааны банкуудын богино жагсаалт гаргах (2020–2021)

2.2b Төсөл хэрэгжүүлэгчдийг сонгох (2021)

2.2c ТЧНОС, зах зээлийн орон сууц, худалдааны талбайг барих, ашиглалтад оруулах (2021–2025)

2.2d Орон сууцыг худалдах ба моргейжийн зээлийг батлах (2021–2026)

Үе шат 4 ба 5 (50 га, 10 дэд төслүүд)

1.3a Эко-хорооллын ТЭЗҮ-г тодорхойлж боловсруулах (2020–2021) 1.3b Дэд бүтэц, архитектурын нарийвчилсан зураг төслийг эцэслэх (2021–2022)

1.3c Сайн дурын үндсэн дээр газар чөлөөлөх төлөвлөгөө эсвэл газар чөлөөлтийг бэлтгэх, эцэслэх, хэрэгжүүлэх (2020–2026)

1.3d Бараа, ажлын худалдан авах ажиллагаа (2021–2023)

1.3e Дэд бүтэц, халамжийн орон сууц, халамжийн барилга байгууламж, нийтийн эзэмшлийн зам талбайг барьж, ашиглалтад оруулах (2022–2024)

2.3a Арилжааны банкуудын богино жагсаалт гаргах (2021–2022)

2.3b Төсөл хэрэгжүүлэгчдийг сонгох (2022)

2.3c ТЧНОС, зах зээлийн орон сууц, худалдааны талбайг барих, ашиглалтад оруулах (2022–2026)

2.3d Орон сууцыг худалдах ба дэд ипотекийн зээлийг батлах (2022–2026)

Үр дүн 3: Салбарын бодлогын шинэчлэлийг хэрэгжүүлж, чадавхийг бэхжүүлэх

3.1 Төслийн хэрэгжилт ба менежмент 3.1a Ажилтан ажилд авч, ТУА-ны ажилтныг сургах (2018)

3.1b Төслийн хэрэгжилт ба менежментийг дэмжих зөвлөхийг ажиллуулах (2018)

3.1c ТУА-ийн ажилтнуудыг сургаж, зорилтот байгууллагуудын чадавхийг бэхжүүлэх (2019–2023)

3.1d Сайн дураар газар чөлөөлөх төлөвлөгөөний үйл ажиллагаанд хяналт тавих (бэлтгэл, шинэчлэл, хэрэгжилт) (2019–2026)

3.2 Эко-хорооллын ТЭЗҮ, хөгжүүлэлт ба бодлогын шинэчлэл

Үндсэн үйл ажиллагаанууд

3.2a Эко-хорооллын ТЭЗҮ, хөгжүүлэлт ба бодлогын шинэчлэлийн зөвлөх үйлчилгээг авах (2018)

3.2b Эко-хорооллын төлөвлөлт, ногоон барилгын стандарт, халамжийн ба төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууц, хөгжүүлэх зааварчилгаа, дүрэм журмыг хэрэгжүүлэх (2019–2020)

3.2c Хэрэгжилтийн 5 шатанд ТЭЗҮ- боловсруулж дуусгах (2019–2021) 3.2d Уур амьсгалын өөрчлөлтийг бууруулах, дасан зохицох, ногоон халамжийн болон төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны хүртээмж, хангамжийг сайжруулах бодлого, салбарын шинэчлэлтийг хэрэгжүүлэх (2019–2022)

<p>3.3 Ажлын зураг төсөл, барилгын хяналт 3.3a Ажлын зураг болон барилгын хяналтын зөвлөх үйлчилгээг авах (2018) 3.3b Үе шат бүр дээр ажлын зураг төсөл болон газар солилцох төлөвлөгөө боловсруулж дуусгах: 1-р үе шат (2020), 2 ба 3-р үе шат (2021), 4 ба 5-р үе шат (2022) 3.3c Үе шат бүрийн барилгын ажилд хяналт тавих: 1-р үе шат (2024), 2 ба 3-р үе шат (2025), 4 ба 5-р үе шат (2026) 3.4. Тогтвортой ногоон санхүүжилт 3.4a Тогтвортой ногоон санхүүжилтийн зөвлөх үйлчилгээг авах (2018) 3.4b ЭХТЧНОСС-нд ашиглах стандарт, зааварчилгаа, дүрэм журмыг боловсруулах (2019–2020) 3.4c Ногоон санхүүжилттэй холбоотой бодлого, салбарын шинэчлэлтийг хэрэгжүүлэх (2019–2021)</p>
<p>Нөөц Төслийн хөрөнгө оруулалтын бүрэлдэхүүн хэсэг АХБ (Энгийн хөрөнгийн эх үүсвэрээс санхүүжүүлэх хөнгөлөлттэй зээл): \$60 сая АХБ (Энгийн хөрөнгийн эх үүсвэрээс санхүүжүүлэх зээл): \$20 сая УАНС: \$19.7 сая (буцалтгүй тусламж) УАНС: \$19.3 сая (зээл) ӨТТ-ийн сан: \$3 million (буцалтгүй тусламж) НЗДТГ: \$35 сая В. СЗЗ бүрэлдэхүүн хэсэг GCF: \$30.3 million (grant) УАНС : \$75.7 million (loan) МУХБ/Арилжааны банкууд: \$111.4 сая Барилгын компаниуд/хөгжүүлэгчид: \$131.8 сая Үр шим хүртэгчид: \$63.9 сая</p>
<p>Хамтран санхүүжүүлэгч байгууллагын талаарх таамаглал Байхгүй</p>
<p>ЭХОНОСС= Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан, га = гектар, км = километр, кВт/м² /жил = нэг метр квадрат талбайд нэг жилд зарцуулах киловатт цаг, м² = метр квадрат НЗДТГ = Нийслэлийн засаг даргын тамгын газар, НОСК = Нийслэлийн Орон сууцны корпораци, ТХН СДҮДГСТ = Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох төлөвлөгөө.</p> <p><i>а Улсын Их Хурал. 2016. Монгол Улсын Тогтвортой хөгжлийн үзэл баримтлал 2030. Улаанбаатар хот.</i> <i>б Улсын Их Хурал. 2013. Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын баримт бичиг Тэргүүлэх чиглэл 1 ба 2. Улаанбаатар хот.</i></p> <p>Эх сурвалж: Азийн хөгжлийн банк</p>

Хавсралт 2: Оролцогч талуудын харилцааны стратеги (ОТХС)

**Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц
ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл
салбарын төсөл**

Оролцогч талуудын харилцааны стратеги

2020 оны 12-р сар

Товчилсон үгийн тайлбар

АХБ	Азийн Хөгжлийн Банк
УБ хотын ногоон орон сууц төсөл	Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл
ХОМК-МУХБ	Монгол Улсын Хөгжлийн Банкны Хөрөнгө Оруулалтын Менежментийн компани
НӨИ	Нөлөөлөлд өртсөн иргэд
МБ	Монгол Банк
ИНБ	Иргэний нийгмийн байгууллага
ОНЗОХТ	Олон нийттэй зөвлөлдөх оролцоог хангах төлөвлөгөө
МУХБ	Монгол улсын хөгжлийн банк
ТХБ	Төсөл хэрэгжүүлэгч байгууллага
ЭХОНОСС	Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан
ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ	Эко хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээ
БОМТ	Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө
СЗЗ	Санхүүгийн зуучлалын зээл
ГХХХОДХ	Гэр хорооллыг хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр
ЖУАТ	Жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө
НБС	Ногоон барилгын сан
УАНС	Уур амьсгалын ногоон сан
ГХХХОДХ	Гэр хорооллыг хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр
ГБМ	Гомдол барагдуулах механизм
СӨХ	Сууц өмчлөгчдийн холбоо
ХБ	Хэрэгжүүлэгч байгууллага
НГЗБА	Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын алба
СЯ	Сангийн яам
БЖДҮЭ	Бичил, жижиг, дунд үйлдвэрлэл эрхлэгч
НЗДТГ	Нийслэлийн засаг даргын тамгын газар
ҮАЗҮА	Үйл ажиллагаа, засвар үйлчилгээ, ашиглалт
НОСК	Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК
ТУГА	Төслийн удирдлагын гарын авлага
ТХМДҮЗҮ	Төслийн хэрэгжилт, менежментийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээ
СМХТН	Санхүүгийн механизм хариуцсан төслийн нэгж
ТХН	Төсөл хэрэгжүүлэгч нэгж
ХБИ	Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд
НШХ	Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээ
НШТ	Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө
НЖУАТ	Нийгэм, жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө
ТНСДҮЗҮ	Тогтвортой, ногоон санхүүжилтийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээ
АХБ ХБ	Азийн хөгжлийн банкны хамгааллын бодлого
ТТ	Техникийн туслалцаа
АД	Ажлын даалгавар
СДГСГ	Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох гэрээ
СДГСТ	Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох төлөвлөгөө

1. Оршил

1.1 Төслийн ерөнхий мэдээлэл

2018 оны 12 дугаар сард Монгол улсын засгийн газар АХБ-тай зээлийн гэрээ байгуулж, Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төслийг АХБ болон УАНС-ийн санхүүжилттэй хэрэгжүүлэхээр болсон. Энэхүү төсөл нь нийслэлд өсөн нэмэгдэж буй орон сууцны эрэлт хэрэгцээг хангах зорилгоор УБ хотын гэр хорооллолд халамжийн орон сууц, орлогод нийцсэн орон сууц, зах зээлийн өртөг бүхий орон сууцны холимог шийдэл бүхий эко хороолол байгуулж, дахин төлөвлөнө.

Төслийн хүрээнд халамжийн орон сууц, орлогод нийцсэн орон сууц барихаас гадна авто зам, нийтийн дэд бүтцийг сайжруулан, явган хүний зам, ногоон байгууламж сайтай байгаль орчинд ээлтэй нэгдсэн төлөвлөлт бүхий хорооллууд байгуулна. Түүнчлэн нүүрсхүчлийн хийн ялгарал багатай орлогод нийцсэн орон сууц болон зах зээлийн өртөг бүхий орон сууцны моргейжийн зээлийн санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилгоор ЭХОНОСС байгуулна. УБ хотын ногоон орон сууц төсөл нь эмэгтэйчүүд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, залуус, ахмад настан болон янз бүрийн хэрэгцээ шаардлага бүхий хүмүүсийн хэрэгцээ шаардлагад нийцсэн жендэрийн мэдрэмжтэй, хүртээмжтэй дизайн, хот байгуулалтын зарчмыг хэрэгжүүлнэ.

Төсөл нь дараах гурван үр дүнд хүрэхээр зорьж байна. Үүнд:

Үр дүн 1: Төслийн сонгогдсон гэр хороололд дэд бүтэц, нийтийн зориулалттай байгууламжууд болон халамжийн орон сууц байгуулах

Үр дүн 2: Сонгогдсон гэр хороололд байгуулах эко хороололд нүүрсхүчлийн хийн ялгарал багатай, орлогод нийцсэн орон сууц, зах зээлийн орон сууц, эдийн засгийн барилга байгууламж барих барилгын компаниудад урт хугацааны санхүүжилт олгож, ногоон зээлд хамрагдах боломжтой өрхүүдэд зориулсан зээл олгох

Үр дүн 3: Салбарын бодлогын шинэчлэлийг хэрэгжүүлж, чадавхийг бэхжүүлэх

Нийслэлийн засаг даргын тамгын газраас хэрэгжүүлж байгаа “УБ хотын ногоон орон сууц төсөл”-ийг хэрэгжүүлэх нэгжийг (ТХН) Нийслэлийн орон сууцны корпорацн ХК-ний дэргэд байгуулсан. Үүний зэрэгцээ тус төслийн эко хорооллын бүтээн байгуулалтад хувийн хэвшлийн оролцоог хангах ЭХОНОСС-г хариуцах Төсөл хэрэгжүүлэгч байгууллагыг Монгол Улсын Хөгжлийн банкны дэргэд байгуулсан.

1.2 Оролцогч талуудын харилцааны стратеги (ОТХС)

Шинэлэг шийдэл, аргачлалд суурилан эко хороолол байгуулах УБ хотын ногоон орон сууц төсөл ТХН, СМХТН болон тэдний зөвлөх багууд төдийгүй олон талын оролцогч талуудын (иргэний нийгмийн байгууллага, хөгжлийн агентлагууд, ТББ, шийдвэр гаргагчид, төрийн байгууллагууд, хувийн хэвшил) оролцоонд суурилна. Тиймээс тэдгээр оролцогч талын харилцааг өргөн хүрээнд тогтмол, уялдаа холбоотой хангах шаардлага үүсч байна.

Оролцогч талуудын харилцааны стратеги (ОТХС) хэмээх энэхүү баримт бичгийн зорилго нь УБ хотын ногоон орон сууц төслийн хэрэгжилт, хамгааллын үйл ажиллагаанд дотоод болон гадаад оролцогч талуудын харилцаа холбоог хангах, өндөр түвшний нягт хамтын ажиллагаа бий болгоход чиглэсэн арга замыг тодорхойлоход оршино. ОТХС-ын хүрээнд Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг дахин хөгжүүлж, орлогод нийцсэн орон сууц, халамжийн болон зах зээлийн өртгөөр борлуулах орон сууцны холимог төлөвлөлт бүхий

эко хороолол байгуулах төслийн тэргүүлэх чиглэл, төлөвлөгөө, үйл ажиллагааны талаар харилцан ойлголцлыг бий болгох, хамтын ажиллагааг бэхжүүлэхэд оршино.

2. Харилцааны дүн шинжилгээ

2.1 Оролцогч талууд

Төсөл боловсруулах явцад оролцогч талуудыг тодорхойлон, дүн шинжилгээ хийсэн бөгөөд түүнийг ТХДҮЗҮ шинэчилсэн. Оролцогч талуудын бүрэн жагсаалт бүхий Оролцогч талуудын дүн шинжилгээний матрицыг Хавсралт 3-т харуулав.

Гэр хорооллын иргэд:

УБ хотын ногоон орон сууц төслийн гол оролцогч тал болох гэр хорооллын иргэд, тэнд үйл ажиллагаа явуулдаг бизнесүүд юм. Эдгээр оролцогчид байгаль орчинд ээлтэй, тохилог, эрүүл, аюулгүй орчинг цогцлоох орон сууц хорооллын үр шимийг шууд хүртэгчид юм. Тэдэнтэй зөвлөлдөх, оролцоог хангах төлөвлөгөөг төсөл боловсруулах шатанд боловсруулж, төсөл эхлэхэд ТХМДҮЗҮ шинэчлэн сайжруулав. Газар, хөрөнгөө орон сууцаар сольж, төсөлд хамрагдах хүсэлтэй байгаа эсэхийг тодруулах зорилгоор хамгийн түрүүнд иргэдтэй уулзалт зохион байгуулж, зөвшилцөнө. Иргэд газар, хөрөнгөө сайн дураар солилцохоор тохиролцсон тохиолдолд, өөрсдөд нь зориулан барьж байгуулах эко хороолол, орон сууцны зураг төсөл боловсруулах шатанд тэдний оролцоог бүрэн хангаж ажиллана.

Эко хороолол, орон сууцны бүтээн байгуулалтын үр шимийг шууд хүртэхгүй ч, амьдардаг орчных нь ойролцоо байгуулсан цэцэрлэгт хүрээлэн, худалдаа арилжааны талбайг ашиглах, барилгын ажилд оролцох зэргээр төслөөс дам ашиг шим хүртэх гэр хорооллын иргэд бас энэ бүлэгт багтана. Нөлөөллийн бүсийг тодорхойлж, барилгын ажлын явцын талаар тэдэнд байнга мэдээлж, тэдний асуудлыг сонсож, шийдвэрлэх нь чухал юм.

Орон нутгийн удирдлагууд ба иргэд, олон нийтийн төлөөлөл: Иргэд, олон нийттэй шууд харилцах буюу дүүрэг, хороо (орон нутгийн удирдлага)-ны ажилтнууд, иргэд, олон нийтийн бүлгийн ахлагч нараа дамжуулан холбогдож болно. Иргэд олон нийтийн оролцоог хангах төлөвлөгөөний хүрээнд сайн дураар газар солилцохоос барилгын ажлыг хийж гүйцэтгэж дуусах хүртэлх бүхий л үе шатанд иргэдийн оролцоог хангах үүднээс, тэднийг бүлэг байгуулан, үзэл бодол, ашиг сонирхлоо илэрхийлэхийг дэмжиж ажиллана. Эдгээр иргэдийн бүлэг цаашид орон сууц, эко хорооллын ашиглалт, засвар үйлчилгээг урт хугацаанд хариуцах сууц өмчлөгчдийн холбоо болон хөгжихөд төслийн зүгээс дэмжлэг үзүүлнэ.

Монгол улсын засгийн газар болон яамдууд: Сангийн яам, Байгаль орчин, аялал жуулчлалын яам (БОАЖЯ), Барилга, хот байгуулалтын яам (БХБЯ) зэрэг хэд хэдэн салбарын яамны оролцоо УБ хотын ногоон орон сууц төсөлд нэн чухал.

Нийслэлийн агентлаг, хэлтсүүд: Төсөл нь НЗДТГ-тай бүхий л түвшинд хамтран ажиллах бөгөөд УБ хотын захирагчийн албатай мөн хамтран ажиллаж, холбогдох зөвшөөрөл, шийдвэр гаргуулна. Төсөл хэрэгжүүлэх бэлтгэл хангах, эко хорооллын зураг төсөл боловсруулах шатанд тогтмол мэдээлэл солилцох, шаардлагатай зөвшөөрөл авах, нийслэлээс хэрэгжүүлж буй бодлого хөтөлбөр, үйлчилгээ, нийтийн аж ахуйн үйл ажиллагааны уялдаа холбоог эко хорооллын түвшинд хангах зэргээр харилцан зөвшилцөж, хамтран ажиллана.

Иргэний нийгмийн байгууллагууд (ИНБ) / Төрийн бус байгууллагууд (ТББ): Улаанбаатар хотын орчин, гэр хорооллын амьдрах нөхцлийг сайжруулах чиглэлээр үйл ажиллагаа, нөлөөллийн ажил явуулдаг хэд хэдэн ИНБ, ТББ бий. Эдгээр ИНБ/ТББ-тай хамтран ажилласнаар УБ хотын ногоон орон сууц төслийн хүрээнд байгуулах эко хорооллын талаарх ойлголтыг нэмэгдүүлэх, олон нийтийн хөгжил, байгаль орчны чиглэлээр ИНБ-ын туршлагаас суралцах боломж бүрдэнэ.

Хэвлэл мэдээлэл: УБ хотын ногоон орон сууц төслийн мэдээлэл, харилцааны баг сонин сэтгүүл, радио, телевизтэй холбоо тогтооно. Сонин, телевиз, радиогоор дамжуулан УБ хотын ногоон орон сууц төслийн бүтээн байгуулалт, ололт амжилтын талаар олон нийтэд мэдээлнэ. Сэтгүүлчидтэй албан бус хэлбэрээр холбогдох, томоохон үйл явдлын үед хэвлэл мэдээллийн арга хэмжээ зохиох, хэвлэлийн мэдээ гаргах зэргээр ажиллана. Ингэснээр томоохон үйл явдлуудын үед сэтгүүлчдэд мэдээлэл өгөх, харилцан ярилцах нөхцөл бүрдэнэ. Үүний зэрэгцээ сэтгүүлчдэд төслийн талаарх ерөнхий мэдээлэл болон гэр хорооллын хөгжлийн талаар мэдээ, сурвалжлага бэлдэх явцад төслийн талаар үнэн зөв мэдээлэл өгөх хүмүүсийн мэдээллийг мөн хүргүүлнэ.

Үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчид. УБ хотын ногоон орон сууц төсөл нь үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчидтэй хамтран ажиллах ба ЭХОНОСС-аас дунд хугацааны зээл олгон, нүүрсхүчлийн хийн ялгарал багатай (ногоон), холимог зориулалт бүхий орон сууц (халамжийн, орлогод нийцсэн, зах зээлийн өртөг бүхий орон сууц) барьж байгуулна. Эко хорооллын бүтээн байгуулалтад оролцох, хөрөнгө оруулах сонирхолтой хөгжүүлэгчдэд зориулсан ЭХОНОСС-ийн санхүүжилтийн боломж, давуу талын талаар мэдээлэл хүргэнэ. Тогтвортой хөгжлийн үзэл баримтгалд суурилсан бизнесийн үйл ажиллагааны нэгээхэн хэсэг болох байгаль орчин, нийгмийн хамгааллын зарчим хэрэгжүүлж ажиллахыг тэдэнд уриална.

Арилжааны банкууд: ЭХОНОСС-ийн хөрөнгө оруулалтай барилгын ажилд зориулсан бизнесийн зээл болон орон сууцны моргейжийн зээл олгох чиглэлээр төсөлд оролцохыг санал болгоно. Банкуудтай харилцах явцад АХБ / ногоон санхүүжилтийн механизмын хүрээнд хэрэгжих нийгэм, байгаль орчны хамгааллын зарчмууд, мөн эмэгтэйчүүд зэрэг банкны үйлчилгээ төдийлөн хүртэж чаддаггүй нийгмийн хэсэгт хүрч ажиллах чиглэлээр компанийн нийгмийн хариуцлагыг нэмэгдүүлэх түвшинд хамтарч ажиллана.

2.2 Харилцаа холбооны чадамж

НЗДТГ. Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын Захиргаа удирдлага, санхүүгийн хэлтсийн дэргэд мэдээлэл, харилцаа хариуцсан, иргэдийн өргөдөл, хүсэлт хүлээн авах, шийдвэрлэх үүрэг бүхий зургаан албан хаагч ажиллаж байна. Үүнээс гадна Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газарт иргэд, олон нийттэй харилцах асуудал хариуцсан мэргэжилтэн ажилладаг. НЗДТГ-ын цахим хуудсанд² эдгээр мэргэжилтнүүдийн өрөөний дугаар, оффисын утас, гар утасны дугаар, цахим шуудангийн хаяг зэргийг олон нийтэд нээлттэй байршуулсан байдаг.

НЗДТГ нь мэдээллийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, албан ёсны шийдвэр, хотын стандарт таниулах, гомдол хүлээн авах, хотын хөдөлгөөн, тээврийн чиглэлээр төрөлжсөн хэд хэдэн аппликэйшн ажиллуулдаг бөгөөд тэдгээрийг төрийн албан хаагчид болон иргэд түгээмэл ашигладаг.

НОСК. НОСК-д бие даасан мэдээлэл, харилцааны алба нэгж байхгүй. Гэсэн хэдий ч НОСК-ийн захиргаа, санхүү, хуулийн хэлтэст компаний мэдээлэл, харилцааны асуудал хариуцсан ажилтантай ажилладаг бөгөөд цахим хуудас, социал хуудсанд мэдээ, мэдээлэл оруулах, видео, бичгэн мэдээлэл бэлдэх, телевиз, хэвлэл мэдээллийн хэрэгсэлтэй харилцах зэрэг ажлыг хариуцдаг.

НОСК-ийн цахим хуудсанд холбогдсон орон сууцны мэдээллийн санд бүртгэлтэй орлогод нийцсэн орон сууц, боломжийн үнэтэй жижиг хэмжээтэй орон сууцны мэдээллийг олж үзэх боломжтой Түүнчлэн иргэд бүртгүүлэн хүсэлтээ ирүүлэх боломжтой цахим мэдээллийн сантай.³

МУХБ. Мэдээлэл, харилцааны бие даасан алба нэгжгүй боловч банкны хяналт шалгалт, удирдлагын хэлтэс нь холбогдох санхүүжүүлэгч байгууллагууд болон оролцогч талуудын

² www.ulaanbaatar.mn

³ www.nosk.ub.gov.mn

бодлого, дүрэм журмын хэрэгжилтийг хангах үүрэг бүхий Нийцтэй байдал хариуцсан ажилтантай. Энэ ажилтан нь иргэдээс ирүүлсэн өргөдөл, гомдлыг хүлээн авч, нэгтгэх үүрэгтэй⁴.

Хороо. Хороо нь иргэдийн хэвлэмэл болон аман мэдээлэл мэдээллийн гол эх сурвалж юм. Мэдээллийн самбар байршуулан оршин суугчдад албан ёсны мэдээлэл хүргэх бөгөөд хороонд ирсэн иргэдэд хорооны ажилтнууд аман мэдээлэл хүргэхээс гадна, иргэдтэй уулзалт зохион байгуулж, мэдээллээр хангадаг.

2.3 Төслийн багийн доторх мэдээлэл, харилцаа

УБ хотын ногоон орон сууц төслийн үр дүнд нь ТХН/СМХТН болон тэдэнд дэмжэг үзүүлэх зөвлөх багуудын үйл ажиллагаанаас харилцан хамааралтай. Энэхүү төслийн хүрээнд ТХН, СМХТН, ТХМДҮЗҮ, ТНСДҮЗҮ, ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ багуудын хоорондох мэдээллийн хоёр талын урсгал, харилцан мэдлэг солилцоо, төлөвлөлт, зохицуулалтыг үр дүнтэй хэрэгжүүлэхэд төслийн дотоод мэдээлэл харилцааны үйл ажиллагаа чиглэнэ. Мэдээллийн урсгал, үйл ажиллагааны уялдаа холбоог хангах үүднээс чиглэл чиглэлээр дэд ажлын хэсгүүд байгуулагдаж, тогтмол уулзалт зохион байгуулна. УБ хотын ногоон орон сууц төсөл нь гэр хорооллын бусад төслүүдтэй, ялангуяа АХБ-ны санхүүжилттэй, НЗДТГ-ын хэрэгжүүлж буй ГХХХОДХ-тэй нягт хамтран ажиллана.

Сэдэвчилсэн уулзалтаас гадна ажлын явцыг дотооддоо тайлагнах, харилцан мэдээлэл солилцох чиглэлээр хураангүй мэдээлэл бэлтгэн, ТГУС-д байршуулж, төслийн улиралын тайланд оруулна. Төслийн улиралын тайланг холбогдох талуудад хүргүүлнэ. Түүнчлэн, үйл ажиллагааны улиралын тайланд онцлох ажлуудыг багтаасан цахим товхимол боловсруулна. Төслийн хэрэгжилт явагдах тусам цахим товхимолыг НЗДТГ, арилжааны банкууд, төсөлд оролцож буй үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчид зэрэг оролцогч талуудад хүргүүлнэ.

3. Стратегийн хүчин зүйлс

3.1 Харилцаа холбооны тэргүүлэх зорилго

УБ хотын ногоон орон сууц төслийн мэдээлэл, харилцааны ажил нь дараахь үндсэн зорилготой. Үүнд:

- Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг амьдрахад таатай, ногоон байгууламж, төлөвлөлт, тохижилт сайтай, орлогод нийцсэн орон сууцны эко хороолол болгон хөгжүүлэх ажлын төлөвлөлт, хэрэгжилтэд иргэд, бусад оролцогч талуудтай зөвлөлдөх, тогтвортой хамтран ажиллах
- Хот байгуулалт, ногоон барилгын чиглэлээр ажилладаг, туршлага, нөөц бүхий төрийн болон хувийн хэвшлийн байгууллагууд төслийн талбаруудад эко хороолол байгуулах, хэсэгчлэн хөгжүүлэх ажилд хувь нэмэр оруулахад нь нөлөөлөх,
- Төслийн бүх оролцогч талуудын дунд хот байгуулалт, хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжихэд жендэрийн тэгш үзэл баримтлал, нийгмийн тэгш оролцооны талаарх ойлголтыг сайжруулах.
- Төслийн үр дүнд хүрэхэд УБ хотын ногоон орон сууц төслийн багийн гишүүдийн хоорондын үр дүнтэй хамтын ажиллагаа, харилцан уялдаа холбоог хангах.

⁴ www.dbm.gov.mn

3.2 Харилцааны аргууд

Оролцоо ба хоёр талт мэдээллийн урсгал. Сайн дурын оролцоо, зөвшилцөл, хамтын ажиллагааны өвөрмөц шийдэлд суурилсан хот байгуулалтын энэхүү төсөлд хоёр талт үр дүнтэй харилцаа холбоог бий болгох нь нэн чухал. Гэр хороололд хөрш зэргэлдээ амьдарч буй иргэд хоорондоо зөвшилцөн, өөрсдийн өмчлөл/эзэмшлийн газрыг байгаль орчинд ээлтэй, тохь тухтай амьдрах, ногоон орон сууцны хороолол болгон өөрчлөх боломж бүрдэнэ. Түүнчлэн арилжааны банкууд болон үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчдийн оролцоо төсөлд маш чухал бөгөөд тэдний төсөлд оруулах санхүү хөрөнгө оруулалтаас гадна, туршлага, бодит оролцооны дүнд эко хорооллыг бүтээн байгуулна. Төслийн бүх оролцогч талуудад төслийн зарчим, арга аргачлалын талаар сайтар ойлголт өгөх, төслийг бодитоор хэрхэн хэрэгжүүлэх талаар тэдний санал бодлыг тусгах замаар төслийн үр дүнд хүрэх нөхцөл бүрдэнэ. УБ хотын ногоон орон сууц төслийн зүгээс мэдээллийг цаг тухайд нь тогтмол түгээх, эргэх холбоо үүсгэх, олон талын оролцогч талуудтай харилцаа холбоо үүсгэх, талуудаас олж авсан мэдээллийг төслийн хэрэгжилтийг сайжруулах зорилгоор хэрхэн ашиглаж талаар тогтмол тайлагнах зэрэгт онцгой ач холбогдол өгч ажиллана.

Түгээмэл асуултуудад хариу өгч, нийтлэг асуудлыг цаг алдалгүй шийдвэрлэх. Төсөл нь төслийн оролцогч талуудын санал хүсэлтийг хүлээн авах, аливаа асуудал, гомдлыг цаг тухайд нь, нээлттэй шийдвэрлэх зорилгоор Гомдлыг барагдуулах механизм хэрэгжүүлнэ. ГБМ-ын хүрээнд оролцогч талуудын хүргүүлсэн асуудлуудыг нэгтгэн, менежмент, мэдээлэл харилцааны баг дүн шинжилгээ хийж, сургамжийг төслийн хэрэгжилтийг сайжруулахад тусгаж ажиллана. ГБМ-ыг хэрэгжүүлснээр төслийн харилцаа, мэдээллийн баг оролцогч талууд ямар төрлийн асуулт асууж, ямар төрлийн мэдээлэл хайж байгаа талаар мэдээлэл, дүгнэлт гаргах боломж бүрдэнэ. Харилцааны түвшинд ямар асуудал байгааг ГБМ-аас тодорхойлон, цаашид эдгээр асуудлыг аль болох эрт шийдвэрлэж, гомдол дахин давтагдаж гарахаас сэргийлэх боломжтой.

Уялдаа холбоо, хамтын ажиллагааг хангах. УБ хотын ногоон орон сууц төслийг хэрэгжүүлэхэд нийслэлийн агентлаг хэлтсүүд болон холбогдох албан тушаалтнууд, ТББ болон иргэдийн бүлгүүд, хувийн хэвшил, хөгжлийн байгууллагууд, ГХХОДХ зэрэг гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулахаад ажиллаж буй төслүүдтэй хамтран ажиллах шаардлагатай. Хот байгуулалт, хөгжлийн үйл ажиллагааны уялдаа холбоог сайжруулах, хамтын ажиллагаа бий болгох, оршин суугчид болон бусад оролцогч талуудад хэрэгцээ шаардлага, үзэл бодлоо илэрхийлэх боломж олгох харилцаа холбооны үйл ажиллагаа явуулна.

УБ хотын ногоон орон сууц төслийн дүр төрх, брэндиг. Тогтвортой хөгжлийн үзэл баримтлалд суурилсан, байгаль орчинд ээлтэй, олон нийтийн оролцоонд суурилсан эко хорооллын хөгжлийг онцолсон брэндиг боловсруулна. Ингэснээр УБ хотын ногоон орон сууц төслийг гэр хорооллын иргэд болон бусад оролцогч талууд хялбар танин, төслийн онцлог, үйл ажиллагааг дэд бүтэц, орон сууц, санхүүжилтийн бусад төслүүдээс ялгахад хялбар болно. Төслийн концепц, өнгө төрхийг илэрхийлсэн лого болон бусад бүтээгдэхүүнийг ТХН, СМХТН болон бусад зөвлөх багуудын оролцоотой тодорхойлон, гарын авлага боловсруулна. Өнгө үзэмж, агуулга сайнтай брэндийн концепц боловсруулснаар иргэдийн төсөлд хамрагдах сонирхол, бусад оролцогч талуудын оролцоог нэмэгдүүлж, харилцаа холбооны бүх хэрэгслийн чанар, үзэмж, цогц байдлын стандартыг тогтооно.

Харилцааны олон эх сурвалж, хэрэгслийн уялдаа холбоог хангах. ТХН болон СМХТН аль аль нь УБ хотын ногоон сууц төслийн хүрээнд холбогдох талуудтай харилцах үүрэгтэй бөгөөд харилцаа холбооны ажилтнууд болон зөвлөх багууд үүнд дэмжлэг үзүүлнэ. Аль оролцогч талтай аль нэгж, зөвлөх баг голлох үүрэгтэй оролцохыг Хавсралт 3-т Оролцогч талуудын матрицаар харуулав. Төслийн бүх баг гэр хорооллын иргэд, олон нийттэй холбогдож ажиллах бөгөөд нэгдсэн платформ, аргачлалыг хэрэгжүүлнэ.

Төслийн бүх оролцогч талуудтай нэгдсэн, байдлаар, уян хатан харилцах зорилгоор иргэд, олон нийттэй харилцах баг ажиллаж байна.

3.3 Харилцааны гол сувгууд

Иргэд, олон нийтэд зориулсан мэдээллийн кампанит ажил, уулзалтууд. Гэр хороололд иргэдтэй харилцан мэдээлэл солилцож, зөвшилцөхийн тулд олон нийтийн хэлэлцүүлэг, мэдээллийн кампанит ажил, зорилтот бүлгийн ярилцлага, олон нийтийн уулзалт зохион байгуулах нь төслийн зүгээс иргэдтэй харилцах хамгийн тохиромжит хэлбэр юм. Төслийн сонгогдсон талбаруудын иргэдтэй сайн дураар газар солилцох чиглэлээр зөвлөлдөх зорилгоор Олон нийттэй зөвлөлдөх оролцоог хангах төлөвлөгөө боловсруулсан. ОНЗОХТ-д оролцоонд суурилсан аргачлал, алхамуудын талаар илүү нарийвчлан тусгасан болно. Түүнчлэн, төслийн талбарын ойролцоо амьдардаг иргэдийг мэдээллээр хангах кампанит ажлыг илүү өргөн хүрээнд явуулж, төслийн бүтээн байгуулалт, төлөвлөлтийн талаар мэдээлэл, сонирхлыг нэмэгдүүлнэ.

Хэвлэмэл материал тараах. Төслийн үйл ажиллагаа, эко хорооллын зураг төсөл, Өргөдөл гомдол барагдуулах механизм (ГБМ)-ын талаарх хэвлэмэл мэдээллийг хорооны мэдээллийн самбарт байрлуулна. Түүнчлэн, төслийн товхимол, сурталчилгааны хуудас зэрэг хэвлэмэл мэдээллийг хорооны ажилтнууд болон төслийн иргэдтэй харилцах ажилтнууд биечлэн тараана. Төсөлд дотоод болон гадаад харилцаа холбоог нэмэгдүүх зорилгоор Түгээмэл асуултын товчоо, Ногоон хот төлөвлөлтийн нэр томъёоны тайлбар зэрэг материалыг боловсруулна. Түүнээс гадна, Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвүүдийн бизнес инкубатор төвд үйл ажиллагаа явуулж буй Азийн сангийн эмэгтэйчүүдийн эдийн засгийн чадавхийг бэхжүүлэх төсөл, ГХХОДХ болон бусад санаачлага, ТББ-уудтай хамтран ажиллана. Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд чиглэсэн ижил төстэй төсөл, мэдээллийн эх үүсвэрийг бий болгоно.

Цахим хуудас. УБ хотын ногоон орон сууц төсөл нь дотоод болон гадаадын бүх оролцогч талд зориулсан мэдээллийн гол суваг болох төслийн вэбсайт хийлгэнэ. 2020 онд Монгол Улсад нийт 946,700 хүн (6 ба түүнээс дээш насны нийт хүн амын 76 хувь) интернетийн идэвхтэй хэрэглэгчид байна гэсэн тоо баримт бий. Үүнээс 47.4 хувь нь эрэгтэй, 52.6 хувь нь эмэгтэйчүүд⁵ байв. УБ хотын ногоон орон сууц төсөл нь ТХН, СМХТН-д хамаарах бүхий үйл ажиллагаа, холбогдох бүрэлдэхүүн хэсгийн мэдээлэл, санал хүсэлтийг хүлээн авах гол эх сурвалж болох нэгдсэн вэбсайтад болохыг зорьж байна. Нэгдсэн вэбсайтад тус тусын хариуцсан бүрэлдэхүүн хэсгийн мэдээллийг холбогдох хэрэгжүүлэгч тал боловсруулна. Тухайлбал, СМХТН болон түүний зөвлөх баг нэгдсэн вэбсайтын хуудсанд ЭХОНОСС-ийн мэдээллийг шууд оруулах буюу вэбсайтад линкээр холбоотой тусгай хуудсанд оруулна. УБ хотын ногоон орон сууц төслийн нэгдсэн, цогц цахим хуудас нь эко хорооллын бүтээн байгуулалтын талаар бүхий л талаар мэдээллийг сонирхсон этгээдүүдэд хүргэх цахим, нэг цэгийн мэдээллийн суваг байх болно.

Нийгмийн сүлжээ. Нийгмийн сүлжээ нь бүх оролцогч талуудын мэдээлэл авах, санал хүсэлт хүргүүлэх нийтлэг суваг юм. Нийгмийн сүлжээнд чиглэл чиглэлийн группууд үүсгэх боломжтой. Тухайлбал: Сайн дураар газар чөлөөлөх үйл ажиллагаанд оролцох иргэд, нийслэлийн захиргааны ажилтнууд болон хорооны албан тушаалтнууд, гэр хороолол болон төслийн бүсээс өөр газарт амьдардаг орон сууц худалдан авах боломжтой хүмүүс, мөн барилгын компаниуд, банкууд зэрэг оролцогч бүхий бүлэг үүсгэн тэдний сонирхсон сэдэв, асуултанд хариу өгнө.

Гэр хорооллын айл өрхийн дийлэнхид дор хаяж нэг гишүүн нийгмийн сүлжээний хаягтай байна. Нийгмийн сүлжээ УБ хотын ногоон орон сууцны төслийн мэдээлэл түгээх хурдан, хүртээмжтэй, үр ашигтай хэрэгсэл юм. Фэйсбүүк нь хамгийн түгээмэл нийгмийн сүлжээний хэрэгсэл бөгөөд бусад платформуудыг мөн ашиглах боломжийг сайтар судална.

⁵ Үндэсний статистикийн газраас явуулсан Монгол улсын хүн ам, орон сууцны тооллого. 2020 он. Хуудас 16.

Төсөлд хамрагдах боломжтой иргэдэд мэдээлэл хүрч байгаа эсэхийг баталгаажуулах зорилгоор фэйсбүүк группууд үүсгэн, пост оруулж, тэдний хандалтыг (таалагдсан товч дарсан гэх мэт) -ийг хянах болно. Төслийн хүрээнд нийгмийн сүлжээгээр түгээсэн мэдээллийг нийгмийн сүлжээ ашигладаггүй (өндөр настан, эмзэг бүлгийн иргэд) иргэд эсвэл айл өрхүүдэд биечлэн хүргэх зорилгоор иргэдийн ахлагчид зэрэг хүмүүсээр дамжуулан мэдээлэл хүргэнэ.

Гомдол барагдуулах механизм. УБ хотын ногоон орон сууц төслийн бүх оролцогч талууд, ялангуяа эмэгтэйчүүд, орлого багатай иргэд, хөгжлийн бэрхшээлтэй хүмүүс, ахмад настан болон бусад эмзэг бүлгийн иргэдэд төсөлтэй холбоотой асуудлаар өргөдөл, асуулт, гомдол, санал хүсэлтээ ирүүлэх, цаг алдалгүй хариу хүлээн авах боломж олгох үүднээс, хэрэглэхэд хялбар ГБМ боловсруулсан. ГБМ хэрхэн ажиллахыг бүрэн тайлбарласан баримт бичиг боловсруулсан. Төсөл нь ГБМ-ын талаар энгийн танилцуулга байрлуулж, хаанаас олох, хэрхэн нэвтрэх талаар таниулна. Өргөдөл, гомдлыг интернет, мессеж, утсаар, биеэр эсвэл НЗДТГ-ын өргөдөл гомдлын систем болон тус системд холбогдсон бусад суваг ашиглан хүргүүлж болно. Хэрэв хэн нэгэн нь харилцаа холбооны хэрэгслээр дамжуулан гомдлоо гаргаж чадахгүй бол хорооны нийгмийн ажилтан, төслийн ажилтан эсвэл иргэдийн бүлгийн ахлагчаар дамжуулан өргөдөл, гомдол гаргах боломжийг төсөл олгоно. ТХН-ийн ГБМ хариуцсан ажилтан НЗДТГ-тай уялдаа холбоотой ажиллан, өргөдөл, гомдлын бүх суваг үргэлж ажиллагаатай байхад анхаарал хандуулна.

Олон нийтийн мэдээллийн хэрэгсэл. Төсөл нь гэр хорооллын иргэдэд голчлон чиглэсэн тул иргэд, олон нийттэй уулзалт хийх, нийгмийн сүлжээ ашиглах замаар ихэвчлэн холбогдоно. Төслийн томоохон үйл явдлын үеэр мэдээллийг олон нийтийн мэдээллийн хэрэгслээр дамжуулан, хэвлэлийн мэдээ, хэвлэлийн бага хурал зэргээр үе үе түгээн, олон нийтэд хүргэнэ.

Тусгай уулзалт, сургалтууд. УБ хотын ногоон орон сууц төслийн үр дүнг хэрэгжүүлэх зорилгоор НЗДТГ, Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний газар, арилжааны банк, үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчид, барилгын компаниуд болон хот төлөвлөлт, бүтээн байгуулалтын чиглэлээр ажилладаг төрийн болон хувийн хэвшлийн байгууллагуудын төлөөлөлтэй товч уулзалт, сургалт, семинарь, хэлэлцүүлэг зохион байгуулна. Эдгээр талуудад зориулсан цахим товхимол, инфографик боловсруулан хүргүүлэх, нийгмийн сүлжээ болон бусад хэрэгсэл ашиглан мэдээлэл түгээнэ.

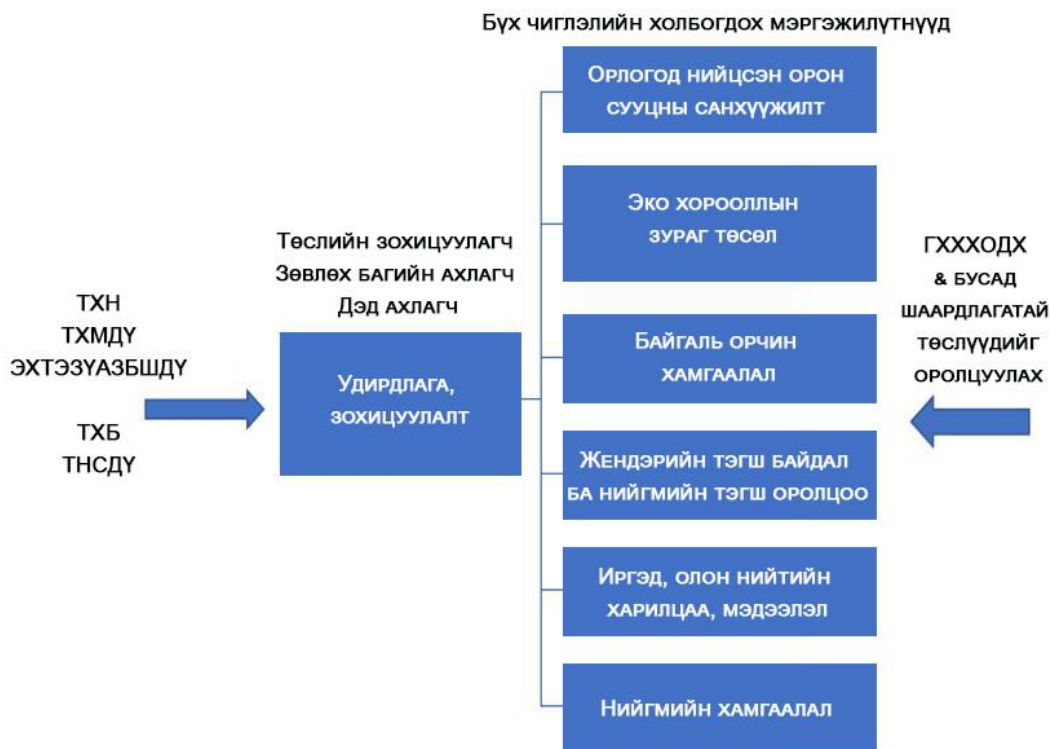
3.4 Төслийн дотоод харилцаа холбоо

УБ хотын ногоон орон сууц төслийн баг чиглэл чиглэлээр дэд ажлын хэсгүүд байгуулан, хоорондын мэдээлэл, харилцааг сайжруулан, баг тус бүрийн ажлуудын уялдаа холбоог хангана. Зураг 1-д дэд ажлын хэсгүүдийн схемийг үзүүлэв.

Дэд ажлын хэсгээр дамжуулан УБ хотын ногоон орон сууц төслийн хэрэгжилтэд оролцож буй талууд үр дүнтэй хамтран ажиллах нөхцөл бүрдэнэ. Дэд ажлын хэсэг тус бүр үйл ажиллагааны чиглэл, хамтран хэрэгжүүлэх ажлуудыг тодорхойлно. Дэд ажлын хэсгүүд дараах голлох чиглэлээр хамтарч ажиллана. Үүнд: 1) ТХН/СМХТН болон зөвлөх багууд өөрсдийн хариуцсан ажлыг хийж гүйцэтгэхдээ бусад багуудын оролцоог хангах, 2) багууд тус тусдаа ажиллахаас илүүтэй хамтран хэлэлцэж, мэдээлэл солилцох замаар илүү үр дүнтэй, чанартай гүйцэтгэл гаргана. Энэхүү хамтын ажиллагааг эхлүүлж, дэд багуудыг зохион байгуулах ажлыг ТХМДҮЗҮ хариуцна. Гэсэн хэдий ч бүх баг, гишүүд хамтран үр дүнтэй ажиллах энэхүү санаачлагад идэвхтэй оролцоно.

Дэд ажлын хэсгүүд харилцан мэдлэгээ хуваалцаж, харилцан уялдаа холбоог хангаж ажиллах боловч, ажлын даалгаварын хүрээнд хариуцах үндсэн үүрэг, хийж гүйцэтгэх ажил, үр дүнг тус тусдаа хариуцна. Дэд ажлын хэсгүүд нь ТХН, СМХТН болон зөвлөх багуудын нэгдсэн туршлага, нөөцийг зохистой ашиглах замаар бодит үр дүнг гаргана. Дэд ажлын хэсгийн бүрэлдэхүүн, зохицуулагч, ажлын хэсэг тус бүрийн хариуцах чиглэлийн талаар Хавсралт 1-т дэлгэрэнгүй үзүүлэв.

Зураг 1: Дэд ажлын хэсгүүд



3.5 Мэдээлэл харилцааны матриц

Хүснэгт 1-т харуулсан Мэдээлэл харилцааны матрицаар тал бүрийн оролцогч талуудын хооронд үр дүнтэй харилцаа холбоо бий болгоход мэдээллийг хэрхэн хүргэх талаар харуулав. Оролцогч тал бүрт тохирсон мэдээллийн төрөл, сувгийг Мэдээлэл харилцааны матрицад харуулав. Ямар оролцогч талд, ямар мэдээлэл хүргэхийг тухайн мэдээллийн онцлог, шинж чанар болон оролцогч талаас шалтгаалан тодорхойлох үүргийг ТХН, СМХТН болон зөвлөх багууд хүлээнэ. Харилцаа холбоо, олон нийтийн оролцоог хангах дэд ажлын хэсэг нь вэбсайт, түгээмэл асуулт хариултын жагсаалт, төслийн танилцуулга болон мэдээлэл харилцааны бусад нийтлэг хэрэгсэл бий болгох платформыг үүсгэнэ. Төсөлд хамааралтай янз бүрийн оролцогч талуудтай холбогдох, төслийн агуулга, онцлог, янз бүрийн бүрэлдэхүүн хэсгүүдийн талаар үнэн зөв мэдээллийг цаг алдалгүй хүргэхэд чиглэсэн зохицуулалт, зохион байгуулалт хийнэ. Илүү дэлгэрэнгүй мэдээллийг Хүснэгт-1 харуулав.

Хүснэгт 2: Мэдээлэл харилцааны матриц

Төслийн хүлээгдэж буй үр дүн:

Эрсдэл	Оролцогч тал	Хүлээж буй хандлага/оролцоо	Хүргэх мэдээлэл	Үйл ажиллагаа/суваг	Цагалбар/Хариуцлага	Шалгуур
Зорилт 1: Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг амьдрахад таатай, тохилог, орлогод нийцсэн ногоон орон сууцны хороолол болгон хувиргах ажлыг төлөвлөх, хэрэгжүүлэхэд оршин суугчид болон бусад оролцогч талуудтай үр дүнтэй, тогтвортой хамтран ажиллах.						
Оршин суугчид болон бусад оролцогч талуудын оролцоо дутмаг байх эсвэл эсэргүүцсэн тохиолдолд төсөлд саад учруулна.	Төслийн сонгогдсон талбарын гэр хорооллын оршин суугчид	Иргэд төслийн талаар бүрэн ойлголголттой байх, төсөлд оролцох хүсэлд нь тулгуурлан сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох гэрээ байгуулах Иргэдийн хэрэгцээ, хүсэл эрмэлзэлд нийцсэн орон сууцны зураг төсөл гаргахад хувь нэмэр оруулах	Газар солилцох нь сайн дурын үндсэн дээр хийгдэх бөгөөд шийдвэрийг та гаргана. Эрүүл, аюулгүй, ногоон орчин бий болгоход идэвхтэй оролцоотой байгаарай. Тулгарч буй асуудлынхаа талаар дуу хоолойгоо хүргэх, ингэснээр асуултынхаа хариултыг нь авна.	ОНЗОХТ -д тогтмол шууд явуулах харилцааны талаар нарийвчлан тусгасан: - Зураг төсөл боловсруулах болон барилгын ажлын явцад олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтуудыг зохион байгуулах - Төсөлд оролцох эсэхийг тодорхойлох судалгаа хийх - Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа хийх Мэдээлэл түгээх , сэтгэгдэл хүлээн авах интерактив вэбсайтыг хөгжүүлэх. Агуулгад дараахь мэдээлэл орно: - Төслийн мэдээлэл, зөвлөлдөх уулзалтын мэдэгдэл - Төслийн талаарх түгээмэл асуулт хариултууд, инфографик болон бусад хэвлэмэл материалууд, эко хорооллын хөгжүүлэлт, СДГСТ, орон сууц гэх мэт., - Төслийн үйл ажиллагааны явцын талаарх эко хорооллын орон сууц, блок хөгжүүлэлтийн зураг төсөл боловсруулах - Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө - Сайн дураар газар солилцох төлөвлөгөө - Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө - Хамгаалалтын бусад баримт бичиг	СДГСТ-ний үеэр удирдах: ТХН/ТХМДҮ багийн Харилцаа, олон нийттэй харилцах мэргэжилтнүүд Хагас сар тутам Зураг төсөл, барилгын ажлын үеэр удирдах: ТХН/ТХМДҮ багийн Харилцаа, олон нийттэй харилцах мэргэжилтнүүд Хэрэгжилтийн туршид үргэлжилнэ	# зөвлөлдөх уулзалтууд # хүйс, хөгжлийн бэрхшээлтэй хүмүүс зөвлөлдөх уулзалтад оролцсон (НЖУАТ ХШУ) # хэвлэмэл материал бэлтгэсэн # цахим материал бэлтгэсэн # хүнд олон нийтийн мэдээллийн хэрэгсэлээр дамжин мэдээлэл хүргэсэн # гомдлыг бүртгэж хариу өгсөн

Эрсдэл	Оролцогч тал	Хүлээж буй хандлага/оролцоо	Хүргэх мэдээлэл	Үйл ажиллагаа/суваг	Цагалбар/Хариуцлага	Шалгуур
				<p>Хэвлэмэл болон цахим хэлбрээр мэдээллийн материалуудыг иргэдэд шууд түгээх, төслийн вэбсайт, хорооны мэдээллийн самбараар дамжуулан хүргэх. Мэдээлэл түгээх хэрэгсэлд дараахь баритм, материал орно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Төслийн мэдээллийн талаархи зурагт хуудас, инфографик, зөвлөлдөх уулзалтын мэдэгдэл - Мэдээллийн самбар дээр байрлуулах түгээмэл асуулт хариултын хялбаршуулсан жагсаалт, - Эко хорооллын блок/орон сууцны зураг төсөл, явцын талаархи видео болон аудио бичлэг - Төслийн зураг төсөл, явцыг тайлбарласан хөдөлгөөнт, татаж авах боломжтой танилцуулга <p>Нийгмийн сүлжээнд иргэдэд зориулсан групп үүсгэх(фэйсбүүк групп) – Иргэдэд зориулсан фэйсбүүк групп нь хөршүүд/СӨХ-ны групп гэх мэтээр зохион байгуулагдана.</p>		
				<p>Гомдол барагдуулах механизм нь иргэд хандаж болох олон сувагтай байна. Үүнд:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Хорооны мэдээллийн самбарт байрлуулах - НЗДТГ-ын вэбсайт, утсаар мессеж илгээх, биечлэн өргөдөл, гомдол ирүүлэх - ТХН/СМХТН-т шууд хандах – биечлэн мэдээлэл өгөх, утсаар мессеж илгээх, төслийн вэбсайтаар харьцах <p>Төслийн видео - ТХН, СМХТН-ын зохицуулагч болон багийн бусад гишүүдтэй хамтран төслийн үйл ажиллагааны явцын талаар мэдээллийг шинэчлэх, нийтлэг асуултуудад торуулга, хариулт өгөх, зураг төслийн талаар</p>	<p>ТХН-ээр удирдуулан СМХТН-тай хамтран зөвлөх багуудын дэмжлэгтэйгээр хийж гүйцэтгэх</p>	

Эрсдэл	Оролцогч тал	Хүлээж буй хандлага/оролцоо	Хүргэх мэдээлэл	Үйл ажиллагаа/суваг	Цагалбар/Хариуцлага	Шалгуур
				танилцуулах гэх мэт богино хэмжээний видео хийх.		
	Олон нийтийн оролцоонд түшиглэсэн байгууллагуу д/СӨХ	Гэр хорооллын оршин суугчид, тэр тундаа эко хорооллын блок, орон сууцны зураг төсөлд иргэдийн оролцоог бүрэн хангах, уулзалтад оролцож чадахгүй эмзэг бүлгийн иргэдтэй харилцахад туслалцаа үзүүлэх	Олон нийтийн оролцоо, манлайлал нь эрүүл, аюулгүй амьдрах ногоон орчин бий болгох гол түлхүүр юм. Орон сууцны менежментийг иргэд хамтран хийхэд бэлтгэх.	ОНЗОХТ -д тогтмол шууд явуулах харилцааны талаар нарийвчлан тусгасан: Вэбсайт эсвэл нийгмийн сүлжээгээр мэдээлэл авах боломжгүй эмзэг бүлгийн иргэдийн гол төлөөлөгч болгон Олон нийтийн оролцоонд түшиглэсэн байгууллагын ахлагчдыг сонгох Барилга зураг төсөл, ашиглалт, засвар үйлчилгээ, СӨХ-ны менежментийн талаар сургалт, семинаруудыг хөгжүүлэгчид, барилгын компаниуд гэх мэт талуудын дэмжлэгтэй зохион байгуулах	ТХМДҮЗҮ-ний дэмжлэгтэйгээр ТХН удирдан явуулах ТНСДҮЗҮ-ний дэмжлэгтэйгээр хөгжүүлэгчид, барилгын компаниуд болон СӨХ-ын хоорондын уялдаа холбоог хангах	
	Гэр хорооллын бүх оршин суугчид	Ногоон эко хорооллыг хөгжүүлэх, тогтвортой ашиглалт үйлчилгээг хариуцахад хувь нэмэр оруулах	Эрүүл, аюулгүй амьдрах ногоон орчин бий болгоход идэвхтэй оролцоотой байгаарай.	Хотын ногоон орон сууцны талаархи мэдээлэл, кампанит ажил - арга хэмжээ, зурагт хуудас, цахим уулзалт Барилгын ажил эрхлэх , сайн дурын ажил хийх боломжийн талаар олон нийтийн сүлжээнд мэдээлэл байршуулах Ногоон моргейжийн талаар мэдлэг, ойлголтыг дээшлүүлэх , гэр хорооллын иргэд, ялангуяа эмэгтэйчүүдэд орон сууцны хэрэгцээг санхүүжүүлэх талаар оновчтой шийдвэр гаргах, ЭХОНОСС -ийн санхүүгийн бүтээгдэхүүний талаархи мэдээллийг түгээх, сурталчлахад туслах мэдээлэл, кампанит ажил - Олон нийтийн уулзалт, фокус группын ярилцлага - Фэйсбүүк гэх мэт нийгмийн сүлжээний тохиромжтой сувгууд	ТХН/ТХМДУ/ ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ Харилцаа, олон нийттэй харилцах, нийгэм, жендэрийн мэргэжилтнүүд Удирдах: ТХН/ТХМДУ/ ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ багийн мэргэжилтнүүдийг ТНСДҮ багийн Харилцааны мэргэжилтэн удирдан ажиллах	# МСС кампанит ажил # МСС зурагт хуудас болон бусад хэвлэмэл материал

Эрсдэл	Оролцогч тал	Хүлээж буй хандлага/оролцоо	Хүргэх мэдээлэл	Үйл ажиллагаа/суваг	Цагалбар/Хариуцлага	Шалгуур
				<ul style="list-style-type: none"> - Олон нийтэд сурталчлах танилцуулга - Зурагт хуудас - Тараах хуудас <p>Хэвлэл мэдээллийн оролцоо</p>		
	Улаанбаатар хотын оршин суугчид	Нийслэлийн хэмжээнд тогтвортой хөгжлийн асуудлыг шийдвэрлэхэд чиглэсэн НЗДТГ-ын хүчин чармайлтын талаар эерэг сэтгэгдлийг бий болгох	Гэр хороололд дахин төлөвлөлт, бүтээн байгуулалт хийгдсэнээр иргэдийн амьдрах орчин сайжирч, хотын иргэдэд ашиг тусаа өгнө.	<p>Төслийн үйл явдлын талаархи хэвлэлийн мэдээ</p> <p>Төслийн үйл ажиллагаа, явцын талаар мэдээлэл хүргэхээр НОСК, МУХБ болон бусад албаны хүмүүстэй хийсэн телевизийн ярилцлага</p> <p>Олон нийтэд чиглэсэн төслийн үйл ажиллагааны мэдээллийг нийгмийн сүлжээгээр хүргэх</p> <p>Вэбсайт – мэдээлэл оруулах</p>	ТХН/ТХМДҮ багийн Харилцаа, олон нийттэй харилцах мэргэжилтнүүд	# төслийн талаарх нийтлэл, төрөл бүрийн нийгмийн сүлжээгээр
	ТББ, ИНБ-ууд	Хотын ирээдүйн тогтвортой хөгжлийн асуудлыг шийдвэрлэхэд чиглэсэн НЗДТГ-ын хүчин чармайлтын талаар эерэг сэтгэгдлийг бий болгох	Гэр хорооллыг шинэчлэл хийснээр иргэдийн амьдрах орчин сайжирч, хотын хөгжилд хувь нэмэр оруулна.	<p>ТББ/ИНБ-тай тогтмол шууд харилцаа тогтоох, төслийн гол үе шатуудын талаар мэдээлэл солилцох уулзалт, хэлэлцүүлэг хийх, санал зөвлөмж авах</p> <p>Жендэрийн мэдрэмжтэй хот төлөвлөлт, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хэрэгцээ, хүртээмжтэй, иргэдэд ээлтэй зураг төсөл, гэр хорооллын бохирдлыг бууруулах, ногоон байгууламж барих, ажлын байр бий болгох /бизнесийг хөгжүүлэх зэрэг сэдвээр мэдлэг солилцох хамтарсан сургалт, семинар зохион байгуулах</p> <p>Мэдээлэл түгээх, сэтгэгдэл хүлээн авах интерактив вэбсайтыг хөгжүүлэх. Агуулгад дараахь мэдээлэл орно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Төслийн мэдээлэл, зөвлөлдөх уулзалтын мэдэгдэл 	Холбогдох чиглэлээрээ ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ болон ТНСДҮ багийн дэмжлэгтэйгээр ТХН/ТХМДҮ баг удирдах	

Эрсдэл	Оролцогч тал	Хүлээж буй хандлага/оролцоо	Хүргэх мэдээлэл	Үйл ажиллагаа/суваг	Цагалбар/Хариуцлага	Шалгуур
				- Төслийн талаарх түгээмэл асуулт хариулт - Төслийн үйл ажиллагааны явцын талаар мэдээлэл, эко хороолол, орон сууц, блок төлөвлөлтийн зураг төсөл - Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө - Сайн дураар газар солилцох төлөвлөгөө - Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө - Хамгааллын бусад баримт бичиг		
Зорилт 2: Төслийн бүх оролцогч талуудын дунд хот байгуулалт, хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжихэд жендэрийн тэгш байдал, нийгмийн оролцооны талаарх ойлголтыг сайжруулах						
Эко хорооллыг хөгжүүлэн амьдралын нөхцлийг сайжруулах орлого багатай, хөгжлийн бэрхшээлтэй, эмзэг бүлгийн иргэдийн жендэрийн тэгш бус байдал, эмзэг байдлыг бууруулах	Гэр хороололд амьдарч буй эмэгтэйчүүд	СДГСТ, эко хороолол, газар өмчлөх эрхийн талаар санал бодлоо идэвхтэй илэрхийлэх	Эмэгтэйчүүдийн дуу хоолой, идэвхтэй оролцоо нь эко хорооллын төлөвлөгөө, эмэгтэйчүүдийн чадавхийг бэхжүүлэх үйл ажиллагааг сайжруулна.	Эмэгтэй оршин суугчдын дунд эмэгтэйчүүдийн орон сууц өмчлөх эрхийн талаар мэдээлэл өгөх фокус группын ярилцлага Сургалт/ажилд зуучлах үйлчилгээг дэмжих зорилгоор эмэгтэйчүүдийн холбоодтой түншлэх/эмэгтэйчүүдийн оролцоог дэмжих (НЖУАТ)	ТХН/ТХМДҮ/ЭХТ ЭЗҮАЗБШДҮ багийн нийгмийн хамгаалал, жендэрийн мэргэжилтнүүд СМХТН/ТНСДҮ багтай хамтран ажиллах	# фокус бүлгийн хэлэлцүүлэгт оролцсон эмэгтэйчүүд (НЖУАТ ХШҮ)
	Гэр хороололд амьдарч буй хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд	Хэрэгцээ шаардлагатаа нийцсэн орон сууц, эко хорооллыг бий болгохын тулд хэрэгцээ, сонирхлоо идэвхтэй илэрхийлэх	Эко хорооллын орон сууц, орон зай нь хүн бүрт хүртээмжтэй байх ёстой.	Шууд зөвлөлдөх: Орон сууц, нийтийн үйлчилгээний хэрэгцээг тодорхойлох зорилгоор хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн фокус группын ярилцлагыг явуулна. Хоёр талт харилцааг ххангахын тулд дохионы хэлмэрч ажиллуулах, бусад хэрэгсэл ашиглах Эко хорооллын төлөвлөлтийн талаар хэвлэмэл, аудио, видео материалыг янз бүрийн хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн мэдээллийн хэрэгцээнд нийцүүлэн сурталчлах	ТХН/ТХМДҮ/ЭХТ ЭЗҮАЗБШДҮ багийн нийгмийн хамгаалал, жендэрийн мэргэжилтнүүд	# фокус бүлгийн хэлэлцүүлэгт оролцсон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд # Төслийн бүлгийн ахлагч нартай

Эрсдэл	Оролцогч тал	Хүлээж буй хандлага/оролцоо	Хүргэх мэдээлэл	Үйл ажиллагаа/суваг	Цагалбар/Хариуцлага	Шалгуур
				Бүлгүүдийн ахлагч нарт товч мэдээлэл өгөх: Ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй болон бусад айл өрхүүд олон нийтийн уулзалт, интернет, мэдээллийн хэрэгслийг үзэх боломж багатай тохиолдолд бүлгийн ахлагчаар дамжуулан мэдээлэл өгөх зорилгоор бүлгүүдийн ахлагчдын сүлжээг бий болгох		холбогдсон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд
	Гэр хороололд амьдарч буй өндөр настан	Хэрэгцээ шаардлагатаа нийцсэн орон сууц, эко хорооллыг бий болгохын тулд хэрэгцээ, сонирхлоо идэвхтэй илэрхийлэх	Эко хорооллын орон сууц, тохижилт хүн бүрт хүртээмжтэй байх ёстой.	Шууд зөвлөлдөх: Утсаар ярих, ганцаарчилсан уулзалт, фокус бүлгийн ярилцлага Бүлгүүдийн ахлагч нарт товч мэдээлэл өгөх (дээрхтэй адил)	ТХН/ТХМДҮ/ЭХТ ЭЗҮАЗБШДҮ багийн нийгмийн хамгаалал, жендэрийн мэргэжилтнүүд	# утсаар холбогдсон, фокус бүлгийн хэлэлцүүлэгт оролцсон өндөр настан # Төслийн бүлгийн ахлагч нартай холбогдсон өндөр настан
	Гэр хороололд амьдарч буй залуучууд	Хэрэгцээ шаардлагатаа нийцсэн орон сууц, эко хорооллыг бий болгохын тулд хэрэгцээ, сонирхлоо идэвхтэй илэрхийлэх	Ажлын байр, гарааны бизнес, нийгмийн байгууламж, спортын цогцолборууд, нийтийн эзэмшлийн байгууламж талбайг тэдний хэрэгцээтэй уялдуулан төлөвлөх. Орон сууц, нийтийн	Шууд зөвлөлдөх: Эко хорооллын зураг төсөл, бизнесийн шинэ боломжуудын талаархи сургалт, семинар Хөгжүүлэгч, гүйцэтгэгч компаниудтай хамтран залуу эмэгтэйчүүд, эрэгтэйчүүдэд зориулсан ажлын байрны үзэсгэлэн Барилгын ажилтай холбоотой ажлын байрны заруудыг нийгмийн сүлжээнд байршуулах	ТХН/ТХМДҮ/ЭХТ ЭЗҮАЗБШДҮ багийн нийгмийн хамгаалал, жендэрийн мэргэжилтнүүд	# Эко хорооллын зураг төслийн сургалт, семинарт идэвхтэй оролцож буй залуучууд

Эрсдэл	Оролцогч тал	Хүлээж буй хандлага/оролцоо	Хүргэх мэдээлэл	Үйл ажиллагаа/суваг	Цагалбар/Хариуцлага	Шалгуур
			эзэмшлийн байгууламж, нийтийн эзэмшлийн талбайг төлөвлөхөд залуу эхчүүдийн дуу хоолой хэрэгтэй.			
Зорилт 3: Төслийн талбаруудад эко хорооллын орон сууц барих, блоклон хөгжүүлэх ажилд оруулах хот байгуулалт, ногоон барилгын чиглэлээр ажилладаг төрийн болон хувийн хэвшлийн байгууллагуудын мэргэжлийн туршлага, нөөц боломжийг ашиглахад нөлөөлөх						
	Үл хөдлөх хөрөнгийн хөгжүүлэгчид	Эко хорооллыг хөгжүүлэхэд хөрөнгө оруулалт хийхдээ ЭХОНОСС-аас зээл авна. БОМС, АХБ-ны хамгааллын бодлого, аюулгүй байдлын шаардлагыг ойлгож, дагаж мөрдөнө.	Ногоон санхүүжилт нь ашигтай, нийгмийн хариуцлагатай бизнесийн боломжийг санал болгоно.	АХБ-ны ХБ-ын хамгаалал, жендэр, нийгмийн хамгааллын асуудлууд зэрэг ЭХОНОСС-ийн шаардлагуудын талаар банкуудын эрх бүхий ажилтнуудад зориулсан мэдээлэл өгөх уулзалт, тусгай сургалт, семинар, бүлгийн ярилцлага, үүнд ёс зүйн шаардлагуудыг баримтлан зээл олгох, моргейжийн зээлийн асуудлаар гарсан өргөдөл гомдлыг хянах тухай сургалтууд хийх	СМХТН/ТНСДҮ	
	Банкууд болон банкны холбоо	Зээлийн бүтээгдэхүүнд ЭХОНОСС-аас тавих ногоон хөгжил, нийгэм, байгаль орчны хамгаалал болон бусад шаардлагад нийцнэ. Орлогод нийцсэн орон сууц	Ногоон санхүүжилт нь ашигтай, нийгмийн хариуцлагатай бизнесийн боломжийг санал болгодог.	АХБ-ны ХБ-ын хамгаалал, жендэрийн болон нийгмийн хамгааллын асуудлууд зэрэг ЭХОНОСС-ийн шаардлагуудын талаар банкуудын эрх бүхий ажилтнуудад зориулсан мэдээлэл өгөх уулзалт, тусгай сургалт, семинар, бүлгийн ярилцлага, үүнд ёс зүйн шаардлагуудыг баримтлан зээл олгох, моргейжийн зээлийн асуудлаар гарсан өргөдөл гомдлыг хянах тухай сургалтууд хийх	СМХТН/ТНСДҮ	

Эрсдэл	Оролцогч тал	Хүлээж буй хандлага/оролцоо	Хүргэх мэдээлэл	Үйл ажиллагаа/суваг	Цагалбар/Хариуцлага	Шалгуур
		шаардлагатай байгаа эмэгтэйчүүд, өрхөд олгох зээл нэмэгдэнэ.				
	Хот байгуулалтын чиглэлээр ажилладаг нийслэлийн агентлагууд	Хотын захиргааны зөвшөөрөл авахын тулд зураг төсөл боловсруулах үйл явцад удирдамж өгч, мэргэжлийн ур чадвараа нэмэрлэх.	Бохирдол ихтэй гэр хорооллыг эко ногоон хороолол болгон тогтвортой хөгжүүлснээр хотод ашиг тусаа өгнө.	Уулзалт, семинар Эко хорооллын хөгжүүлэлт, төслийн сүүлийн үеийн мэдээллийн талаархи цахим эмхтгэл	ТХН/ТХМДҮ/ЭХТ ЭЗҮАЗБШДҮ	
	Ус, цахилгаан, хог хаягдлын удирдлага гэх мэт дэд бүтэц	Гэр хороолол хөгжихийн хирээр үйл ажиллагаагаа тэлэхэд төсөлтэй хамтран ажиллах	Шинэ үйлчлүүлэгчидтэй болсноор шр ашиг нэмэгдэн, тогтвортой байдал хангагдана.	Уулзалт, семинар Эко хорооллын бүтээн байгуулалт, төслийн сүүлийн үеийн мэдээллийн талаархи цахим эмхтгэл	ТХН/ТХМДҮ/ЭХТ ЭЗҮАЗБШДҮ	
Төслийн үр дүнд хүрэхийн тулд УБ хотын ногоон орон сууц төслийн багуудын хүрээнд үр дүнтэй зохицуулалт, харилцан уялдааг дэмжин ажиллах						
Төслийн багуудын хоорондын хамтын ажиллагаа дутмагаас үр дүнг сайжруулах боломжийг алдах	Бүх багийн гишүүд: ТХН СМХТН ТХМДҮ ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ ТНСДҮ	Төслийн бэрхшээл, боломж, хүлээгдэж буй үр дүнгийн талаархи том зургаар нь харсны үндсэн ажлын даалгавараар хүлээсэн үүргээ хамтран, нэгдмэл мэдээлэлтэйгээр биелүүлэх	УБ хотын ногоон орон сууц төсөл бол ялгарах онцлогтой боловч харилцан хамаарал бүхий бүрэлдэхүүн хэсгүүдтэй төсөл	Чиглэл чиглэлээр дэд ажлын хэсгүүдийн уулзалт тогтмол хийх, багаар хамтран ажиллах. Цахим шуудангаар тогтмол харилцах Баримт бичгийг хуваалцах, чатлах, уулзалт зохион байгуулах нэдсэн платформ SharePoint ашиглах Техникийн болон хот төлөвлөлтийн нэр томъёоны тайлбар толь (англи, монгол)	ТХМДҮ удирдах Бусад бүх багууд дэмжих	

Эрсдэл	Оролцогч тал	Хүлээж буй хандлага/оролцоо	Хүргэх мэдээлэл	Үйл ажиллагаа/суваг	Цагалбар/Хариуцлага	Шалгуур
				Багуудын хооронд мэдээлэл солилцох зорилгоор улирал бүр тайлан боловсруулах Цахим товхимол Гэр хорооллын дэд төвүүдэд дундын харилцаа холбооны оффис бий болгох		
	ГХХХОДХ Гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалт хийж буй бусад төслүүд	Дэд төвүүдийг ногоон хөгжил, тогтвортой хөгжлийн үзэл баримтлалд тулгуурлан хөгжүүлэхэд олон нийтийн оролцоог хангах, хамтран ажиллах, зохицуулалт хийх	Зохицуулалт, уялдаа холбоог ханган ажилласнаар дэд төвийг хөгжүүлэх, төслүүдийн үр дүнг сайжруулах	Гэр хорооллын дэд төвүүдэд дундын харилцаа холбооны оффис бий болгох Дэд төвүүдээр үйлчлүүлдэг олон нийт болон дэд бүтцийг хөгжлийн талаар хамтарсан семинар, уулзалтууд хийх Иргэдэд тулгамдаж буй асуудлуудыг хэлэлцэх сэдэвчилсэн ажлын хэсгүүдийн уулзалтуудыг тогтсон хугацаанд зохион байгуулах	ТХМДҮЗҮ удирдах Бусад бүх багууд дэмжих	# хамтын ажиллагааны санаачилга # зорилтот бүлгүүдтэй хамтарсан зөвлөлдөх уулзалтууд, семинар

4. Хэрэгжилтийг хангах зохицуулалт

Төслийн хэрэгжүүлтийг хангах үүрэг бүхий хоёр нэгж болох ТХН, СМХТН-ын удирдлага дор төслийн мэдээлэл харилцааг хариуцсан харилцан уялдаа холбоо бүхий бие даасан багууд ажиллаж байна.

ТХН, СМХТН-ууд тус бүртээ мэдээлэл, харилцаа хариуцсан ажилтанг томилохын зэрэгцээ зөвлөх үйлчилгээний багуудад Харилцаа холбоо, олон нийтийн оролцоо хариуцсан зөвлөхүүд дэмжлэг үзүүлж ажиллана. Харилцаа холбоо, олон нийтийн оролцоо хариуцсан зөвлөхүүд бусад багийн гишүүдийн оролцоог хангаж, багуудын дунд зохицуулалт хийх замаар Оролцогч талуудын харилцаа холбооны стратегийг хэрэгжүүлэхэд голлох үүрэг гүйцэтгэнэ.

ТХН, СМХТН болон тэдгээрийн зөвлөх багууд тус тусын зорилгоор холбогдох талуудтай холбоо тогтоож, харилцах хэдий ч Оролцогч талуудын харилцааны матрицад заасны дагуу холбогдох чиглэлээр харилцаа холбоо тогтооход голлох үүрэгтэй ажиллана.

Оролцогч талуудын харилцаа холбооны стратегийг хэрэгжүүлэх үндсэн үүрэг хариуцлагыг доорх хүснэгтээр харуулав.

Хүснэгт 2 – Мэдээлэл харилцааны түвшин дэх талуудын үүрэг⁶

Төслийн багууд	Голлох үүргүүд
Төслийн зохицуулагч	<ul style="list-style-type: none"> УБ хотын ногоон орон сууц төслийг төлөөлөн олон нийтэд мэдээлэл хүргэх... Олон нийтэд түгээх мэдээллийг батлах
ТХН-ийн жендэр, нийгмийн хамгаалал, харилцааны мэргэжилтэн	<ul style="list-style-type: none"> Харилцаа холбоо, олон нийтийн оролцоог хангах зорилгоор НЗДТГ, хороо, дүүргийн ажилтнуудтай холбоо тогтоох Мэдээлэл, харилцааны материал боловсруулах ажлыг удирдах Шаардлагатай тохиолдолд олон нийтэд зориулсан материалуудыг батлуулах Материал боловсруулах, брэндинг, инфографик, бусад хэрэгслийн агуулга боловсруулахад оролцох, гэрээ байгуулж ажил гүйцэтгүүлэх шаардлагатай зөвшөөрөл гаргуулах Хэвлэлийн төлөөлөгчийн үүрэг гүйцэтгэх
ТХДҮЗҮ-ийн мэдээлэл, харилцааны дотоодын зөвлөх ТХДҮЗҮ-ийн мэдээлэл, харилцааны олон улсын зөвлөх	<ul style="list-style-type: none"> ОТХС болон мэдээлэл, харилцааны матрицад заасан мэдээлэл, харилцааны хэрэгслүүд боловсруулах. Төслийн үйл ажиллагааны чиглэлээр мэдээлэл, харилцааны нэгдсэн арга хэмжээ хэрэгжүүлэхэд ТНСДҮЗҮ-ний харилцаа холбоо, олон нийтийн оролцооны мэргэжилтэнтэй нягт уялдаатай ажиллах. Төслийн танилцуулга, СДГС болон бусад чиглэлээр мэдээллийн багц боловсруулах зорилгоор мэдээлэл цуглуулж, эмхэтгэнэ. Төслийн мэдээллийн технологийн ажилтан болон вэбсайт хөгжүүлэгч компаний дэмжлэгтэй төслийн вэбсайтыг хөгжүүлэх ажлыг хариуцах Мэдээлэл харилцааны материал бэлдэх брэнд, график хөгжүүлэгч болон бусад үйлчилгээ үзүүлэгч компаниудыг ажиллуулах

⁶ Энэхүү мэдээллийг загвар болгох үүднээс оруулсан бөгөөд зөвлөхийн ажлын даалгавараар хүлээсэн үүрэг, ажлын байрны тодорхойлолтод нөлөөлөхгүй болно.

Төслийн багууд	Голлох үүргүүд
ТНСДҮЗҮ-ийн мэдээлэл, харилцааны зөвлөх	<ul style="list-style-type: none"> • Мэдээлэл, харилцааны матриц ба ТНСДҮЗҮ-ний харилцаан холбооны төлөвлөгөөнд тусгасан харилцаа холбоо, мэдээллийн гарын авлага боловсруулах. • Мэдээлэл харилцааны нэгдсэн үйл ажиллагаа эхлүүлэх, хэрэгжүүлэхэд ТХМДҮЗҮ-ний харилцаа холбоо, олон нийтийн оролцооны мэргэжилтэнтэй нягт уялдаатай ажиллах
Мэдээлэл харилцаа, олон нийтийн оролцооны дэд ажлын хэсэг	<ul style="list-style-type: none"> • Тогтмол мэдээлэл солилцох, уулзалт зохион байгуулах замаар бусад дэд ажлын хэсгүүдийн хоорондын харилцаа холбоог зохицуулах
Зөвлөх үйлчилгээний бүх багийн гишүүд (ТХДҮЗҮ, ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ, ТНСДҮЗҮ)	<ul style="list-style-type: none"> • Үнэн зөв мэдээлэл түгээх үүднээс өөрсдийн чиглэлийн мэдээлэл бэлтгэх, тайлбар өгөх • Мэдээллийн багц боловсруулах, уулзалт семинарт зориулж өөрсдийн хийсэн ажлын талаар танилцуулга, товч мэдээлэл, бусад мэдээллийг бэлтгэх

Хавсралтууд

Хавсралт 1: Төслийн багийн дотоод харилцаа, холбоо

Хавсралт 1А – Дэд ажлын хэсгийн бүрэлдэхүүн

N	Дэд ажлын хэсгүүд	Гишүүд	Зохион байгуулагч
1	Төслийн удирдлага ба зохицуулалт	Төслийн зохицуулагч ТХН-ийн ХШҮ-ний ажилтан, СМХТН-ын зохицуулагч ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ, ТХМДҮ, ТНСДҮЗҮ багийн ахлагчид болон дэд ахлагчид	ТХМДҮ багийн ахлагч
2	Мэдээлэл, харилцаа ба олон нийтийн оролцоог хангах	ТХН-ийн жендэр, нийгмийн хамгаалал, харилцааны мэргэжилтэн ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ, ТХМДҮ, ТНСДҮ багийн мэдээлэл, харилцааны зөвлөхүүд ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ, ТХМДҮ, ТНСДҮ багийн жендэр, нийгмийн хамгааллын зөвлөхүүд	ТХМДҮ багийн жендэр, нийгмийн хамгаалал, харилцааны олон улсын зөвлөх
3	Эко хороолол ба орон сууцны зураг төсөл	ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ, ТХМДҮ, ТНСДҮ багийн инженер,архитектур, хот төлөвлөлт, барилгын мэргэжилтнүүд	ТХМДҮ багийн дэд ахлагч
4	Байгаль орчин	ТХН-ийн байгаль орчны мэргэжилтэн, ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ, ТХМДҮ, ТНСДҮ багийн байгаль орчны зөвлөхүүд	ТХМДҮ багийн байгаль орчны олон улсын зөвлөх
5	Жендэрийн тэгш байдал ба нийгмийн тэгш оролцоо	ТХН-ийн жендэр, нийгмийн хамгаалал, мэдээлэл, харилцааны мэргэжилтэн ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ, ТХМДҮ, ТНСДҮ багийн жендэр, нийгмийн хамгааллын зөвлөхүүд	ТХМДҮ багийн жендэр, нийгмийн хамгаалал, харилцааны олон улсын зөвлөх
6	Нийгмийн хамгаалал (нүүлгэн шилжүүлэлт)	ТХН-ийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ, ТХМДҮ, ТНСДҮ багийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн зөвлөх	ТХМДҮ багийн нийгмийн хамгааллын зөвлөх

А1.2 Жендэрийн тэгш байдал ба нийгмийн оролцоог хангахад чиглэсэн дэд ажлын хэсгийн чиглэл

Дэд ажлын хэсэг бүр өөрийн чиг үүрэг, хариуцах чиглэлээ тодорхойлно. Жендэрийн тэгш байдал, нийгмийн тэгш оролцоог хангах дэд ажлын хэсгийн чиг үүрэг, хариуцах чиглэлийг жишээ болгон доор харуулав.

Төсөл - НЖУАТ-г хэрэгжүүлэх, хянах үүрэг бүхий дэд ажлын хэсгийн зорилго, хамрах хүрээ

I. Үндэслэл

2018 оны 12 дугаар сард Монгол улсын засгийн газар АХБ-тай зээлийн гэрээ байгуулж, Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төслийг АХБ болон УАНС-ийн санхүүжилттэй хэрэгжүүлэхээр болсон. Энэхүү төсөл нь нийслэлд өсөн нэмэгдэж буй орон сууцны эрэлт хэрэгцээг хангах зорилгоор УБ хотын гэр хорооллолд халамжийн орон сууц, орлогод нийцсэн орон сууц, зах зээлийн өртөг бүхий орон сууцны холимог шийдэл бүхий эко хороолол байгуулан, дахин төлөвлөнө.

Нийслэлийн засаг даргын тамгын газраас хэрэгжүүлж байгаа “УБ хотын ногоон орон сууц төсөл”-ийг хэрэгжүүлэх нэгжийг (ТХН) Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК-ний дэргэд байгуулсан. Үүний зэрэгцээ тус төслийн эко хорооллын бүтээн байгуулалтад хувийн хэвшлийн оролцоог хангах ЭХОНОСС-г хариуцах Төсөл хэрэгжүүлэгч байгууллагыг Монгол Улсын Хөгжлийн банкны дэргэд байгуулсан.

Төсөл нь дараах гурван үр дүнд хүрэхээр зорьж байна. Үүнд: 1-рт Төслийн сонгогдсон гэр хороололд дэд бүтэц, нийтийн зориулалттай байгууламжууд болон халамжийн орон сууц байгуулах, 2-рт Сонгогдсон гэр хороололд байгуулах эко хороололд нүүрсхүчлийн хийн ялгарал багатай, орлогод нийцсэн орон сууц, зах зээлийн орон сууц, эдийн засгийн барилга байгууламж барих барилгын компаниудад урт хугацааны санхүүжилт олгож, ногоон зээлд хамрагдах боломжтой өрхүүдэд зориулсан зээл олгох, 3-рт Салбарын бодлогын шинэчлэлийг хэрэгжүүлж, чадавхийг бэхжүүлэх.

Төсөл нь жендэрийн тэгш байдлын үзэл баримтлалыг үр дүнтэй хэрэгжүүлэхийг зорьж байна. Нийгэм, жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө (НЖУАТ)-г боловсруулж, ТХН, СМХТН баталсан. Эдгээр арга хэмжээг хэрэгжүүлж, ахиц дэвшилд хяналт тавьж, үр дүнд хүрсэн эсэхийг хагас жил тутам хэмжиж, тайлагнах болно. Эдгээр шалгуур үзүүлэлтийг НЖУАТ -д тусгасан болно.

- Эмэгтэйчүүдийн орон сууц өмчлөх эрхийг дэмжихийн тулд жендэрийн мэдрэмжтэй сурталчилгааны кампанит ажил явуулах;
- Жендэрийн мэдрэмжтэй эко хороолол, дэд бүтэц, орон сууцны зураг төсөл боловсруулах, хэрэгжүүлэх зорилгоор иргэдэд зориулсан уулзалт зохион байгуулах;
- Орлого багатай, өрх толгойлсон эмэгтэйчүүдийн орон сууцны санхүүжилт, ногоон банкны үйлчилгээнд хамрагдах боломжийг хангах;
- Эко хорооллын оршин суугчид, тэр дундаа эмэгтэй бизнес эрхлэгчдэд, ялангуяа өрх толгойлсон эмэгтэйчүүдэд зориулсан жижиг дунд, бичил бизнес эрхлэх болон эдийн засгийн боломж, ажлын байр нэмэгдүүлэх сургалт зохион байгуулах;
- Бүтээн байгуулалтын шатанд ажлын байраар хангах, бизнес инкубаторын болон холбогдох сургалтанд эмэгтэйчүүдийг хамруулах замаар тэдний эдийн засгийн бие даасан байдлыг дэмжих хөтөлбөр боловсруулах;
- ТХН, МУХБ, ХОМК, төслийн удирдах хороо болон бусад холбогдох байгууллагууд зэрэг бүх шатны шийдвэр гаргах байгууллагуудад ажиллах эмэгтэйчүүдийн үүрэг оролцоог бэхжүүлэх.

II. НЖУАТ-г хэрэгжүүлэх, хянах үүрэг бүхий дэд ажлын хэсгийн зорилго

УБ хотын ногоон орон сууц төслийн НЖУАТ-ний хэрэгжилтийг хангах, зорилтыг хэрэгжүүлэх үүргийг ТХН болон СМХТН хүлээнэ. Энэхүү зорилгыг хэрэгжүүлэхэд ТХН болон СМХТН –д зөвлөх багууд (ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ, ТХМДҮ, ТНСДҮ) дэмжлэг үзүүлнэ. Түүнчлэн, эко хорооллын бүтээн байгуулалтыг хэрэгжүүлэхэд банк санхүүгийн байгууллагууд, үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгч хувийн хэвшил оролцох бөгөөд тэд мөн жендэрийн тэгш байдлыг хангах үүрэг хүлээнэ. НЖУАТ-г хэрэгжүүлэх, хянах үүрэг бүхий

дэд ажлын хэсгийн зүгээс үүнд дэмжлэг үзүүлнэ. Тус ажлын хэсэг нь УБ хотын ногоон орон сууц төслийн бүх нийгэм, жендэрийн мэргэжилтнүүд болон НЖҮАТ-ний хэрэгжилт, хяналт шинжилгээ хариуцсан хүмүүсийн хоорондын уялдаа холбоог хангаж, санал солилцох арга хэмжээ зохион байгуулна.

Дэд ажлын хэсэг дараах зорилготой. Үүнд:

- НЖҮАТ-ний үйл ажиллагаа, зорилтыг хянаж, төслийн бүрэлдэхүүн хэсэг, зөвлөх багуудын хэрэгжүүлэх алхмуудыг тодруулах



- НЖҮАТ-тэй холбоотой үйл ажиллагааны талаар мэдээлэл хуваалцах, хэрэгжилтийг хангахад шаардлагатай зохицуулалт хийх.

- Төслийн хүрээнд НЖҮАТ хяналт-шинжилгээний систем бий болгож НЖҮАТ-ний шалгуур үзүүлэлт, зорилтот түвшингийн хэрэгжилтийг хянах мэдээлэл цуглуулах, хадгалах, тайлагнах механизмыг тодорхой болгох.

- Төслийн багууд болон бусад оролцогч талуудын жендэрийн тэгш байдлын талаарх ойлголтыг нэмэгдүүлэх, НЖҮАТ-ийн шаардлагыг таниулах чиглэлээр хамтран ажиллах.

- Сургалт, мэдээлэл, сурталчилгааны кампанит ажил явуулах, тараах материал түгээх зэрэг жендэрийн тэгш байдлын талаар мэдлэг, мэдээлэл олгоход шаардлагатай түгээмэл хэрэгслийг боловсруулах.

Ажлын цар хүрээ

Хэрэгжилтийн эхний шатанд дараах хэсгүүдэд анхаарч ажиллана. Үүнд:

1. Төслийн бүх оролцогч тал болон зөвлөхүүдэд НЖҮАТ-ний талаар ойлголт өгөх.
2. Жендэрийн мэдрэмжтэй хот төлөвлөлтийн талаархи дотоодын болон олон улсын туршлага судалж, мэдлэг, мэдээлэл хуваалцах.
3. Жендэрийн тэгш байдал, нийгмийн тэгш оролцоо, эмзэг бүлэгт хүргэх үйл ажиллагааны талаар нэгдсэн ойлголт, хандлагыг төлөвшүүлэх.
4. УБ хотын ногоон орон сууц төслийн онцлогт суурилсан жендэрийн тэгш байдлын талаарх сургалтын гарын авлага боловсруулах.
5. НЖҮАТ хяналт-шинжилгээний систем, тайлагналтын нэгдсэн механизмыг бий болгоход хамтран ажиллах.

Гишүүд:

ТХН, СМХТН, ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ, ТХМДҮ, ТНСДҮ-ний багийн түвшинд НЖҮАТ-ний хэрэгжилт хариуцаж ажилладаг нийгмийн хамгаалал, жендэрийн мэргэжилтнүүд.

Хамтран ажиллах платформ:

Биечилсэн уулзалт/Зүүм хурал

Нийгмийн сүлжээ - Тиймс

Төслийн баримт бичгийн нэгдсэн Шэйр Пойнт (SharePoint)

Хавсралт 2 – НЗДТГ-ын мэдээлэл хүлээн авах сувгууд

НЗДТГ-аас хөгжүүлж, ашиглаж буй аппликэйшний нэг ба зургийг Хавсралт 1-т харуулав.⁷

1. Албан бичиг 2. Өргөдөл гомдол 3. Manaikhoroo.mn - Нийслэлийн хороодын мэдээллийн систем: хороо бүрийн хүн амын тоо, хорооны засаг захиргааны түвшинд үзүүлж буй төрийн үйлчилгээ, сургууль, эрүүл мэндийн байгууллагууд, тэдгээрийн байршил, нийтийн тээвэр, нийтийн эзэмшлийн талбай, тухайн орчмын зам, худаг усны хүртээмж, хогийн цэг зэрэг хорооны түвшний асуудлуудыг голчлон хамарна. 4. Нэг хот-нэг стандарт- Улаанбаатар хотод тогтвортой хөгжлийн стандарт, техник асуудлын зохицуулалтыг хангах баримт бичгийн тогтолцоог бүрдүүлж, хэрэгжилтийг хангахад энэхүү санаачилгын зорилго нь оршино. Энэхүү аппликэйшн нь холбогдох стандарт, мэдээлийн тоймыг багтаасан мэдлэг солилцооны талбар бөгөөд шахмал түлшний ашиглалтад хяналт тавих зорилгоор ашиглагдана.

5. Smart UB – аппликэйшн. НЗДТГ-ын төлөвлөсөн үйл ажиллагаа, түүний хэрэгжилт, тендер болон УБ хотын Захирагчийн гаргасан захирамжуудыг үндсэндээ багтаана. Түүнчлэн орон нутгийн хөгжлийн сангийн ашиглалт, Нийслэлийн авто замын засвар үйлчилгээ, замын хөдөлгөөн гэх мэт мэдээллийг багтаана.

6. UB Map – УБ хотын дэлгэрэнгүй газрын зураг (сансрын) болон барилга байгууламжуудыг харуулна.

7. UB Smart Bus – Тус аппликэйшн нь нийтийн тээврийн хэрэгслийн талаархи хамгийн сүүлийн үеийн мэдээлэл, тэдгээрийн очих газар, хөдлөх, ирэх цаг гэх мэт мэдээллийг агуулна.

8. UB traffic – Аппликэйшн нь хиймэл дагуулын мэдээлэлд үндэслэн нийслэлийн замын хөдөлгөөний талаарх хамгийн сүүлийн үеийн мэдээллийг харуулна.

⁷ <https://eservice.ulaanbaatar.mn/>

Хавсралт 3 – Оролцогч талуудын матриц

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
1. Гэр хорооллын иргэд	Шууд нөлөөлд өртсөн хашааны эзэд/эрэгтэй эмэгтэй гэр бүлийн гишүүд Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд Өндөр настан Бусад зорилтот бүлгүүд	Өндөр	Бага	<input type="checkbox"/> Орон сууцны нөхцлийг сайжруулах <input type="checkbox"/> Амьдрах орчныг сайжруулах <input type="checkbox"/> Ажлын байр <input type="checkbox"/> Орлого олох боломж <input type="checkbox"/> Бизнесээ өргөжүүлэх <input type="checkbox"/> Иргэдэд хүрэх үйлчилгээнүүд, эмэгтэйчүүдийн цагийг хэмнэх үйлчлгээнүүдийг сайжруулах <input type="checkbox"/> Ажиллаж, амьдрах таатай орчинг бүрдүүлэх <input type="checkbox"/> Газар/хөрөнгийн эзэмшлийг баталгаажуулах <input type="checkbox"/> Тээврийн хэрэгсэл ашиглах, зорчиход таатай орчин бүрдүүлэх <input type="checkbox"/> Жендэрийн мэдрэмжтэй төлөвлөлт хийх	<input type="checkbox"/> Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох хэлбэрээр төсөлд хамрагдах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлэх <input type="checkbox"/> Төслийн хяналт-шинжилгээ, үнэлгээнд дэмжлэг үзүүлэх <input type="checkbox"/> Хэрэгцээ шаардлагаа төслийн зураг төсөлд оруулах	<input type="checkbox"/> Иргэд сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох сонирхолгүй байгаагаас болж төслийн үйл ажиллагаа хойшлогдох	<input type="checkbox"/> Мэдээллээр сайн хангах <input type="checkbox"/> Олон нийтийн оролцоог хангах стратеги боловсруулах, ингэснээр иргэдийн бүлгүүдийг төсөлд оролцох тэгш боломжоор хангах <input type="checkbox"/> Олон нийттэй харилцах стратегийг хэрэгжүүлэх, Олон нийтэд түшиглэсэн байгууллага байгуулах <input type="checkbox"/> Чадавхийг бэхжүүлэх
	Нөлөөлд өртсөн бизнесүүд	Өндөр	Бага	<input type="checkbox"/> Бизнесийн орчинг сайжруулах <input type="checkbox"/> Бизнесийг боломжийг өргөжүүлэх <input type="checkbox"/> Бизнесийн ашгийг нэмэгдүүлэх	<input type="checkbox"/> Төсөлтэй хамтран ажиллах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтэд хувь нэмэр оруулах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлэх <input type="checkbox"/> Төслийн хяналт-	<input type="checkbox"/> Бизнес эрхлэгчид сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох эсвэл шинээр бий болох худалдааны газруудад үйл	<input type="checkbox"/> Мэдээллээр сайн хангах <input type="checkbox"/> Олон нийтийн оролцоог хангах стратеги боловсруулах, ингэснээр иргэдийн бүлгүүдийг төсөлд оролцох тэгш боломжоор хангах <input type="checkbox"/> Олон нийттэй харилцах стратегийн хүрээнд Бизнесийн зөвлөл байгуулах, ажилуулах <input type="checkbox"/> Чадавхийг бэхжүүлэх

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
					шинжилгээ, үнэлгээнд дэмжлэг үзүүлэх	ажиллагаа явуулах сонирхолгүй байгаагаас болж төслийн үйл ажиллагаа хойшлогдох	
	Дүүрэг, хороо	Өндөр	Бага	<input type="checkbox"/> Талбарыг хөгжүүлэх <input type="checkbox"/> Ажиллаж, амьдрах таатай орчинг бүрдүүлэх <input type="checkbox"/> Иргэдэд хүрэх үйлчилгээнүүд бий болгох <input type="checkbox"/> Эдийн засгийн нөхцөл байдлыг сайжруулах	<input type="checkbox"/> Засаг захиргааны дэмжлэг үзүүлэх <input type="checkbox"/> Олон нийттэй харилцахад дэмжлэг үзүүлэх <input type="checkbox"/> Нийгмийн байгууламжуудын байршлыг тодорхойлоход хамтрах <input type="checkbox"/> Талбарын үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх	<input type="checkbox"/> Олон нийтийн дунд буруу ойлголт бий өгөх <input type="checkbox"/> Олон нийтийг төслийн эсрэг байр суурьтай болгох <input type="checkbox"/> Олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтууд зохион байгуулахад саад хийх <input type="checkbox"/> Олон нийтийг улс төрийн намуудад хуваан талцуулах	<input type="checkbox"/> Хамтран ойр ажиллах <input type="checkbox"/> Тогтмол мэдээлэл солилцох уулзалтууд хийх

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
	Олон нийтэд түшиглэсэн байгууллага, Бизнесийн зөвлөл, Олон нийтийн хөгжлийн төв	Өндөр	Бага	<input type="checkbox"/> Гишүүнчлэлтэй иргэдийн бүлгийн орон сууцны амьдрах орчныг сайжруулах <input type="checkbox"/> Амьдрах орчныг сайжруулах <input type="checkbox"/> Ажлын байр бий болгох <input type="checkbox"/> Орлогын эх үүсвэр бий болгох <input type="checkbox"/> Ядуурлыг бууруулах <input type="checkbox"/> Бизнесийн боломжуудыг өргөжүүлэх <input type="checkbox"/> Иргэдэд хүрэх үйлчилгээнүүдийг сайжруулах <input type="checkbox"/> Ажиллаж, амьдрах таатай орчинг бүрдүүлэх	<input type="checkbox"/> Төсөлтэй хамтран ажиллах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтэд хувь нэмэр оруулах	<input type="checkbox"/> Иргэний нийгмийн байгууллагын эсэргүүцэл нь төслийн үйл ажиллагаанд саад учруулах эсвэл хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	Улаанбаатар хотын иргэд	Бага	Бага	<input type="checkbox"/> Хотын орчин, нөхцлийг сайжруулах <input type="checkbox"/> Орлогод нийцсэн орон сууцанд орох боломжийг нэмэгдүүлэх <input type="checkbox"/> Шинээр орлогод нийцсэн юмуу халамжийн орон сууцанд орох боломжийг бий болгох	<input type="checkbox"/> Төслийн эко хороолол бий болгоход дэмжлэг үзүүлэх (нийгмийн сүлжээгээр гэх мэт.) <input type="checkbox"/> Эко хорооллын орлогод нийцсэн орон сууцанд юмуу халамжийн орон сууцанд (орох шаардлага хангасан бол) орохоор хүсэлт гаргах	<input type="checkbox"/> Гэр хороололд барилга барих үйл ажиллагаанд саад учруулах, хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Төслийн талаар мэдээлэл өгөх цахим хуудас ажиллуулах <input type="checkbox"/> Мэдээллийн хэрэгслүүд ашиглан, төслийн талаарх тэнцвэртэй мэдээллийг телевиз, сониноор дамжуулан олон нийтэд хүргэх, видео бичлэг түгээх <input type="checkbox"/> Санхүүжүүлэх боломжууд тодорхой болохоор орлогод нийцсэн орон сууцны сонголтын талаарх мэдээллийг нийгмийн сүлжээгээр хүргэх, банкуудад тараах материал байршуулах зэргээр олон нийтэд мэдээлэл өгөх

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
2. Төслийн хэрэгжилтийн үеэр зөвшөөрөл олгох, шийдвэр гаргахад оролцох НЗДТГ-ын харьяа газар, хэлтсүүд	Нийслэлийн Засаг ДАРГА бөгөөд УЛААНБААТ АР ХОТЫН захирагч, Засаг даргын орлогч (төслийг хариуцсан)	Дунд	Өндөр	<input type="checkbox"/> Нийслэлийн Засаг ДАРГА бөгөөд УБ ХОТЫН захирагчийн ажлын төлөвлөгөө <input type="checkbox"/> Хотын ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт	<input type="checkbox"/> Төслийн хүрээнд шийдвэр гаргах	<input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааг хэсэгчлэн буюу бүр мөсөн хойшуулах эсвэл зогсоох арга хэмжээ авах	<input type="checkbox"/> Тогтмол мэдээллээр хангах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн талаар 2 долоо хоног бүр уулзалт хийх <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлж, шаардлагатай шийдвэрүүдийг гаргах эрх, үүрэг бүхий ТУХ-г Нийслэлийн Засаг ДАРГЫН УДИРДЛАГА ДОР БАЙГУУЛАХ
	Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК (НОСК)	Өндөр	Өндөр	<input type="checkbox"/> Төслийг амжилттай хэрэгжүүлэх <input type="checkbox"/> Хүн амын орлогод нийцсэн орон сууцны хэрэгцээг хангах	<input type="checkbox"/> Төслийн хүрээнд шийдвэр гаргах	<input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааг хэсэгчлэн буюу бүр мөсөн хойшуулах эсвэл зогсоох арга хэмжээ авах	<input type="checkbox"/> Тогтмол мэдээллээр хангах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн талаарх сар бүр уулзалт хийх <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлж, шаардлагатай шийдвэрүүдийг гаргах ТУХ-ыг НОСК-ийн дэмжлэгтэй байгуулах
	Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал (НИТХ)	Бага	Өндөр	<input type="checkbox"/> Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн ажлын төлөвлөгөө <input type="checkbox"/> Хотын ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт	<input type="checkbox"/> Төслийн хүрээнд шийдвэр гаргах	<input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааг хэсэгчлэн буюу бүр мөсөн хойшуулах эсвэл зогсоох арга хэмжээ авах	<input type="checkbox"/> Тогтмол мэдээллээр хангах <input type="checkbox"/> Төслийн чухал үе шатны талаар тогтмол уулзалт хийх
	Хот байгуулалт хөгжлийн газар	Бага	Өндөр	<input type="checkbox"/> Хотын ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт	<input type="checkbox"/> Зураг төслийн үе шатанд зөвшөөрлүүд олгох <input type="checkbox"/> Барилгын ажлыг эхлүүлэх зөвшөөрөл олгох	<input type="checkbox"/> Зураг төслийн үйл ажиллагааг зогсоох эсвэл хойшуулах <input type="checkbox"/> Зураг төслийг батлахаас татгалзах, зөвшөөрөл олгохгүй байх <input type="checkbox"/> Барилгын ажлыг эхлүүлэх	<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүмүүсийг томилох <input type="checkbox"/> Тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавхи бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
						зөвшөөрөл олгохгүй байх	
	Нийслэлийн гэр хорооллын дэд бүтцийн газар	Дунд	Өндөр	<input type="checkbox"/> Гэр хорооллыг дахин хөгжүүлэх <input type="checkbox"/> Туршиж, баталсан зааварчилгаа <input type="checkbox"/> Гэр хорооллыг дахин хөгжүүлэх бодит шийдэл	<input type="checkbox"/> Мэргэжил аргазүйн дэмжлэг үзүүлэх <input type="checkbox"/> Талбарын ажилд туслалцаа үзүүлэх	<input type="checkbox"/> Зорилтот талбаруудын хооронд зөрчил үүсэх <input type="checkbox"/> Газрын үнэ өсөх	<input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	НЗДТГ	Өндөр	Дунд	<input type="checkbox"/> Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн ажлын төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хангах <input type="checkbox"/> Төслийн ХШҮ-ний хэрэгжилт	<input type="checkbox"/> ТХН-ийн хүний нөөцийг бүрдүүлэх <input type="checkbox"/> Чиглэл, зааварчилгаагаар ханган ажиллах <input type="checkbox"/> Нүүлгэн шилжүүлэлтийн зардлыг төсөвт тусгах	<input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааг хойшуулах эсвэл зогсоох арга хэмжээ авах	<input type="checkbox"/> Төслийн явцын талаар тогтмол тайлагнах <input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавхи бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	Нийслэлийн орон сууц, дэд бүтцийн газар (зам, халаалт дулаан, цахилгаан)	Дунд	Өндөр	<input type="checkbox"/> Дэд бүтцийн шугам сүлжээ бий болгох <input type="checkbox"/> Технологи танилцуулах	<input type="checkbox"/> Одоогийн байгаа барилга байгууламжийн талаар холбогдох мэдээллийг өгөх <input type="checkbox"/> Зураг төсөл болон хэрэгжилт, засвар үйлчилгээний үеэр мэргэжлийн зөвлөгөө өгөх, дэмжлэг үзүүлэх	<input type="checkbox"/> Зураг төсөл болон хэрэгжилтийн үед олгодох зөвшөөрлүүдийг хойшлуулах <input type="checkbox"/> Хэрэгжилтийг хойшлуулах <input type="checkbox"/> Шугам сүлжээг хүлээж авах ажлыг түтгэлзүүлэх	<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	УБ хотын захирагчийн ажлын алба	Бага	Дунд	<input type="checkbox"/> Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар	<input type="checkbox"/> Төслийн хүрээнд шийдвэр гаргах чухал үе шатуудад дэмжлэг	Теникийн нөхцөл олгох зөвшөөрлийг	<input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
				ХОТЫН захирагчийн ажлын албаны төлөвлөгөөний хэрэгжилт	үзүүлэх <input type="checkbox"/> Төслийн удирдлагын дэмжлэг үзүүлэх <input type="checkbox"/> Мэргэжлийн удирдамжаар хангах	хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын алба	Бага	Өндөр	<input type="checkbox"/> Үүрэгт ажлаа хийж гүйцэтгэх	<input type="checkbox"/> Кадастрын мэдээллийн санд нэвтрэх эрх олгох <input type="checkbox"/> Газар эзэмшлийн мэдээллийн санд нэвтрэх эрх олгох <input type="checkbox"/> Газар эзэмшигчийн эрх шилжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх	<input type="checkbox"/> Газрын эрх шилжүүлэх ажил удааширснаас төслийн хэрэгжилт хойшлох	<input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	Нийслэлийн байгаль орчны газар	Бага	Дунд	<input type="checkbox"/> Байгаль орчны холбогдох хуулийн шаардлагуудыг дагаж мөрдөх <input type="checkbox"/> Эко хороолол байгуулан, байгаль орчинд ээлтэй барилга байгууламж бий болгох <input type="checkbox"/> Нөлөөллийн бүсийн иргэдэд болон хүрээлэн буй орчинд хамгийн бага нөлөөлөл үзүүлэх <input type="checkbox"/> БОМТ-ний хэрэгжилтийг ханган ажиллах	<input type="checkbox"/> Төслийн батлагдсан зураг төсөлд үндэслэн Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээний дүгнэлт гаргуулах, БОННУ батлуулах болон тухайн жилийн БОМТ батлуулах	<input type="checkbox"/> БОТБУ, БОННУ, БОМТ батлуулах ажлуудыг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Тогтмол мэдээлэл солилцох
	Нийслэлийн онцгой байдлын газар	Бага	Дунд		<input type="checkbox"/> Боловсруулсан зураг төслийн сүүлийн хувилбарыг батлах	<input type="checkbox"/> Зураг төсөл эцэслэгдэхэд хугацаа хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Тогтмол мэдээлэл солилцох

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
	Нийслэлийн мэргэжлийн хяналтын газар	Бага	Дунд		<input type="checkbox"/> Боловсруулсан зураг төслийн сүүлийн хувилбарыг батлах	<input type="checkbox"/> Зураг төсөл эцэслэгдэхэд хугацаа хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Тогтмол мэдээлэл солилцох
	Нийслэлийн хөрөнгө оруулалтын газар	Бага	Бага		<input type="checkbox"/> Зөвшилцвөл барилын үеийн талбарын хяналтад оролцох		<input type="checkbox"/> Мэдээллээр хангах
	Нийслэлийн зураг төслийн хүрээлэн	Бага	Бага	<input type="checkbox"/> Ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт	<input type="checkbox"/> Ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу удирдамж, зааварчилгаагаар хангах	<input type="checkbox"/> Зураг төслийг батлуулах хугацааг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Мэдээллээр хангах
	Нийслэлийн хөдөлмөр эрхлэлтийн газар	Бага	Бага		<input type="checkbox"/> Бүртгэлтэй ажилгүй иргэдийн мэдээлэл өгөх <input type="checkbox"/> Зорилтот талбарын иргэдэд хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжих хөтөлбөрт хамруулах	<input type="checkbox"/> Өдөр тутмын завгүй байдал	<input type="checkbox"/> Харилцан ойлголцлын санамж бичиг зурж, идэвхтэй хамтран ажиллах
3. Төсөл хэрэгжүүлэх агентлагууд	ТХН (НОСК-ийн удирдлагад)	Өндөр	Өндөр	<input type="checkbox"/> Төслийг амжилттай хэрэгжүүлэхийн тулд гэр хорооллыг хөгжүүлэх салбарын уялдаа, зохицуулалтыг ханган ажиллах <input type="checkbox"/> Халамжийн орон сууцны чанар болон иргэдийн худалдан авах боломж.	<input type="checkbox"/> Халамжийн орон сууцны зураг төсөл болон төслийн үйл ажиллагааг удирдлагаар ханган ажиллах	<input type="checkbox"/> Бүх талуудын харилцаа, удирдлагад бэрхшээл тулгарах нь төслийн хэрэгжилтийг саатуулах	Төслийн зохион байгуулалтыг удирдах болон төслийн явцыг талуудад танилцуулах
	СМХТН (МУХБ-ны удирдлагад)	Өндөр	Өндөр	<input type="checkbox"/> Төслийг амжилттай хэрэгжүүлэх үүднээс гэр хорооллыг хөгжүүлэх салбарын уялдаа, зохицуулалтыг ханган	<input type="checkbox"/> Зах зээлийн үнээр борлуулах орон сууц хөгжүүлэх ажлыг удирдлагаар ханган ажиллах	<input type="checkbox"/> Бүх талуудын харилцаа, удирдлагад бэрхшээл тулгарах нь	Хоёр талт харилцааны механизмыг бий болгох, төсөл хэрэгжүүлэгч агентлагуудын дундын платформыг үүсгэх

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
				ажиллах		төслийн хэрэгжилтийг саатуулах	
4. Яамдууд болон төрийн байгууллагууд	Сангийн Яам	Бага	Өндөр	<input type="checkbox"/> Зээлийн санхүүжилтийг үр дүнтэй зарцуулах <input type="checkbox"/> Зээлийн төслийг амжилттай хэрэгжүүлэх	<i>Төсөл батлагдах үе шатанд:</i> -Төслийн үйл ажиллагааны зөвшөөрлүүдэд дэмжлэг үзүүлэх -Санамж бичигт гарын үсэг зурах -Гэрээ байгуулах <i>Хэрэгжилтийн үе шатанд:</i> - Төлбөрийн хүсэлтийг цаг тухайд нь гүйцэтгэх - Төслийн үйл ажиллагааны төсвийг цаг тухайд нь хуваарилах - Санхүүгийн үйл ажиллагааны хяналт хийх	<input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааны зөвшөөрлийг хойшлуулах <input type="checkbox"/> Санамж бичиг зурах хугацаа хойшлогдох <input type="checkbox"/> Гэрээний зохицуулалтын ажлыг хойшлуулах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	Байгаль орчин, аялал жуулчлалын яам	Бага	Дунд	<input type="checkbox"/> Байгаль орчны холбогдох хуулийн шаардлагуудыг дагаж мөрдөх <input type="checkbox"/> Эко хорооллын байгаль орчинд ээлтэй барилга байгууламж бий болгох <input type="checkbox"/> Нөлөөллийн бүсийн иргэдэд болон хүрээлэн	<input type="checkbox"/> Төслийн батлагдсан зураг төсөлд үндэслэн Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээний дүгнэлт гаргуулах, БОННУ батлуулах болон тухайн жилийн БОМТ батлуулах <input type="checkbox"/> Уур амьсгалын	<input type="checkbox"/> БОТБУ, БОННУ, БОМТ батлуулах ажлуудыг хойшлуулах <input type="checkbox"/> Эдгээр баримт бичгүүдийг батлахгүй байснаар төслийн үйл ажиллагаанд саад учруулах	<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавхи бэхжүүлэх хэрэгцээг

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
				буй орчинд хамгийн бага нөлөөлөл үзүүлэх <input type="checkbox"/> БОМТ-ний хэрэгжилтийг ханган ажиллах	санхүүжилтийн хүрээнд хийсэн ажлуудыг батлах <input type="checkbox"/> Шаардлагатай бол хяналт хийх, тайлагнах		тодорхойлон, сургалт явуулах
	Барилга, хот байгуулалтын яам	Бага	Дунд		Төслийн барилгын зураг төслийг магадлан итгэмжлэх	<input type="checkbox"/> Зураг төслийг эцэслэх ажил магадлан итгэмжлэлээс шалтгаалан удаашрах	<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	Хөдөлмөр, ниймгийн хамгааллын яам	Бага	Дунд	<input type="checkbox"/> Ядуурлыг бууруулах <input type="checkbox"/> Өрхийн орлогыг нэмэгдүүлэх <input type="checkbox"/> Ажлын байр бий болгох <input type="checkbox"/> Амьжиргааг дээшлүүлэх	-Нийслэл дүүргийн хэмжээнд УБ хотын ногоон орон сууц төсөлд идэвхтэй оролцох талаар холбогдох газруудыг удирдан чиглүүлэх		<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавхи бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	Жендэрийн үндэсний хороо	Бага	Бага	<input type="checkbox"/> Бүх салбар, бүх түвшинд жендэрийн тэгш байдлыг хангах <input type="checkbox"/> Жендэрийн тэгш байдлын тухай хуулийн хэрэгжилтийг дэмжин ажиллах	<input type="checkbox"/> ЖҮАТ-ний хэрэгжилтийг дэмжих <input type="checkbox"/> Жендэрийн талаар чадавх бэхжүүлэх сургалт зохион байгуулах материалаар хангах		<input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааны талаар мэдээлэл өгөх <input type="checkbox"/> Уулзалт зохион байгуулах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
							боловсруулах <input type="checkbox"/> Төсөл хэрэгжүүлэхэд хэрэгтэй мэдээллийг авах
	Зам тээврийн яам	Бага	Бага				<input type="checkbox"/> Мэдээллээр хангах
	Эрчим хүчний яам	Дунд	Бага	<input type="checkbox"/> Шинэ болон шаардлагатай дэд бүтцэд сэргээгдэх эрчим хүчний хэрэглээг нэмэгдүүлэх	<input type="checkbox"/> Сэргээгдэх эрчим хүчийг ашиглах талаар холбогдох дүрэм, журмаар хангах	<input type="checkbox"/> Төслийн хэмжээнд бий болох сэргээгдэх эрчим хүчний ажлуудад зөвшөөрөл олгохгүй байх	<input type="checkbox"/> Мэдээллээр хангах <input type="checkbox"/> Сэргээгдэх эрчим хүчтэй холбоотой уулзалт зохион байгуулах
	Ус сувгийн удирдах газар	Бага	Дунд		<input type="checkbox"/> Ус хангамжийн дэд бүтцийг холбох зөвшөөрөл өгөх	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Мэдээллээр хангах <input type="checkbox"/> Уулзалт хийх
4.Санхүүжүүлэгч байгууллагууд	АХБ	Дунд	Өндөр	<input type="checkbox"/> Зээлийн санхүүжилтийг үр дүнтэй зарцуулах <input type="checkbox"/> Зээлийн төслийг амжилттай хэрэгжүүлэх	<i>Төсөл батлагдах үе шатанд:</i> -Төслийн үйл ажиллагааны зөвшөөрлүүдэд дэмжлэг үзүүлэх -Санамж бичигт гарын үсэг зурах -Гэрээ байгуулах <i>Хэрэгжилтийн үе шатанд:</i> - Төлбөрийн хүсэлтийг цаг тухайд нь шийдвэрлэх - Төслийн үйл ажиллагааны төсвийг	<input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааны зөвшөөрлийг хойшлуулах <input type="checkbox"/> Санамж бичиг зурах хугагцаа хойшлогдох <input type="checkbox"/> Гэрээний зөвшилцлийг хойшлуулах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааны талаар танилцуулах тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх сургалт зохион байгуулах

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
					цаг тухайд нь хуваарилах - Санхүүгийн үйл ажиллагааны хяналт хийх		
	УАНС	Дунд	Дунд	<input type="checkbox"/> Байгаль орчинд ээлтэй, уур амьсгалын өөрчлөлтийг бууруулах санхүүжилт <input type="checkbox"/> Уур амьсгалын өөрчлөлтийг сааруулах, дасан зохицоход чиглэсэн зээлийн төслийг амжилттай хэрэгжүүлэх	<input type="checkbox"/> Төлбөрийн хүсэлтийг цаг тухайд нь гүйцэтгэх <input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааны төсвийг цаг тухайд нь хуваарилах <input type="checkbox"/> Хот байгуулалтад чиглэсэн уур амьсгалын өөрчлөлтийн санхүүжилтийн сайн туршлагыг хуваалцах	<input type="checkbox"/> ЭХОНОСС нь санхүүжилтийн шалгуур үзүүлэлтүүдийг хангахгүй бол төслийг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Төслийн талаар тогтмол уулзалтууд хийх <input type="checkbox"/> Хот байгуулалтын хүрээнд хэрэгжүүлсэн уур амьсгалын өөрчлөлтийг бууруулах санхүүжилтийн сайн туршлагын талаар мэдээлэл солилцох
	Бусад олон улсын санхүүжүүлэгч байгууллагууд	Бага	Бага				<input type="checkbox"/> Мэдээллээр хангах
5. Хувийн хэвшил	Дотоодын арилжааны банкууд	Өндөр		<input type="checkbox"/> Төсөлтэй хамтран ажилласнаар орлого олох <input type="checkbox"/> Үл хөдлөх худалдан авах сонирхолтой иргэд, бизнес эрхлэгчдэд эко хорооллын ногоон сангийн санхүүжилтийн нөхцөл, механизмын тухай мэдээлэл өгөх	<input type="checkbox"/> Хөгжүүлэгчид, иргэдэд ногоон санхүүжилтийн механизмд оролцвол зээлийн удирдлага болон зээлдүүлэгчид үзүүлэх үйлчилгээ <input type="checkbox"/> Моргейжийн зээл олгоход мэргэжлийн удирдлагаар хангах	<input type="checkbox"/> Хүүгийн орлого бага, процесс төвөгтэйн улмаас үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчдэд олгох зээлийн урсгал удаашрах <input type="checkbox"/> Зээлийн дүрэм журам нь орлогод нийцсэн орон сууц худалдан авах хүсэлтэй,	<input type="checkbox"/> Хэрэв сонгогдвол, техникийн ажлын хэсэгт оруулах, мэдээллээр хангах <input type="checkbox"/> Ногоон санхүүжилтийн дүрэм журмыг гаргах, эмэгтэйчүүд болон бусад бүлгийг зээлд хамруулах боломжийг хангах төслийн баг ойр хамтран ажиллах <input type="checkbox"/>

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
						банкны түүх, баталгаа хөрөнгө багатай эмэгтэйчүүд, бусад бүлгийн хүмүүсийн зээлд хамрагдах боломжийг бууруулна.	
	Зураг төслийн компаниуд, Хөгжүүлэгчид, Барилгын компаниуд, Барилгын материал үйлдвэрлэгчид	Өндөр	Дунд	<input type="checkbox"/> Төсөлтэй хамтран ажилласнаар орлого олох	<input type="checkbox"/> Үл хөдлөх хөрөнгийн маркетингийг дэмжсэн эко хорооллын зураг төсөл боловсруулах	<input type="checkbox"/> Эко хорооллын зураг төсөл боловсруулах сонирхолгүй байх <input type="checkbox"/> Хэрэв өрсөлдөөнт худалдан авалтаар шалгарвал ажлын үзүүлэлтээсээ хамааран төслийг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Хэрэв сонгогдвол, техникийн ажлын хэсэгт оруулах, мэдээллээр хангах, зааварчлах
6. Бусад сонирхогч талууд	Сургалтын байгууллагууд	Бага	Бага	<input type="checkbox"/> Төсөлтэй хамтран ажилласнаар орлого олох	<input type="checkbox"/> Хэрэв хамтран ажиллавал, төслийн хэрэгжилтэд шууд хувь нэмэр оруулах		<input type="checkbox"/> Хэрэв оролцовол, мэдээллээр хангах, ойр ажиллах
	Иргэний нийгмийн болон Төрийн бус байгууллагууд	Бага	Дунд өндөр	<input type="checkbox"/> Нийгмийн хариуцлагаа харуулах <input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагаанд оролцох, орлого олох	<input type="checkbox"/> Олон нийттэй хийх зөвлөлдөх уулзалт, чадавх бэхжүүлэх үйл ажиллагаанд оролцох	<input type="checkbox"/> Олон нийтийн санаа бодол сөрөг болгох, төслийн талаар буруу мэдээлэл түгээх	<input type="checkbox"/> Мэдээлэл түгээх <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх сургалт явуулахад нягт хамтран ажиллах <input type="checkbox"/> Оролцогч талуудын уулзалтуудад оролцуулах

Хавсралт 3: Олон нийттэй зөвлөлдөх оролцоог хангах төлөвлөгөө (ОНЗОХТ)

Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл

**Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцоход
олон нийттэй зөвлөлдөх оролцоог хангах шинэчилсэн
төлөвлөгөө**

2020 оны 12-р сарын 21

ТХМДҮ Зөвлөх үйлчилгээний баг

Баримт бичгийн хураангуй танилцуулга

1. Олон нийттэй зөвлөлдөх оролцоог хангах төлөвлөгөө (ОНЗОХТ) нь гэр хорооллын иргэдийг нээлттэй мэдээллээр ханган, тэдэнтэй зөвлөлдөх замаар, сайн дураар газраа орон сууцаар солилцож, төсөлд оролцох эсэхийг тодорхойлоход оршино. ОНЗОХТ нь төслийн талбар тодорхойлохоос эхлэн эко хорооллын орон сууц, нийтийн үйлчилгээний барилга байгууламж барьж дуусгах хүртэлх бүхий л үе шатанд хэрэгжинэ. ОНЗОХТ-ны зорилтот оролцогч талууд нь эко хороолол хөгжүүлэх шаардлага хангасан, олонх оршин суугчид нь нэгдсэн талбарын сайн дураар газраа солилцох гэрээ байгуулах сонирхолтой иргэд (эмэгтэй, эрэгтэй) болон бүлгийн ахлагчид байна.

2. ОНЗОХТ-ны баримт бичгийг шинэчлэн боловсруулах явцад дэд төслийн төлөвлөлт, хэрэгжилтийг үе шаттайгаар хангах алхамуудыг тодорхойллоо. Түүнчлэн зөвлөлдөх уулзалт хийх, сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох гэрээг баталгаажуулахын тулд хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, хэрэгслийг илүү нарийвчлан тодорхойлсон болно. Үндсэн зорилго, зорилтот бүлгүүд, үндсэн үйл ажиллагаа нь төслийн сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох төлөвлөгөө нь ОНЗОХТ-ны зарчимд нийцэж байгаа юм.⁸ Цаашид зохион байгуулагдах зөвлөлдөх уулзалтуудын туршлагад үндэслэн энэхүү баримт бичигт шаардлагатай нэмэлт өөрчлөлтийг тухай бүрт нь оруулна.

3. Эмэгтэйчүүд болон эмзэг бүлгийн иргэдтэй зөвлөлдөх уулзалт хийхдээ төсөлд оролцох хүсэл эрмэлзлийн түвшин, тэдний хэрэгцээ, сонирхлыг тодорхойлоход онцгой анхаарал хандуулна.

4. ОНЗОХТ нь дараах үе шат, дарааллаар хэрэгжинэ. ОНЗОХТ-нд оролцогч талуудын оролцоог хангах дараах үе шатууд орно. Үүнд:

Үе шат 1 – Иргэдийн сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох сонирхлыг баталгаажуулах. Энэ үе шат нь олон нийтийн газрын зураглал гаргах, төслийн талаар танилцуулах, газар солилцох зарчим, газар хөрөнгийн үнэлгээний арга, газрын эздэд санал болгох орон сууцны хувилбарууд, газар өмчлөгч/эзэмшигч бус иргэдийн орон сууцны зохицуулалт, түр суурьшуулах орон сууц, бизнес эрхлэгчдэд зориулсан худалдааны талбай зэрэг мэдээллийг танилцуулахаас эхэлнэ.

Үе шат 2 – Зөвшилцөлд хүрэх. Орон сууц, дэд бүтцийн нарийвчилсан зураг төслийг иргэдэд танилцуулж, санал авч, нэгтгэн барилгын зураг төслийг эцэслэх. Энэ үе шатанд зөвшилцөл, хамтын ажиллагааг бий болгож төслийн хэрэгжилтэд шаардалагатай бүтэц, тогтолцоог бий болгох, олон нийтэд суурилсан байгууллагуудыг байгуулах зэрэг ажлууд орно. Энэ үе шатыг байгаль орчны зөвлөлдөх уулзалттай хамтатган зохион байгуулж болно.

Үе шат 3 – Барилгын ажлын хяналт, олон нийтийн оролцоог хангах. Уг шатанд ажлын хуваарийн дагуу эко хорооллын барилгын төлөвлөлт хийх, хэрэгжүүлэхэд төслийн гол оролцогч талуудтай хамтран ажиллах институцийн тогтолцоо, олон нийтэд суурилсан байгууллагуудын чадавхийг дээшлүүлэх, тэдгээрийн үйл ажиллагаа болон хамтын ажиллагааг багтаасан болно. Энэ үе шатыг Байгаль орчны анхан шатны үнэлгээ болон Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөний үр дүнгийн танилцуулгатай нэгтгэж болно.

1-р үе шат нь иргэдийн төсөлд оролцох сонирхлыг баталгаажуулж, эко хорооллын хил хүрээг тодорхойлох бөгөөд энэ үед дэд төслийн эскиз зургийг боловсруулна. Хэрэв 1-р үе шатанд дэд төсөл үргэлжлэх боломжтой гэж тодорхойлвол бол 2-р үе шатанд эко хорооллын нарийвчилсан зураг төслийн үе шат руу орно. Оршин суугчид Сайн дураар газраа солилцох гэрээнд гарын үсэг зурсны дараа 3-р үе шат эхэлж, олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалт хийгдэнэ. Эдгээр уулзалтууд хийгдэх үед болон хийгдэж дуусмагц барилга угсралтын ажил эхэлнэ.

⁸ Азийн Хөгжлийн Банк. 2018. Монгол улс: Улаанбаатар хотын Орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэлийн салбарын төсөл: Сайн дураар газар солих төлөвлөгөө. Манила.

1. Танилцуулга

5. Энэхүү Олон нийттэй зөвлөлдөх оролцоог хангах төлөвлөгөө (ОНЗОХТ) нь төслийн зураг төслийг боловсруулах явцад анх боловсруулагдсан бөгөөд Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох төлөвлөгөөний (СДГСТ, 2018 оны 6 дугаар сар) салшгүй хэсэг юм. ОНЗОХТ-ны зорилтот оролцогч талууд нь эко хороолол хөгжүүлэх шаардлага хангасан, олонх оршин суугчид нь нэгдэж, сайн дураар газраа солилцох гэрээ байгуулах сонирхолтой бол эдгээр иргэд (эмэгтэй, эрэгтэй) болон бүлгийн ахлагчид нь сайн дураар газраа солилцох гэрээ (СДГСГ)⁹ байгуулах боломжтой. ОНЗОХТ-ны зорилго нь төслийн талбар тодорхойлохоос эхлэн эко хорооллын орон сууц, нийтийн үйлчилгээний барилга байгууламж барьж дуусгах хүртэлх бүхий л үе шатанд энэхүү зорилтот бүлэгтэй ил тод харилцаа холбоог ханган ажиллах юм.

6. Энэхүү баримт бичиг нь төсөл хэрэгжиж эхлэх үед ОНЗОХТ-ны үе шатыг шинэчлэн тодорхойлох зорилготой юм. Энэхүү ОНЗОХТ-нд хийсэн шинэчлэлийг дэд төслийн төлөвлөлт, хэрэгжилтийн үе шатны дагуу хэрэгжүүлэх алхамуудыг тодорхой болголоо. Түүнчлэн зөвлөлдөх уулзалт хийх, сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох гэрээг баталгаажуулахын тулд хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, хэрэгслийг илүү нарийвчлан тодорхойлсон болно. Үндсэн зорилго, зорилтот бүлгүүд, үндсэн үйл ажиллагаа нь төслийн сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох төлөвлөгөө нь ОНЗОХТ-ны зарчимд нийцэж байгаа юм.¹⁰ Цаашид зохион байгуулагдах зөвлөлдөх уулзалтуудын туршлагад үндэслэн энэхүү баримт бичигт шаардлагатай нэмэлт өөрчлөлтийг тухай бүрт нь оруулна.

2. Зорилтот бүлэг

7. Эко хорооллыг хөгжүүлэх зорилгоор сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох гэрээ байгуулах боломжтой бүх өрхүүдэд энэхүү ОНЗОХТ чиглэсэн болно. Зөвлөлдөх уулзалтыг газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах, түрээслэх болон/эсвэл газрын эрхгүй ч гэсэн оршин суух эсвэл бизнесийн зориулалтаар ашиглаж байгаа өрхүүдийг хамруулан зохион байгуулна. Зөвлөлдөх уулзалтууд нь өрхийн тэргүүн (эрэгтэй, эмэгтэй, хамтарсан) болон өрхийн эмэгтэй, эрэгтэй гишүүдийн аль алинд чиглэнэ. Эмэгтэйчүүд болон эмзэг бүлгийн иргэдтэй зөвлөлдөх уулзалт хийхдээ төсөлд оролцох хүсэл эрмэлзлийн түвшин, тэдний хэрэгцээ, сонирхлыг тодорхойлоход онцгой анхаарал хандуулна.¹¹

3. ОНЗОХТ-ний үе шатууд

8. ОНЗОХТ-ний оролцогч талуудын оролцоог дараах үе шатуудын дагуу хангана:

Үе шат 1 – Иргэдийн сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох сонирхлыг баталгаажуулах. Энэ үе шат нь олон нийтийн талаар зураглал гаргах, төслийн талаар танилцуулах, газар солилцох зарчим, газар хөрөнгийн үнэлгээний арга, газрын эздэд санал болгох орон сууцны хувилбарууд, газар өмчлөгч бус иргэдийн орон сууцны зохицуулалт, түр суурьшуулах орон сууц, бизнес эрхлэгчдэд зориулсан худалдааны талбай талаар зэрэг мэдээллийг хүргэнэ.

Үе шат 2 – Зөвшилцөлд хүрэх. Орон сууц, дэд бүтцийн нарийвчилсан зураг төслийг иргэдэд танилцуулж, санал авч, нэгтгэн барилгын зураг төслийг эцэслэх. Энэ үе шатанд зөвшилцөл, хамтын ажиллагааг бий болгож төслийн хэрэгжилтэд институцийн тогтолцоо болон олон нийтэд суурилсан байгууллагуудыг байгуулах зэрэг ажлууд орно. Энэ үе шатыг байгаль орчны зөвлөлдөх уулзалттай хамтатган зохион байгуулж болно (Хавсралт 1-т дэлгэрэнгүй тайлбарласан).

¹Төслийн бусад оролцогч талуудтай холбогдох, тэдэнтэй харилцах алхамуудыг тусдаа баримт бичиг болох Оролцогч талуудын харилцааны стратегит тусгасан болно.

¹⁰ Азийн Хөгжлийн Банк. 2018. Монгол улс: Улаанбаатар хотын Орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл: Сайн дураар газар солих төлөвлөгөө. Манила.

¹¹ Амьжиргааны 409.6-аас доош түвшингээс доогуур түвшингийн өрхүүд (Нийгмийн хамгааллын сайдын А/14 дугаар тушаал, 2018 оны 1-р сарын 22. Монгол Улсын Нийгмийн халамжийн тухай хууль / Бүлэг 3: 3.1.1-3.1.9. : 12.1.2, 12.1.5 Бүлэг 13: 13.5.2, 13.5.4.

Үе шат 3 – Барилгын ажлын хяналт, олон нийтийн оролцоог хангах. Уг шатанд ажлын хуваарийн дагуу эко хорооллын барилгын төлөвлөлт хийх, хэрэгжүүлэхэд төслийн гол оролцогч талуудтай хамтран ажиллах институцийн тогтолцоо, олон нийтэд суурилсан байгууллагуудын чадавхийг дээшлүүлэх, тэдгээрийн үйл ажиллагаа болон хамтын ажиллагаа багтсан болно. Энэ үе шатны үйл ажиллагаанд Байгаль орчны анхан шатны үнэлгээ болон Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөний үр дүнгийн танилцуулгын ажлыг багтааж болно (Хавсралт 1-т тусгав).

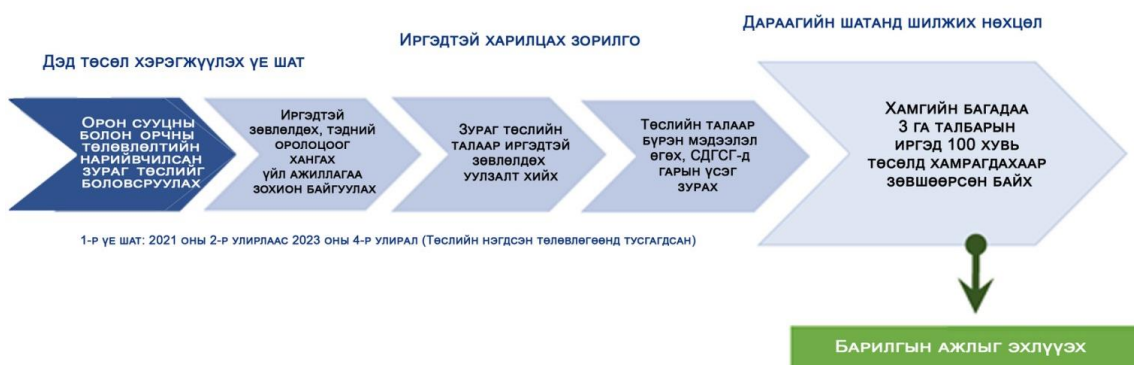
9. ОНЗОХТ-ний үе шатуудад төслийг хэрэгжүүлэх таван үе шатанд төлөвлөсөн дэд төслийн үе шатыг эхлүүлэх, дуусгах гол алхмуудыг дагаж мөрдөнө. 1-р үе шатанд иргэдийн төсөлд оролцох сонирхлыг баталгаажуулж, эко хорооллын хил хүрээг тодорхойлох бөгөөд энэ үед дэд төслийн бүтээн байгуулалтын эскиз зургийг гаргана. Хэрэв 1-р үе шатанд дэд төсөл үргэлжлэх боломжтой гэж тодорхойлвол 2-р үе шатанд эко хорооллын нарийвчилсан зураг төслийн үе шатанд шилжинэ. Оршин суугчид Сайн дураар газраа солилцох гэрээнд гарын үсэг зурсны дараа 3-р үе шат эхэлж олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалт хийгдэнэ. Уулзалтууд хийгдэж байх үед болон хийгдэж дууссангуут барилга угсралтын ажил эхэлнэ. ОНЗОХТ-ний үе шатууд бол гол үйл ажиллагаанууд уялдаа холбоог хэрхэн ханган ажиллах талаар Зураг 1-т үзүүлэв.

Зураг 1: Дэд төслийн ОНЗОХТ-ний үе шатууд

1-Р ҮЕ ШАТ: ТЭЗҮ ХИЙХЭД ЗОРИУЛАН ИРГЭДИЙН ТӨСӨЛД ОРОЛЦОХ ХҮСЭЛ СОНИРХЛЫГ ТОДОРХОЙЛОХ



2-Р ҮЕ ШАТ: НАРИЙВЧИЛСАН ЗУРАГ ТӨСЛИЙН ТАЛААР ЗӨВШИЛЦӨХ



3-Р ҮЕ ШАТ: БАРИЛГЫН АЖИЛД ХЯНАЛТ ТАВИХАД ОРОЛЦОХ



3.1 ОНЗОХТ-ны үе шат 1 – Сайн дураар газар солилцох үйл ажиллагаанд оролцох

10. ОНЗОХТ-ны 1 дүгээр шатанд эко хорооллын оршин суугчдын шалгуур үзүүлэлтийг хангаж буй иргэдийн сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох гэрээ байгуулах хүсэлтийг баталгаажуулах юм. Иргэдэд зохион байгуулах эхний уулзалтийг “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн зорилго, эко хорооллын төлөвлөлт, иргэдийн тухайн төсөлд хамрагдах хүсэл сонирхлыг тодорхойлохоор зохион байгуулна. Дараагийн алхамууд нь газрын үнэлгээний аргачлал, орон сууцны схемийн талаар олон нийтийн зөвшилцөл, хамтын ажиллагааг бий болгоно. Төсөл хэрэгжүүлэх аргачлал, газрын үнэлгээ хийх хуваарь, түр суурьшуулах болон өөрийн орон сууцны зохицуулалтад нөлөөлөх бусад хүчин зүйлсийн талаар олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалт хийнэ. 1-р үе шатны төгсгөлд төсөлд оролцохоор сонгогдсон оршин суугчид сайн дураар газар солилцох урьдчилсан гэрээнд гарын үсэг зурна. Сонгогдсон талбарын газрын эзэд, бусад оршин суугчид, талбарт бизнес эрхлэгчид болон хорооны удирдлагуудтай энэхүү үе шатанд хамтарч ажиллана.

11. Төлөвлөгөөний 1-р үе шатны төгсгөлд, дараахь ажлуудыг хийж гүйцэтгэсэн байна. Үүнд:

- Сонгогдсон талбарт эко хорооллын төсөл хэрэгжүүлэх боломж, сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох үйл явцыг баталгаажуулах олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалт
- Төсөлд оролцох хүсэлтэй иргэд, олон нийтийн зураглал
- Газар, үл хөдлөх хөрөнгийг орон сууцаар солилцоход шатанд хэрэгжүүлэх хөрөнгийн үнэлгээний талаар газрын эзэд болон бусад оршин суугчидтай ганцаарчилсан болон бүлгээр зөвлөлдөх, хэлэлцээр хийх
- Газрын үнэлгээний аргачлал, газар солилцох урьдчилсан гэрээний талаар зөвшилцөж, тохиролцох
- Төсөлд оролцохыг зөвшөөрсөн иргэдэд хөрөнгийн албан ёсны гэрчилгээг бэлтгэх/гаргах

12. **Тасалбар болгох өдрийг тогтоох.** Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох төлөвлөгөөний дагуу (2018 оны 3-р сар) төслийн бүхий л оролцогч талуудад, тухайлбал (i) газар өмчлөгч (газар эзэмшигч: өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч) ба (ii) газар өмчлөгч бус иргэн (түрээслэгч эсвэл ямар нэг төлбөр төлөлгүй оршин суугч), тасалбар болгох өдрийг зарлана. Энэ нь төсөл хэрэгжиж эхэлснийг олон нийтэд зарлах өдөр юм. Төслийн хэрэгжилтийг олон нийтэд зарлах ажлыг эко хорооллыг хэрэгжүүлэх талбарын хил хүрээнд амьдардаг, СДГСТ-нд хамрагдагч айл өрхүүдийн дунд олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалт хийх замаар зохион байгуулна. Эхний уулзалтаар тасалбар болгох өдрийг зарлана.

13. Тасалбар болгох өдрөөс хойш төслийн хил хүрээнд суурьшсан, эсвэл хашаандаа байшин барьсан, засвар хийсэн (дээвэр, хагарсан цонх, дулааны шугам засах гэх мэт өдөр тутмын ахуйн чанартай ажлаас бусад) болон хашааны газраа өөрчилсөн эсвэл хашааны талбайгаа хуваасан гэх мэт өөрчлөлт хийсэн тохиолдолд хүлээн зөвшөөрөх боломжгүй гэж үзнэ.

Хүснэгт 1: Үе шат 1 - Иргэдийн төсөлд оролцох хүсэлтийг баталгаажуулах үйл ажиллагааны төлөвлөгөө

№	Зорилго	Үйл ажиллагаа	Бэлтгэх материал	Хариуцах тал	Огноо
1	Төслийн тухай болон сайн дураар газар солилцох зарчим, аргачлалыг танилцуулах	1 Төслийн танилцуулга мэдээллийн багц материал бэлтгэх 1.2 Орон нутгийн албан тушаалтнууд (хороо) - тай төслийн танилцуулга уулзалт зохион байгуулах 1.3 Олон нийтийн буюу оршин суугчдын бүлгийн ахлагчидтай уулзалт хийх 1.4 Эмзэг бүлгийн өрхийг тодорхойлох 1.5 Судалгааны компанид ажлын даалгавар бэлтгэх	- Хурлын мэдэгдэл - Төслийн танилцуулга, ерөнхий товхимол - ГБМ-ын төсөл - Газрын үнэлгээний аргачлалын төсөл - Түгээмэл асуулт, хариултын (ТАХ) жагсаалт	Олон нийттэй харилцах мэргэжилтэн Олон нийттэй харилцах мэргэжилтэн Нийгмийн хамгаалал, жендэрийн мэргэжилтэн Нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн, Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэжилтнүүд Олон нийттэй харилцах мэргэжилтэн, Багаар оролцох	10-12. 2020
2	Олон нийтийн төсөлд оролцох сонирхлыг тодорхойлох	2.1 Бүх оршин суугчид, аж ахуйн нэгжүүдтэй төслийн талбайн хил хүрээний иргэдтэй уулзалт хийх 2.2 Оролцох хүсэлтэй байгаагаар баталгаажуулах айл өрхүүдтэй анхан шатны ярилцлага хийх 2.3 Оролцох хүсэлтэй байгаа иргэдийг бүртгэх	- Зорилтот талбарын кадастрын зураглал - Иргэдийн төслийг сонирхох байдал, хаяг, холбоо барих мэдээллийг илэрхийлсэн бүртгэлийн хуудас - Эмзэг бүлгийн оршин суугчдын жагсаалт (хөгжлийн бэрхшээлтэй, өндөр настан, өрх толгойлсон эмэгтэй) - Уулзалтад оролцогчид болон СДГСТ-ний үйл ажиллагааны дараагийн	ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ / Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэжилтэн, Нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн Нийгмийн хамгаалал, жендэр, харилцааны мэргэжилтэн Судалгааны компани, Нийгмийн хамгаалал, жендэрийн мэргэжилтэн, Мэдээлийн технологийн мэргэжилтэн	02-03. 2021

№	Зорилго	Үйл ажиллагаа	Бэлтгэх материал	Хариуцах тал	Огноо
			алхамуудыг хянах мэдээллийн санг бүрдүүлэх - Өөр өөр ангиллын өмчлөгчдөд зориулсан СДГСГ-ний загвар	Нүүлгэн шилжүүлэлт, Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэжилтнүүд	
3	Нийгэм, эдийн засгийн мэдээлэл, зураг төслийн загварын сонголт (эмэгтэйд эрэгтэй, эмзэг бүлгийн өрхүүд) болон газар, хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийг цуглуулах	33.1 Нийгэмд үзүүлэх нөлөөллийг үнэлэх нийгэм-эдийн засгийн судалгаа, хөрөнгийн тооллого болон бусад хэрэгслийг бэлтгэх 3.2 Судалгааны компанид сургалтын материал бэлтгэх, боловсруулах 3.3 Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа, Хөрөнгийн тооллого судалгааг зохион байгуулах	- Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа - Хөрөнгийн тооллого -Нөлөөллийн үнэлгээний асуултууд - Судалгааны ажлын даалгавар -Сургалтын материал ба Судлаачдад зориулсан шинэчилсэн байнга давтагдах түгээмэл асуултууд	Нийгмийн хамгаалал, жендэрийн мэргэжилтэн Нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн Нийгмийн хамгаалал, жендэрийн мэргэжилтэн Нийгмийн хамгаалал, жендэрийн болон Нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтнүүд Нүүлгэн шилжүүлэлт, Нийгмийн хамгаалал,жендэрийн болон Харилцаа холбоо хариуцсан судалгааны компани	03-04. 2021
4	Газар үнэлэх арга, орон сууцны схем болон газар солих бусад зарчмуудын талаар зөвшилцлийг бий болгох	4.1 Солих механизмын газар, хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлох судалгаа, зах зээлийн судалгаа хийх 4.2 Орон сууц, блок төлөвлөлтийн урьдчилсан зураг төслийн төлөвлөгөө гаргах.	- Хөрөнгийн үнэлгээний хэрэгсэл - Дэд төслийн урьдчилсан зураг төслийн мэдээлэл - Байнгын оролцоотой зөвлөгөө нийгмийн сүлжээний мэдээллийн бүлэг.	Нүүлгэн шилжүүлэлтийн, Үл хөдлөх хөрөнгийн болон Хуулийн мэргэжилтэн ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх багийн мэргэжилтнүүд Олон нийттэй харилцах мэргэжилтэн / ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ	03-04. 2021
5	Газар солилцох гэрээ байгуулах хүсэлтэй байгаагаа	5.1 Нэг газар, үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгчийн үнэлгээний урьдчилсан баримт бичгийг бэлтгэх	- Орон сууцны төрлүүд ба газрын хоорондох м2 тутамд ногдох ханшийн санал	Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэжилтэн, Хуулийн мэргэжилтэн, Нүүлгэн	04-05. 2021

№	Зорилго	Үйл ажиллагаа	Бэлтгэх материал	Хариуцах тал	Огноо
	баталгаажуулах	5.2 Сайн дураар газраа солилцох гэрээнд гарын үсэг зурахаар холбогдох иргэдтэй хийсэн ганцаарчилсан		шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн Нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн	
	Гол үр дүнгүүд	Зөвлөлдөх уулзалтын тэмдэглэл Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа, нөлөөллийн үнэлгээний тайлан Хөрөнгийн тооллогын тайлан Газар, хөрөнгийн үнэлгээний тайлан Гарын үсэг зурсан Сайн дураар газар солилцох урьдчилсан гэрээ Нийгэм, жөндөрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөөны зорилт: <ul style="list-style-type: none"> • Орон сууцны санал болгож буй болон эцсийн загварыг дор хаяж 20 иргэдийн бүлэгтэй 60-с дээш удаагийн зөвлөлдөх уулзалт хийж, танилцуулсан байх • Төслийн ХҮШ хийхэд дор хаяж 30% нь орлогын түвшнээс доогуур иргэд болон 50% нь эмэгтэйчүүд байна. 			

Хүлээгдэж буй сорилт/эрсдэлүүд ба бууруулах стратеги

Хүлээгдэж буй сорилт/эрсдэл	Нөлөөллийг бууруулах стратеги
Хороо, хэсгийн ахлагчид хамтрахгүй байх	Ажлын шаардлагын дагуу харьяа дүүрэг, хороо, хэсгийн удирдлагуудтай уулзаж, төслийн зорилго, үзэл баримтлалыг тайлбарлаж, хамтын ажиллагааны хэлэлцээрт оролцуулна.
Газрын эзэд байхгүй бол санал асуулга төлөвлөснөөс удаан үргэлжлэх	Шаардлагын дагуу хүний нөөцийг дайчлах Захиргааны байгууллагуудаас тусламж авахаар газар өмчлөгчидтэй харилцах
Газрын эзэд болон оршин суугчид хамтран ажилладаггүй бөгөөд сөрөг цуурхал тараах	Сонгогдсон газруудад төслийн талаархи мэдээлэл түгээх ажлыг сайжруулах Асуудал гарсан тодорхой газруудад зочилж, газар өмчлөгчидтэй тохиролцох, хамтран ажиллах төслөө тайлбарлах
Оршин суугчид хөрөнгийн үнэлгээний үр дүнтэй санал нийлэхгүй бөгөөд урьдчилсан гэрээнд гарын үсэг зурахгүй.	Хэлэлцүүлгийн үеэр байхгүй байсан тодорхой газруудад очиж, төслийн талаар тайлбарлаж, газар өмчлөгчдөөс санал авна. Тохиролцоонд хүрэх хүртэл айл өрхүүдтэй хэлэлцээр хийх.
Газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн бичиг баримт нь арилжааны банкуудад зээлийн барьцаанд тавьсан байх	Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа, хөрөнгийн тооллогын явцад тогтоож, газар өмчлөгчдийн гуравдагч этгээдийн өмнө хүлээсэн үүргээ хугацаанаас нь өмнө цуцалснаас учирч болох хохирлын арга хэмжээг тодорхойлно.
Зарим хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд эрүүл мэндийн шалтгаан, хурлын байрны хол зай, бусад харилцах бэрхшээлийн улмаас зөвлөлдөх уулзалтад оролцохгүй байх магадлалтай.	Ганцаарчилсан уулзалтууд эсвэл фокус бүлгийн уулзалт хийх Тэднийг гэрээс нь авчирч, гэрт нь буцааж өгөх унаагаар үйлчлэх Дохионы хэлний багштай гэрээ байгуулна
Хэрэв эмэгтэйчүүд санал бодлоо бүрэн илэрхийлж чадахгүй бол	Талбар бүрт дор хаяж хоёр удаагийн фокус бүлгийн уулзалтыг эмэгтэйчүүдэд зориулж зохион байгуулах

3.2 ОНЗОХТ-ны 2-р үе шат – Эко хорооллын хотхон, орон сууцны зураг төслийн талаар зөвшилцөх

14. 2-р үе шат нь төслийн зорилтот талбаруудад эхний шатны хотхоны төлөвлөлт хийх, төлөвлөж буй барилга, дэд бүтцийн нарийвчилсан зураг төслийн талаарх олон нийтийн төлөөлөл, Улаанбаатар хотын захиргааны байгууллагуудтай зөвшилцөлд хүрэх, хамтын ажиллагаа бий болгоход чиглэгдэж байна.

15. Энэ үе шатны дэд зорилгуудад дараахь i) Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж, Барилга хөгжүүлэх зөвлөл болон Техникийн ажлын хэсэг зэрэг бүтцийг бий болгох, II) Олон нийтийн бүлгүүд болон орон сууцны хотхон хөгжүүлэх зөвлөлүүдийг идэвхжүүлэх, iii) Урьдчилсан байдлаар сайн дурын үндсэн дээр газраа солилцох гэрээнд гарын үсэг зурсан өрхүүд, түүний дотор эмзэг бүлгийн өрхүүдтэй тусгайлан зөвлөлдөх. Эко хорооллын зураг төсөл боловсруулах, газар солилцох хэлэлцээрийг эцэслэн байгуулах, iv) Халамжийн орон сууцанд хамрагдах эмзэг бүлгийн иргэдэд хүртээмжтэй байх механизмын сонголтыг эцэслэх зорилгоор мэдээлэл цуглуулах, зөвлөлдөх ажлыг эцэслэх зэрэг багтана. Зорилтот оролцогч талууд нь газрын эзэд оршин суугчид, иргэдийн бүлгүүд болон хотхон хөгжүүлэх зөвлөл, бизнесийн үйл ажиллагаа явуулах иргэд байх бөгөөд мөн зураг төсөл, төлөвлөгөө боловсруулахад оролцох, зөвшөөрөл олгох НЗДТГ-ын газар, хэлтсүүд байна.

16. Энэ шатанд дараах арга хэмжээнүүдийг авч хэрэгжүүлнэ. Үүнд:

- Газрын эзэд бүрийг одоо байгаа эсвэл шинээр байгуулагдсан оршин суугчдын бүлэгт оруулан зохион байгуулт хийнэ. Эко хорооллын барилын блокыг хөгжүүлэх зөвлөлийг бүх оршин суугчдын бүлгүүдийн төлөөллийг оролцуулан байгуулна. Оршин суугчдын бүлгүүд тус бүрдээ ахлагч, дэд ахлагчтай байх бөгөөд энэ нь хотхон хөгжүүлэх зөвлөлийн гишүүн байна. Оршин суугчдын бүлгийн ахлагч эсвэл дэд ахлагчийн аль нэг нь эмэгтэй хүн байхад төслийн зүгээс дэмжиж ажиллана.
- Зөвшилцөлд хүрэх, олон нийтийн хэрэгцээ шаардлагыг нэгтгэх зорилгоор эмэгтэйчүүд, өндөр настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй хүмүүс болон хүүхдүүдийг оролцуулан гурван үе шатны хотхон хөгжүүлэх зөвлөлдөх уулзалтыг зохион байгуулахдаа а) тодорхой хотхоны бүтээн байгуулалтын төлөвлөгөө, б) барилга тус бүрийн нарийвчилсан зураг төсөл, с) авто зам, дэд бүтэц, нийтийн эзэмшлийн талбайн нарийвчилсан зураг төслийн талаар хэлэлцэнэ.
- Газраа солилцох болон орон сууцанд хамрагдах гэрээнүүдийг эцэслэнэ.
- Төлөвлөж байгаа зураг төсөл, төлөвлөгөөг эцэслэхэд шаардлагатай техникийн дэмжлэг үзүүлэх ажлын хэсгийн цуврал уулзалтуудыг зохион байгуулна.

17. Хүлээгдэж байгаа үр дүнгүүд:

- Хотхон хөгжүүлэх зөвлөлийн үйл ажиллагаа идэвхижсэн байна.
- Зорилтот хотхоны газар өмчлөгчдийн дор хаяж 80 хувь нь а) тодорхой нэг хотхоны бүтээн байгуулалтын төлөвлөгөө, б) холбогдох барилгын нарийвчилсан зураг төсөл, с) авто зам, дэд бүтэц, нийтийн эзэмшлийн талбай, нарийвчилсан зураг төсөл боловсруулах, d) байгаль орчны асуудлаар зөвлөлдсөн байна.
- Хөгжүүлэх төлөвлөгөөний эцсийн төлөвлөгөө нь эмэгтэйчүүд, өндөр настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, хүүхдүүдийн хэрэгцээг нэгтгэн нарийвчилсан загвараар боловсруулж, газар өмчлөгчдийн 80-аас доошгүй хувьтай тохиролцсон байна.
- Хотын захиргааны болон төрийн холбогдох байгууллагууд зураг төсөл боловсруулах ажлыг эхлүүлэх үеэс зөвлөлдөж, батлах ажиллагааг дэмжсэн байна.

18. Гол асуудлууд, баримт бичиг, мэдээллүүдийг хэлэлцэж, танилцуулсан байна:

- Холбогдох зөвлөхүүд нь хотхоны хөгжилд оруулах хувь нэмэр болон гэрээний талаар өрхүүдийн зөвлөлдөх уулзалтад өгөх мэдээллийн багцыг боловсруулж АХБ болон зөвлөхийн баг дотроо санал болгон харилцан тохиролцсон байна.

- УБ хотын ногоон орон сууц төслийн зарчим шаардлагын дагуу боловсруулахдаа шаардагдах эцсийн төлөвлөгөө, зураг төслийг олон нийтийн хэлэлцүүлгийн явцад тодорхойлогдсон иргэдийн хэрэгцээтэй уялдуулан хариуцсан зөвлөхүүд боловсруулсан байна.
- Зураг төслийг батлах үйл явцад хамтран ажиллах, дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор холбогдох хотын захиргааны болон төрийн байгууллагуудтай аль болох эртнээс зураг төсөл, төлөвлөгөөгөө танилцуулж хуваалцах шаардлагатай.
- АХБ болон оролцогч талуудтай хийсэн уулзалт, зөвлөгөөний тэмдэглэл хөтөлж баримтжуулах, хуваалцах шаардлагатай.

Байгаль орчны асуудлаар зөвлөлдөх талаар Байгаль орчны зөвлөлдөх Хавсралт 1-ээс үзнэ үү.

Хугацаа: Энэ үе шатыг 12 сарын хугацаанд хэрэгжүүлэхээр төлөвлөж байна.

Хүснэгт 2: Үе шат 2 - Зөвшилцөлд хүрэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөө

Зорилго	Үйл ажиллагаа	Бэлтгэх материал	Хариуцах тал	Огноо
Төсөл хэрэгжүүлэхээс өмнөх техникийн туслалцааны төслийн шатанд байгуулагдсан анхан шатны бүлгүүд, хотхон хөгжүүлэх зөвлөлүүд, түүний ахлагч, дэд ахлагчтай нартай нь хамт идэвхижүүлж, газрын эзэд тус бүрийг тухайн талбайн хамаарал-тайгаар хотхон хөгжүүлэх зөвлөлд нэгтгэн зохион байгуулах	<ul style="list-style-type: none"> • Шаардлагатай уулзалтуудыг төрөл бүрийн масштабын хүрээнд хотхон бүрийн оршин суугчид нь олон нийтийг идэвхижүүлэх зохион байгуулалтыг хийж эхлэх • Шаардлагатай бол цуврал уулзалтуудаар дамжуулан анхан шатны бүлэг байгуулах, бүлгийн ахлагч, нарийн бичгийн даргыг сонгоход хотхоны оршин суугчдад дэмжлэг үзүүлэх • Хотхон хөгжүүлэх зөвлөл (ХХЗ) байгуулах, ахлагч, дэд ахлагчийг сонгоход хотхоны оршин суугчдад дэмжлэг үзүүлэх, идэвхижүүлэх • Үйл явцыг баримтжуулж, Төсөл хэрэгжүүлэхээс өмнөх техникийн туслалцааны төслийн болон АХБ-тай мэдээлэл хуваалцах 	<ul style="list-style-type: none"> • ТХН • Олон нийтийн оролцоонд зориулсан зөвлөх үйлчилгээ 	<ul style="list-style-type: none"> • Оршин суугчдын бүлэг байгуулах зорилгоор олон нийтийг идэвхижүүлэх төслийн ерөнхий мэдээлэл бүхий илтгэл танилцуулга • Төслийн танилцуулга багц • Хорооны удирдлагууд болон хэсгийн удирдагчид үйл явцад туслах • Зөвлөлдөх уулзалт зохион байгуулах хурлын танхим • Дэлгэц • Проектор • Зөөврийн компьютер • Харилцаа холбооны зардал • Төслийн талбай руу тээвэрлэх зардал • Зөвлөлдөх уулзалтад шаардагдах цаас, самбар зэргийг багтаасан бичиг хэрэг • Шаардлагын дагуу зөвлөлдөх үеэр уух зүйл 	Тухай бүрт нь
Тодорхой хотхоныг хөгжүүлэх	<ul style="list-style-type: none"> • ТХН нь төслийн үзэл баримтлал, зорилтот газруудын ерөнхий 	<ul style="list-style-type: none"> • ТХН 	<ul style="list-style-type: none"> • Төслийн үзэл баримтлал бүхий мэдээллийн багц, 	

Зорилго	Үйл ажиллагаа	Бэлтгэх материал	Хариуцах тал	Огноо
төлөвлөгөөний хүрээнд олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтыг ТХН болон холбогдох зөвлөхүүдийн оролцоотойгоор зохион байгуулах	төлөвлөгөөний дагуу хотхон хөгжүүлэх урьдчилсан төлөвлөгөөг боловсруулж, тохиролцох. • Хотхон хөгжүүлэх төлөвлөгөөнд БХЗ-ийн оролцоотойгоор блокийн олон нийтийн хэлэлцүүлгийг олон нийтийг идэвхижүүлэх баг зохион байгуулах Урьдчилсан төлөвлөгөөг хөгжлийн өөр хувилбар төлөвлөгөө болгон ашиглахаар төлөвлөж байна • Үйл явцыг баримтжуулж, Төсөл хэрэгжүүлэхээс өмнөх техникийн туслалцааны төслийн болон АХБ-тай мэдээлэл хуваалцах	• Олон нийтийг идэвхижүүлэх баг	дахин төлөвлөлтийн ерөнхий төлөвлөгөө • Одоо байгаа суурьшлын талбайн газрын зураг • Хотын ерөнхий төлөвлөгөө • Үйл ажилагаа явуулж буй буй хөгжлийн хөтөлбөрүүдийн зураглал • Хэсэгчилсэн газрын зургийг хотхоны төлөвлөлтөд хуваах • Хорооны удирдлагууд болон хэсгийн ахлагчдыг үйл ажиллагаандаа туслуулах • Зөвлөлдөх уулзалт зохион байгуулах хурлын танхим • Дэлгэц • Проектор • Зөөврийн компьютер • Харилцаа холбооны зардал • Төслийн газар руу тээвэрлэх • Зөвлөгөө, уулзалтад шаардагдах цаас, самбар зэргийг багтаасан бичиг хэрэг • Зөвлөлдөх уулзалтын үеэр шаардлагатай зууш болон уух зүйлс	
Төлөвлөлтийн эцсийн загвар дээр зөвшилцөлд хүрэхэд иргэдийн удирдан чиглүүлэх	• Бүлгүүд хотхоны зохион байгуулалтын төлөвлөгөөний эцсийн хувилбарыг гаргаж ирэх хүртэл зөвлөлдөх уулзалтуудыг үргэлжлүүлэн явуулах • Өрхийн 80% -ийн зөвшилцөлд хүрсэн тохиолдолд хотхоны эцсийн төлөвлөлтийн төлөвлөгөөг ХХЗ-ийн тусламжтай	• ТХН • Олон нийтийг идэвхижүүлэх баг	• Төслийн үзэл баримтлал бүхий мэдээллийн багц, дахин төлөвлөлтийн ерөнхий төлөвлөгөө • Одоо байгаа суурьшлын талбайн газрын зураг • Хотын ерөнхий төлөвлөгөө • Үйл ажилагаа	

Зорилго	Үйл ажиллагаа	Бэлтгэх материал	Хариуцах тал	Огноо
	боловсруулж дуусгах • Олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалт, санал хүсэлт, хязгаарлалт, тохиролцсон эцсийн төлөвлөгөөг баримтжуулж, дахин төлөвлөлтийн эцсийн зураг төсөлд ТХН, АХБ-ны саналыг тусгах		явуулж буй буй хөгжлийн хөтөлбөрүүдийн зураглал • Хэсэгчилсэн газрын зургийг хотхоны төлөвлөлтөд хуваах • Хорооны удирдлагууд болон хэсгийн ахлагчдыг үйл ажиллагаандаа туслуулах • Зөвлөлдөх уулзалт зохион байгуулах хурлын танхим • Дэлгэц • Проектор • Зөөврийн компьютер • Харилцаа холбооны зардал • Төслийн газар руу тээвэрлэх • Зөвлөгөө, уулзалтад шаардагдах цаас, самбар зэргийг багтаасан бичиг хэрэг Зөвлөлдөх уулзалтын үеэр шаардлагатай зууш болон уух зүйлс	

Нийгэм, жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөөны зорилт:

- Орон сууцны санал болгож буй болон эцсийн загварыг дор хаяж 20 иргэдийн бүлэгтэй 60-с доошгүй удаагийн зөвлөлдөх уулзалт хийж, танилцуулсан байх
- Төслийн ХШҮ-ээр дор хаяж 30% нь орлогын түвшин доогуур иргэд болон 50% нь эмэгтэйчүүд байна.

Хүлээгдэж буй сорилт/эрсдлүүд ба бууруулах стратеги

Хүлээгдэж буй сорилт/эрсдэл	Нөлөөллийг бууруулах стратеги
Хороо, хэсгийн ахлагчид хамтарч ажиллахгүй байх	-Шаардлагатай бол харьяа дүүрэг, хороо, хэсгийн ахлагчтай уулзалт хийж, төслийн зорилго, үзэл баримтлалыг тайлбарлаж, хамтын ажиллагааны гэрээ байгуулна.
Олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалт төлөвлөснөөс удаан үргэлжлэх	-Төслийн сонгогдсон талбайд мэдээлэл тархаалтыг сайжруулна. - Хэлэлцүүлгийн үеэр оролцож чадаагүй өрхүүдийн тодорхой газруудтай танилцаж, төслийн талаар тайлбарлаж, газар өмчлөгчдөөс санал авна.
Төслийн оролцогч талуудтай зөвшилцөлд хүрэх зөвлөлдөх уулзалт төлөвлөснөөс удаан үргэлжлэх	-Төслийн оролцогч талуудыг техникийн дэмжлэг үзүүлэх ажлын хэсэгт гишүүнээр аль болох эрт элсүүлж зураг төсөл боловсруулах ажилд татан оролцуулж, явц, өөрчлөлтийн талаар тогтмол мэдээлж байх хэрэгтэй. -Шаардлагатай бол тодорхой оролцогч талуудтай долоо хоног бүр уулзалт хийж байна.
Сонгуулиас болж түр саатах	-Шаардлагатай бол харьяа дүүрэг, хороо, хэсгийн ахлагчтай уулзалт хийж, төслийн зорилго, үзэл баримтлалыг тайлбарлаж, хамтын ажиллагааны гэрээ байгуулна.

Хэрэв эмэгтэйчүүд санал бодлоо бүрэн илэрхийлж чадахгүй бол	Талбай бүрт дор хаяж хоёр удаагийн фокус бүлгийн уулзалт зохион байгуулах
---	---

3.3 ОНЗОХТ-ны Үе шат 3 – Барилгын ажлын үеэр оролцоог хангаж, хяналт тавих үйл ажиллагаа

19. 3-р үе шат нь төслийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө, хуваарийн дагуу нийт оролцогч талуудын хамтын ажиллагааг бэхжүүлнэ. Энэ үе шатны дэд зорилтуудад i) оролцогч байгууллагуудын чадавхийг бэхжүүлэх (төрийн болон олон нийтийн оролцоонд түшиглэсэн байгууллагууд), ii) хотхон хөгжүүлэх төлөвлөгөөг эцэслэн боловсруулах, барилгын ажлыг эхлүүлэх талаар зөвлөлдөх, iii) бизнесийн бүлэг болон оршин суугчидтай харилцах, эмзэг бүлгийн өрхүүдийн амьжиргааг дээшлүүлэх механизмыг бүрдүүлэх, iv) байгаль орчны анхан шатны үнэлгээ болон байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөний үр дүнгийн илтгэлүүд, (Хавсралт 1-т Байгаль орчны талаар тусгав) зэрэг зүйлс багтана.

20. Зорилтот оролцогч талууд нь үр шим хүртэгч оршин суугчид ба иргэний нийгмийн болон бизнесийн байгууллагууд, холбогдох хотын захиргааны болон төрийн байгууллагууд, хувийн хөгжүүлэгч гүйцэтгэгчид, санхүүгийн байгууллагууд байх болно.

21. Энэ үе шатанд дараахь ажлууд хийгдэнэ. Үүнд:

- Үр шим хүртэгч бүлгүүдийн оролцоог хангах, зохион байгуулалт, чадавхийг бэхжүүлэх үйл ажиллагааг үргэлжлүүлэх
- Төслийг хэрэгжүүлэх дараахь үе шатуудад зорилтот үр шим хүртэгчид болон бусад оролцогч бүлгүүдтэй зөвлөлдөх ажлуудыг үргэлжлүүлэх
 - Хувийн хэвшлийн хөгжүүлэгчдийн сонгон шалгаруулалтыг эцэслэх
 - Хотхоны зохион байгуулалтаар хөгжүүлэх төлөвлөгөөг эцэслэх
 - Барилгын ажлыг эхлэх
- Оршин суугчид, түүний дотор орлогын түвшин доогуур иргэдийн орлогод нийцсэн байдлыг хангах амьжиргааг сайжруулах механизмын талаар үргэлжлүүлэн зөвлөгөө өгөх

22. Зөвлөлдөх уулзалтаас дараах үр дүн хүлээгдэж байна:

- Оролцсон байгууллагуудын чадавхи дээшилсэн байна.
- Хувийн хэвшлийн хөгжүүлэгчдийг сонгож, бүх оролцогч талуудтай тохиролцсон байна.
- Хотхоны зохион байгуулалтаар хөгжүүлэх төлөвлөгөөг эцэслэн боловсруулж эхэлсэн байна.
- Төслийн хүрээнд туршигдсан дахин төлөвлөлтийн арга барилын талаар хотын захиргаа, холбогдох төрийн байгууллагуудад тогтмол мэдээлж, дэмжлэг авч ажилладаг болсон байх.
- Үйлчилгээ үзүүлэгчдийн бүтэц, зохион байгуулалт, мэргэжлийн чадавхийг сайжруулсан байна.
- Орон сууцны боломжит хувилбаруудыг эцэслэн боловсруулах бөгөөд орлогын түвшин доогуур, эмзэг бүлгийн өрхүүд боломжит сонголттай болсон байна.
- Амьжиргааг дэмжих механизмыг боловсруулж айл өрхүүдэд болон ялангуяа эмзэг бүлгийн өрхүүдэд санал болгосон байна.
- Гэр хорооллын дахин төлөвлөх туршилтын арга хэлбэрийг танилцуулах, салбарын сайдын болон хотын удирдлагын түвшинд бодлогын форумыг зохион байгуулсан байна.

23. Хэлэлцэх, харилцан санал солилцох гол асуудлууд, баримт бичиг, мэдээлэл:

- Амьжиргааг дэмжих, сайжруулах арга замууд, орлогод нийцэх механизмуудыг эцэслэн боловсруулах
- Төсөлд хамрагдсан байгууллагууд болон үйлчилгээ үзүүлэгчдийн чадавхийг бэхжүүлэх үйл ажиллагаа

- Төслийн хэрэгжилтээс олж авсан сайн туршлага, сургамжийг баримтжуулж, цаашид хэрэгжүүлэхэд оролцогч талуудтай хуваалцах
- Төслийн хэрэгжилтийн явцын тайлан
- Хотхон хөгжүүлэх оршин суугчдын зөвлөлийн бүтцэд үндэслэн Сууц өмчлөгчдийн холбоог туршилтаар байгуулах үйл ажиллагааны төлөвлөгөө
- Байгаль орчин, нийгмийн нөлөөллийг бууруулах арга хэмжээний байдал, гомдол барагдуулах механизм, хөдөлмөрийн стандартын үнэлгээний тайлан

Хүлээгдэж буй сорилт/эрсдлүүд ба бууруулах стратеги

Хүлээгдэж буй сорилт/эрсдэл	Нөлөөллийг бууруулах стратеги
Дүүрэг, хороо, хэсгийн ахлагчид хамтарч ажиллахгүй ба, эсвэл улс төржих	-Харьяа дүүрэг, хороо, хэсгийн удирдлагатай уулзаж, хамтын ажиллагааны тохиролцоонд хүрч, явц, өөрчлөлтийн талаар тогтмол мэдээлж байх шаардлагатай. -Шаардлагатай бол тодорхой оролцогч талуудтай долоо хоног бүр уулзалт хийж байх
Олон нийт хамтран ажиллахгүй ба / эсвэл улс төрждөг	- Сонгогдсон газруудад төслийн талаархи мэдээлэл түгээх ажлыг сайжруулах
Нарийвчилсан зураг төсөл, барилгын ажил төлөвлөснөөс удаан үргэлжлэх	- Гүйцэтгэгч компанитай долоо хоног бүр уулзаж, тулгамдаж буй асуудлыг олж, дэмжиж, үйл явцыг хурдасгахын тулд хамтран ажиллах
Барилгын ажлын чанар, гүйцэтгэгчдийн барьж буй барилгууд нь үл хөдлөх хөрөнгө, өмчлөгчид таагүй байх	-Гэрээ байгуулагчтай долоо хоног бүр уулзаж, тулгамдаж буй асуудлуудыг олж, ажлыг нь сайжруулахад нь дэмжлэг үзүүлэхийг хүсэх -Барилгын ажлын явцад иргэдийн оролцоотой хяналт тавьж, ашиг хүртэгчдэд тайлагнах

Хүснэгт 3: Үе шат 3 – Оролцоог хангаж, хяналт тавих үйл ажиллагааны төлөвлөгөө

Зорилго	Үйл ажиллагаа	Бэлтгэх материал	Хариуцах тал	Огноо
Олон нийтийг идэвхжүүлэх болон зохион байгуулалт, чадавхийг бэхжүүлэх үйл ажиллагааг үргэлжлүүлэх	<ul style="list-style-type: none"> • Шаардлагатай уулзалтуудыг төрөл бүрийн масштабын хүрээнд дэд блок бүрийн оршин суугчид нь олон нийтийг идэвхижүүлэх охион байгуулалтыг хийж эхлэх • Блокыг хөгжүүлэх оршин суугчдын зөвлөлийн бүтцэд үндэслэн Сууц өмчлөгчдийн холбоог 	<ul style="list-style-type: none"> • ТХН • Олон нийтэд зориулсан Зөвлөх үйлчилгээ • Бусад • Төслийн холбогдох оролцогч талын зөвлөх үйлчилгээ 	<ul style="list-style-type: none"> • Оршин суугчдын бүлэг байгуулах зорилгоор олон нийтийг идэвхижүүлэх төслийн ерөнхий мэдээлэл бүхий илтгэл • Төслийн танилцуулга бүхий багц • Үйл ажиллагааг дэмжих зорилготой холбогдох хорооны удирдлага, хэсгийн ахлагч • Зөвлөлдөх уулзалт зохион байгуулах хурлын танхим • Дэлгэц • Проектор • Зөврийн компьютер • Харилцаа, холбооны зардал 	Барилгын ажил эхлэхээс төсөл дуусах хүртэлх хугацаанд

Зорилго	Үйл ажиллагаа	Бэлтгэх материал	Хариуцах тал	Огноо
	туршилтаар байгуулах шаардагдах хурлуудыг зохион байгуулах <ul style="list-style-type: none"> • Үйл явцыг баримтжуулж, Төсөл хэрэгжүүлэхээс өмнөх техникийн туслалцааны төслийн болон АХБ-д мэдээлэл өгөх 		<ul style="list-style-type: none"> • Төслийн талбай руу зөөвөрлөх зардал • Зөвлөлдөх уулзалтад шаардлагатай цаас, самбарын цаас зэрэг бичиг хэргийн хэрэгсэл 	
Төслийн хэрэгжилтийн явцад зорилтот үр ашиг хүртэгчид болон бусад оролцогч бүлгүүдэд үргэлжлүүлэн зөвлөгөө өгөх ба тодорхой хугацааны чухал үйл явдлууд: Ухаалаг-хотхон хөгжүүлэх төлөвлөгөөг эцэслэх Барилга угсралтын ажлыг эхлүүлэх	Зорилтот үр шим хүртэгчид болон бусад оролцогч бүлгүүдтэй зөвшилцөлд хүрэхийн тулд дараах үйл ажиллагааг үргэлжлүүлэх -Хувийн хэвшлийн хөгжүүлэгчдийг сонгон шалгаруулах -Хотхоны ухаалаг төлөвлөлтийн төлөвлөгөөг боловсруулах -Барилгын ажлын үе шат, байгаль орчин, нийгэмд үзүүлэх нөлөөллийг бууруулах арга хэмжээ авах	<ul style="list-style-type: none"> • ТХН • Хөгжүүлэгчид • Олон нийтийг идэвхижүүлэх баг • Төслийн бусад холбогдох оролцогч талын зөвлөх үйлчилгээ 	<ul style="list-style-type: none"> • Олон нийтийг идэвхижүүлэх төслийн тусгайлсан мэдээлэл бүхий илтгэл • Зөвлөлдөх уулзалт зохион байгуулах хурлын танхим • Дэлгэц • Проектор • Зөврийн компьютер • Харилцаа, холбооны зардал • Төслийн талбай руу зөөвөрлөх зардал • Зөвлөлдөх уулзалтад шаардлагатай цаас, самбарын цаас зэрэг бичиг хэргийн хэрэгсэл • Зөвлөлдөх уулзалтын үеэр шаардлагатай зүйлс зууш болон ундаа 	
Оршин суугчидтай үүний дотор эмзэг бүлгүүдийн боломжит сонголтууд амьжиргаа дэмжих механизмуудын талаар үргэлжлүүлэн зөвлөлдөх	Оршин суугчид үүний дотор эмзэг бүлгүүдийн орлогод нийцсэн боломжит сонголтууд болон амьжиргааг дэмжих механизмуудыг боловсруулах зэргээр цуврал олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтуудыг зохион байгуулах, Орлогод нийцсэн байдал болон сонголтуудын	<ul style="list-style-type: none"> • ТХН • Нийслэл, дүүргийн нийгмийн халамжийн хэлтэс • Хөгжүүлэгчид • Олон нийтийг идэвхижүүлэх баг • Төслийн бусад холбогдох оролцогч талын зөвлөх үйлчилгээ 	<ul style="list-style-type: none"> • Олон нийтийг идэвхижүүлэх төслийн тусгайлсан мэдээлэл бүхий илтгэл • Зөвлөлдөх уулзалт зохион байгуулах хурлын танхим • Дэлгэц • Проектор • Зөврийн компьютер • Харилцаа, холбооны зардал • Төслийн талбай руу зөөвөрлөх зардал • Зөвлөлдөх уулзалтад шаардлагатай цаас, самбарын цаас зэрэг бичиг хэргийн хэрэгсэл 	Барилгын ажил эхлэхээс төсөл дуусах хүртэлх хугацаанд.

Зорилго	Үйл ажиллагаа	Бэлтгэх материал	Хариуцах тал	Огноо
	хэрэгжилтийн дунд шатны хяналт тавих, шалгалт хийх			
Нийгэм, жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөөны зорилт: <ul style="list-style-type: none">• Орон сууцны санал болгож буй болон эцсийн загварыг дор хаяж 20 иргэдийн бүлэгтэй 60-с доошгүй удаагийн зөвлөлдөх уулзалт хийж, танилцуулсан байх• Төслийн ХШҮ-ээр дор хаяж 30% нь орлогын түвшнөөс доогуур иргэд болон 50% нь эмэгтэйчүүд байна.				

Хавсралт 2: Байгаль орчны талаарх олон нийтийн зөвлөлдөх үүлзлалт

Монгол Улсын Засгийн газар (МУЗГ) -ын эрх зүйн зохицуулалт

Байгаль орчинд нөлөөлөх үнэлгээний тухай хууль

Холбогдох хууль тогтоомж нь Байгаль орчны нөлөөллийн үнэлгээ хийх процесст тухайн орон нутгийн иргэдийн оролцоог шаарддаг тул орон нутгийн бүх иргэд процесст оролцох үүргээ ухамсарлах нь чухал.

Байгаль орчинд нөлөөлөх үнэлгээ нь дараахь 2 үнэлгээнээс бүрдэнэ. Үүнд:

- Байгаль орчинд нөлөөлөх ерөнхий үнэлгээ
- Байгаль орчинд нөлөөлөх нарийвчилсан үнэлгээ¹²
69.

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын ерөнхий үнэлгээг энэ хуульд хавсаргасан ангиллын дагуу төслийн товч тодорхойлолт, техник эдийн засгийн үндэслэл, инженерийн зураг төсөл, үүнийг боловсруулахаар төлөвлөж буй орчны суурь тодорхойлолтыг холбогдох сум, дүүргийн Засаг даргын албан бичгээр гаргасан дүгнэлт болон холбогдох бусад баримт бичгийг хамаарах байгаль орчны асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага эсвэл аймаг, нийслэлийн Засаг даргын тамгын газарт гаргаж, ирүүлнэ.¹³ Байгаль орчны нөлөөллийн үнэлгээний ерөнхий дүгнэлтэд нарийвчилсан нөлөөллийн үнэлгээ шаардлагатай гэж заасан бол нарийвчилсан Байгаль орчны нөлөөллийн үнэлгээг явуулна.

Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээг хийдэг хуулийн этгээд нь санал болгож буй төслийг хэрэгжүүлэх гэж байгаа газарт тайлан гаргах үе шатандаа тухайн орон нутгийн эрх бүхий байгууллага, төслийн нөлөөлөлд өртөх магадлалтай орон нутаг, оршин суугчидтай зөвлөлдөх, албан ёсны тайлбар авах ажлыг зохион байгуулах үүрэгтэй.¹⁴ Тиймээс иргэд Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээг хийх явцад санал бодлоо тусгах боломжтой.

Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээ хийхэд олон нийтийн оролцоог хангах журам

Байгаль орчин, ногоон хөгжлийн сайдын 2014 оны 1 дүгээр сарын 06-ны өдрийн тушаалын А-03 хавсралтаар “Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээг хийх журамд олон нийтийн оролцоог хангах журам” батлагдсан. Энэ нь Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээг явуулж буй бүх байгууллагууд олон нийтийн оролцоо, зөвлөлдөх үйл явцад баримтлах гол баримт бичиг юм. Баримт бичгийг дагаж мөрдөхийг Засгийн газар шаарддаг.

“Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээнд олон нийтийн оролцоог хангах журам” -д заасны дагуу олон нийт эсвэл нөлөөлөлд өртсөн бусад талууд Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээний үеэр саналаа өгөх боломжтой бөгөөд үүнийг Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөнд зохих ёсоор бүртгүүлэх шаардлагатай. Тодорхойлсон заалтууд нь:

- 2.6 дугаар зүйл: “Төсөл хэрэгжүүлэгч төслийн талаарх ойлголт, эерэг, сөрөг нөлөөлөл, түүнийг бууруулах арга хэмжээний талаар нөлөөлөлд өртөж болзошгүй иргэдэд дэлгэрэнгүй танилцуулж, иргэд, олон нийтийн оролцоог хангахад шаардагдах баримт бичгийг бүрдүүлж өгч болно.”

¹²Байгаль орчны нөлөөллийн үнэлгээний тухай хууль, Бүлэг 7.1

¹³Байгаль орчны нөлөөллийн үнэлгээний тухай хууль, Бүлэг 18.4

¹⁴Байгаль орчны нөлөөллийн үнэлгээний тухай хууль, Бүлэг 18.4

- 2.7 дугаар зүйл: “Үнэлгээний эрх бүхий аж ахуйн нэгж нь төсөл хэрэгжүүлэгчтэй хамтран байгаль орчны нөлөөллийн нарийвчилсан үнэлгээний тайлан болон байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөг боловсруулж дууссаны дараа үнэлгээний тайлан, олон нийтийн саналын нэгдсэн дүнг ажлын 15 өдрийн хугацаанд тухайн нутаг дэвсгэрийн баг, хорооны нийтийн хурлаар хэлэлцүүлж санал авна.”

Байгаль орчин, аялал жуулчлалын яамны 2019 оны А / 618 дугаар тушаалаар батлагдсан Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө боловсруулах, хянах, тайлагнах журам нь байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэгчид нөлөөллийн бүсэд багтсан жил бүр байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг тайлагнах ёстой гэж заасн байдаг.

#	Байгаль орчны менежментийн жилийн төлөвлөгөөний бүрэлдэхүүн	Оноо
1	Байгаль орчны төлөвлөгөөний хэрэгжилт	20
2	Нөхөн сэргээлтийн төлөвлөгөөний хэрэгжилт	30
3	Түүх, соёлыг хамгаалах төлөвлөгөө	5
4	Эрсдлийн менежментийн төлөвлөгөө	15
5	Хог хаягдлын менежментийн төлөвлөгөө	10
6	Байгаль орчны хяналт шинжилгээний төлөвлөгөө	10
7	Байгууллагын төлөвлөгөө	5
8	Нөлөөллийн бүс доторх олон нийтийн тайлангийн төлөвлөгөө	5
	Нийт оноо	100

Азийн хөгжлийн банкны шаардлагууд

Байгаль орчны талаархи олон нийтийн зөвлөлдөх хэлэлцүүлгийн удирдамжийг “Улаанбаатар хотын орлогод тохижуулсан ногоон орон сууц ба дасан зохицуулах чадвар бүхий хотын шинэчлэлийн салбарын төсөл” -ийн Байгаль орчны үнэлгээ, тойм хүрээний хэсэгт оруулсан болно.¹⁵

Үндэслэл

Оролцогч талуудын зөвлөлдөх стратеги нь Азийн Хөгжлийн Банкны Хамгааллын бодлогын баримт бичиг (2009) шаардлагын дагуу төслийн зураг төсөлд хамрагдах, эмэгтэйчүүд, ядуу гэх мэт нөлөөлөлд өртсөн, гадуурхагдсан бүлгүүдэд тэгш боломж олгох нөхцлийг бүрдүүлэхэд утга учиртай, ил тод байдал, бүтээлч оролцоо, хүртээмжтэй байдлын зарчмуудыг агуулсан байх ёстой.

Зөвлөлдөх уулзалтын тоо

Төслийн гэр суурьшил дахь дэд төвүүдийн нөлөөлөлд өртсөн хэсэгт дор хаяж нэг удаагийн оролцогч талуудын зөвлөлдөх уулзалтыг зохион байгуулах ёстой. Байгаль орчны асуудал эсвэл гэр хорооллын дэд төвүүдийн асуудалд оролцогч талуудын зөвлөлдөх уулзалтад хандах хандлага нь Хамгааллын бодлогын баримт бичиг (2009) -ийг дэмжих зорилгоор доор тайлбарласан журмын дагуу явагдана.

Оролцогч талуудыг тодорхойлох

Төслийн удирдах нэгж, Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээний зөвлөх Оролцогч талуудыг тодорхойлж, хороодын удирдлагатай хамтран зөвлөлдөх уулзалтыг зохион байгуулах ёстой. Уулзалт бүрт уригдсан оролцогч талууд дараахь зүйлийг багтаах ёстой. Үүнд:

¹⁵ <https://www.adb.org/sites/default/files/project-documents/49169/49169-002-earf-en.pdf>

- Нөлөөлөлд өртсөн бүх хашааны өрхийн төлөөлөл
- Нөлөөлөлд өртсөн бүх хашааны бизнесийн төлөөлөл
- “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн шууд болон ойр орчимд нөлөөлөлд өртсөн хашааны төлөөлөл
- Орон нутгийн олон нийтийн байгууллагын төлөөлөл, тухайлбал эмэгтэйчүүдийн бүлэг, эсвэл уугуул иргэд, оршин суугчид, шашны бүлгүүд
- "Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл" -ийн үр дүн эсвэл нөлөөллийг сонирхогч бусад байгууллага, хувь хүмүүс

Зөвлөлдөх уулзалтын бүтэц

Зөвлөлдөх уулзалт бүрийн үеэр дараахь чухал алхмуудыг дагаж мөрдөх ёстой.

1. Зөвлөлдөх уулзалтыг Төсөл хэрэгжүүлэх нэгжийн төлөөлөл нээж үг хэлнэ.
2. Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээний компани нь зөвлөлдөх уулзалтын зорилго, зорилгыг танилцуулна.
3. Төслийн удирдах нэгж нь "Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл" бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг тайлбарлаж оролцогчдод төслийн дэд хэсгүүдийн том зураглал, дэд бүтцийн бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг танилцуулах ёстой.
4. Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээний ажилтнууд хэлэлцүүлгийг санаачлан удирдан явуулна.
5. Төсөл хэрэгжүүлэх нэгжийн ажилтнууд оролцогчдын бүх асуудал, асуудалд хариу өгөх болно.
6. Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээний ажилтнууд илэрсэн бүх асуудал, тулгамдсан асуудал болон Төсөл хэрэгжүүлэх нэгжийн хариу болгоныг тэмдэглэж авна.

Хэлэлцүүлгийн заавар

“Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн оролцогчдыг хүрээлэн буй орчны асуудал, тулгамдаж буй асуудлын талаархи хэлэлцүүлэгт чиглүүлэхэд нь тусална.

Хүснэгт 1-ийн орчны жишээ бүрэлдэхүүн хэсгүүд нь оролцогчдод "хүрээлэн буй орчин" гэж юу болохыг ойлгоход туслах байгаль орчны бүрэлдэхүүн хэсгүүдийн жагсаалтыг танилцуулах ёстой (Хүснэгт 1). Оролцогчид өөрсдийнхөө хүрээлэн буй орчныг тодорхойлж, хэлэлцүүлэгт оруулахыг уриалах хэрэгтэй.

Хүснэгт 1. Оролцогчдын хэлэлцүүлгийг удирдан чиглүүлэхэд ашигладаг байгаль орчны бүрэлдэхүүний жишээ

<ul style="list-style-type: none"> • Ундны усны чанар, хүртээмж • Гадаргын усны чанар, тоо хэмжээ • Газрын доорхи усны чанар, тоо хэмжээ • Агаарын чанар • Цаг уур • Газар, хөрсний чанар • Гол, усан сан • Мод, бусад ургамал, • Хуурай газрын нөөц, жишээлбэл, ой мод, ашигт малтмал, хөрс 	<ul style="list-style-type: none"> • Хуурай газрын болон усны амьтад, жишээлбэл, загас, шувуу, жижиг хөхтөн амьтад • Экологийн хамгаалалттай газар нутаг (жишээлбэл, үндэсний цэцэрлэгт хүрээлэн, зэрлэг ан амьтдын дархан цаазтай газар), • Газар ашиглалт (жишээлбэл, хөдөө аж ахуй, загасны аж ахуй, ойн аж ахуй, навигаци, усны аж ахуй, арилжааны, бусад), • Нийтийн аюулгүй байдал • Нийтийн хөдөлгөөн, нэвтрэх эрх • Соёлын биет үнэт зүйлс (жишээлбэл, сүм хийд, оршуулгын газар, хөшөө дурсгал)
---	--

Байгаль орчны тулгамдаж буй асуудлын талаархи хэлэлцүүлгийг удирдан чиглүүлэх таван нээлттэй асуулт, мэдээллийн хүсэлтийг оролцогчдод тавина.

Хүснэгт 2. Оролцогч талуудын зөвлөлдөх санал асуулгын удирдамж, мэдээлэл

1. “Улаанбаатар хотын орлогод тохирсон ногоон орон сууц ба дасан зохицуулах чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл” -ийн ашиг тус юу байх вэ? Төслийн үр ашигийг жагсаан бичнэ үү.
2. “Улаанбаатар хотын орлогод тохирсон ногоон орон сууц ба дасан зохицуулах чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл” –тэй холбоотой ямар нэгэн байгаль орчны анхаарах асуудал байна уу? Асуудлуудыг жагсаан бичнэ үү.
3. “Улаанбаатар хотын орлогод тохирсон ногоон орон сууц ба дасан зохицуулах чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл” –ийн барилгын үйл ажиллагаа нь хүрээлэн буй орчинд нөлөөлөх үү? Барилгын үйл ажиллагааны шат бүр дэх хүрээлэн буй орчинд нөлөөлөх нөлөөллийг жагсаан бичнэ үү.
4. “Улаанбаатар хотын орлогод төлөвлөсөн ногоон орон сууц ба дасан зохицуулах чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн ажил дуусах үе шатанд байгаль орчны асуудал байна уу? Хүрээлэн буй орчинд нөлөөлөх асуудлуудыг жагсаан бичнэ үү.
5. Хүрээлэн буй орчинд оршин суугчдын нөлөөллөөс урьдчилан сэргийлэх үүднээс “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицуулах чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл” -ийн дизайн, үйл ажиллагааг өөрчлөх хэрэгтэй гэж бодож байна уу? Төслийн байгаль орчин, эсвэл олон нийтийн сөрөг нөлөөллөөс урьдчилан сэргийлэх эсвэл багасгах талаар бодож буй өөрчлөлтүүдийг жагсаана уу.

Олон нийтийн зөвлөлдөх үүлзалтын тойм

Байгаль орчны талаархи зөвлөлдөх уулзалтууд нь а) Хуралд оролцож буй бүх оролцогчдын нэр, хаяг, гарын үсэг б) Оролцогчдын тодорхойлсон бүх асуудал, санаа зовоож буй асуудлуудын бүрэн бүртгэл в) Оролцогчдын тодорхойлсон асуудал, асуудал тус бүрт ТХН, хотын захиргааны хариу арга хэмжээ д) Хурлын гэрэл зураг зэрэг мэдээллийг агуулсан байх ёстой. Нөлөөлөлд өртсөн өрх бүр дэд төвүүдийн зөвлөлдөх уулзалт бүрийн хувьд 3 дугаар хүснэгтийг бөглөсөн байх шаардлагатай.

Хүснэгт 3. Дэд төвийн оролцогчдын санал хүлээн авах тойм хүснэгт

Хороо болон хашааны дугаар	Асуудал болон анхаарах зүйлс	Төсөл хэрэгжүүлэх нэгжийн өгсөн хариу	БОНБУ-ий компанийн өгсөн хариу

Азийн Хөгжлийн Банкны Олон нийттэй харилцах бодлого 201117 (ОНХБ) болон Хамгааллын бодлого 2009 стандартын дагуу Азийн Хөгжлийн Банкны Байгаль орчны анхан шатын хяналт үнэлгээ ба Монгол Улсын Засгийн газрын Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөө эсвэл Байгаль орчны нарийвчилсан дэлгэрэнгүй үнэлгээний үр дүнг барилгын ажлыг эхлүүлэхээс өмнө орон нутагтаа мэдэгдэх ёстой. Азийн Хөгжлийн Банк, “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл” –ийн хоорондын харилцан хамаарал нь нөлөөлөлд өртөгч болон нийт оролцогч талуудад шинэчилсэн Олон нийттэй харилцах бодлогод заасны дагуу ил тод байдлыг аль болох нэмэгдүүлсэн, тодорхой байхыг шаардана. Салбарын зээлийн хүрээнд олон нийт нь Азийн Хөгжлийн Банкны Байгаль орчны анхан шатны хяналт үнэлгээ ба Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөг Азийн Хөгжлийн Банкны цахим хуудаснаас, хэрэв боломжтой бол Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газрын цахим хуудаснаас авах боломжтой байх болно. Байгаль орчны үнэлгээ

ба ажлын хүрээ нь Азийн Хөгжлийн Банк, Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар нь “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн хэрэгжилтийн бүх шатанд төслийн хамгааллын бодлогоор хангахад чиглэгдэнэ. Мэдээллийг нээлттэй болгох урьдчилсан, идэвхтэй бодлого нь Өргөдөл, гомдол барагдуулах механизмтай шууд холбоотой бөгөөд тэдгээрийг дэмжиж ажилладаг.

Азийн Хөгжлийн Банкны цахим шуудангаас гадна НЗДТГ-аас Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн хэрэгжүүлэлтийн явцад нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс болон бусад оролцогч талуудад хүртээмжтэй, ойлгомжтой хэлбэр, хэл дээр байрлуулна. Бичиг үсэг үл мэдэх хүмүүсийн хувьд бусад тохиромжтой харилцааны аргыг ашиглана.

Хэрэв “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл” -ийн талаархи үйл ажиллагаа, агуулгад өөрчлөлт орсон бол байгаль орчны асуудалд нөлөөлж буй асуудлуудыг бүх айл өрхүүд баталгаажуулан ирүүлэх шаардлагатай болно.

Байгаль орчны зөвлөлдөх уулзалтын төлөвлөгөө

#	Уулзалтууд / сэдэв	Зорилтот бүлгүүд	Хамтын ажиллагаа	Хурлын тоо
Барилгын ажлын өмнөх үе: Байгаль орчны суурь үнэлгээ (Азийн Хөгжлийн Банк) ба Байгаль орчны суурь үнэлгээ, Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээ (Монгол Улсын Засгийн Газар) -г бэлтгэх				
1.	<u>Төслийн танилцуулга:</u> - “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн үйл ажиллагаанууд - Азийн Хөгжлийн Банкны хүрээлэн буй орчныг хамгаалах шаардлага; болон - МУЗГ-ийн холбогдох хууль тогтоомж	Зорилтот дүүрэг, хороод дахь төрийн байгууллагууд, иргэний нийгмийн байгууллагууд болон нутгийн иргэдийн төлөөлөл	ТХН Төслийн инженерийн нарийвчилсан зураг төслийн зөвлөх баг	Дэд төв бүрт нэг уулзалт
2.	<u>Нөлөөллийг тодорхойлох:</u> - Оролцогчталуудтай хамтарсан, баталгаажуулсан уулзалт хийх - Байгаль орчны чухал газар, түүх, соёлын дурсгалт газруудад барилга байгууламж (төсөл) -өөс үзүүлэх нөлөөллийг тодорхойлох	Тухайн (сонгогдсон) дүүрэг, хороод дахь төрийн байгууллагууд, нийгмийн байгууллагууд болон нутгийн иргэдийн төлөөлөл	ТХН Төслийн инженерийн нарийвчилсан зураг төслийн зөвлөх баг	
3.	Төслийн талбай дээрх ногоон байгууламжийн талаархи хэлэлцүүлэг	Тухайн зорилтот дүүрэг, хороод дахь төрийн байгууллагууд, нийгмийн байгууллагууд болон нутгийн иргэдийн төлөөлөл	ТХН Төслийн инженерийн нарийвчилсан зураг төслийн зөвлөх баг	

#	Уулзалтууд / сэдэв	Зорилтот бүлгүүд	Хамтын ажиллагаа	Хурлын тоо
4.	Олон нийтийн оролцоог хангахад шаардагдах бичиг баримтыг бүрдүүлж, туршилтын дүн, төслийн нөлөөллийн талаархи урьдчилсан таамаглалыг тайлбарлах	Тухайн дүүрэг, хороод дахь төрийн байгууллагууд, иргэний нийгмийн байгууллагууд, орон нутгийн иргэдийн төлөөлөл (үүнд Төслийн Нөлөөлөлд өртсөн иргэн) орно.	ТХН Төслийн инженерийн нарийвчилсан зураг төслийн зөвлөх баг	
5.	<u>Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөний талаархи хэлэлцэл:</u> - Эерэг ба сөрөг нөлөөллийг тодорхойлох; - Сөрөг нөлөөллийг бууруулах арга хэмжээг тодорхойлох; болон - Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээ / Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөнд оролцогч талуудаас тайлбар авах	Төслийн нөлөөллийн бүс дэх ¹⁶ Төрийн байгууллагууд, Иргэний нийгмийн байгууллагууд	ТХН Төслийн инженерийн нарийвчилсан зураг төслийн зөвлөх баг Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээ явуулах компани	
6.	<u>Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээ / Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөний санал сэтгэгдэл:</u> - Төслийн нөлөөллийн бүс уулзалт, дүүрэг, хорооны иргэдийн уулзалт хийх	Төслийн нөлөөллийн дүүрэг, хорооны иргэдийн уулзалт	Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээг гүйцэтгэгч	
7.	<u>Төслийн нөлөөллийн бүс дэх ашиг тус:</u> Төсөл нь төслийн нөлөөллийн бүс дэх ажил эрхлэлт, дэд бүтэц, нийтийн үйлчилгээ, усан хангамж, бохир ус зайлуулах системд холбогдох гэх мэт ашигтай	Төслийн нөлөөллийн бүс дэх иргэд, бизнес эрхлэгчид Барилгын компаниуд	ТХН Төслийн инженерийн нарийвчилсан зураг төслийн зөвлөх баг Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээг явуулах компани	
Барилгын үе шат: Байгаль орчны суурь үнэлгээ (Азийн Хөгжлийн Банк) ба Суурь, нарийвчилсан Байгаль орчны нөлөөллийн үнэлгээ (Монгол Улсын Засгийн Газар) –д заасан гэрээт Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөнд тусгагдсан хэрэгжилт				
8.	Байгаль орчны суурь үнэлгээ болон дэлгэрэнгүй Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээг танилцуулах	Барилгын компаниуд	ТХН Төслийн инженерийн нарийвчилсан зураг төслийн зөвлөх баг	Улирал тутам

#	Уулзалтууд / сэдэв	Зорилтот бүлгүүд	Хамтын ажиллагаа	Хурлын тоо
9.	Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөний хэрэгжилтийн явцын тайлан	Төслийн нөлөөллийн бүсийн өртөгчдөд Барилгын компаниуд	ТХН Төслийн инженерийн нарийвчилсан зураг төслийн зөвлөх баг	Улирал тутам
10.	Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг оролцогч талуудад, ялангуяа төслийн нөлөөлөлд өртөгчдөд тайлагнах	Төслийн нөлөөллийн бүсийн өртөгчдөд	ТХН Төслийн инженерийн нарийвчилсан зураг төслийн зөвлөх баг Барилгын компаниуд	Улирал тутам
Барилга угсралтын дараах үе шат: Эко хорооллын хотхоны үйл ажиллагаа				
11.	Ашиглалтын үйл ажиллагаа	Эко хорооллын оршин суугчид ба нөлөөллийн бүсийн иргэд	ТХН	Улирал тутам

Хүлээгдэж буй сорилт/эрсдлүүд ба бууруулах стратеги

Хүлээгдэж буй сорилт/эрсдэл	Нөлөөллийг бууруулах стратеги
Хороо, хэсгийн ахлагчид хамтрахгүй байх	Ажлын шаардлагын дагуу харьяа дүүрэг, хороо, хэсгийн удирдлагуудтай уулзаж, төслийн зорилго, үзэл баримтлалыг тайлбарлаж, хамтын ажиллагааны хэлэлцээрт хамруулна.
Газар өмчлөгчид эзгүй байх тул судалгаа төлөвлөснөөс удаан үргэлжлэх	Хүний нөөцийг нэмэгдүүлэх Захиргааны байгууллагуудаас тусламж авахаар газар өмчлөгчидтэй холбоо тогтоох
Газар өмчлөгчид болон оршин суугчид хамтран ажиллахгүй бөгөөд сөрөг цуурхал тараах	Сонгогдсон газруудад төслийн талаархи мэдээлэл түгээх ажлыг сайжруулах Асуудал гарсан тодорхой газруудад очиж, газар өмчлөгчидтэй уулзаж, хамтран ажиллах төслөө тайлбарлах
Оршин суугчид хөрөнгийн үнэлгээний үр дүнтэй санал нийлдэхгүй бөгөөд урьдчилсан гэрээнд гарын үсэг зурахгүй байх	Зөвлөлдөх уулзалтын үед оролцоогүй иргэдийн газруудад очиж, төслийн талаар тайлбарлаж, газар өмчлөгчдөөс санал авах Тохиролцох хүртлээ өрхийн хэлэлцээрийг үргэлжлүүлэх

Хавсралт 4: Гомдол барагдуулах механизм (ГБМ)

**Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц
ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл
салбарын төслийн ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМ
(ТӨСӨЛ)**

2020 оны 11 дүгээр сарын 26-ны өдөр

1. Оршил

1. Стандартын шаардлага хангаагүй, бохирдол ихтэй гэр хорооллын орчныг сайжруулах, шинэчлэх зорилгоор Нийслэлийн засаг даргын тамгын газраас (НЗДТГ) дэд бүтцийн хангамжийг нэмэгдүүлэх ажлуудыг хийж гүйцэтгэж ирсэн. Энэхүү дахин төлөвлөлтийн дүнд гэр хорооллын иргэдийн орлогод нийцсэн орон сууцны шийдлийг санал болгох нөхцөл бүрдэж байна. 2018 оны 12 дугаар сард Монгол улсын засгийн газар АХБ-тай зээлийн гэрээ байгуулж, Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төслийг АХБ болон УАНС-ийн санхүүжилттэй хэрэгжүүлэхээр болсон. УБ хотын ногоон орон сууц төсөл хэрэгжсэнээр тогтвортой шийдлүүд, тодорхой үр дүнгүүд гарах болно.

2. Нийслэлийн засаг даргын тамгын газраас хэрэгжүүлж байгаа “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-хэрэгжүүлэх нэгжийг (ТХН) Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК-ний дэргэд байгуулсан. Үүний зэрэгцээ тус төслийн эко хорооллын бүтээн байгуулалтад хувийн хэвшлийн оролцоог хангах ЭХОНОСС-г хариуцах Төсөл хэрэгжүүлэгч байгууллагыг Монгол Улсын Хөгжлийн банкны дэргэд байгуулсан. НЗДТГ, НОСК, МУХБ-ны нягт хамтын ажиллагаанд суурилсан УБ хотын ногоон орон сууц төсөл” нь Улаанбаатар хотын стандартын шаардлага хангахгүй, уур амьсгалын өөрчлөлтөд өртөмтгий, асар их бохирдолтой гэр хорооллыг иргэдийн орлогод нийцсэн, нүүрс хүчлийн хийн ялгарал багатай, уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй, амьдрахад таатай эко хороолол болгон өөрчлөх цогц шийдлүүдийг бий болгоно.

Үр нөлөө: Гэр хороололд нүүрс хүчлийн хийн ялгарал багатай, дасан зохицох чадвар бүхий эко хороолол, ногоон орон сууцны хүртээмж нэмэгдэнэ. Төсөл дараах үр дүнг бий болгоно:

Үр дүн 1: Төслийн сонгогдсон гэр хороололд дэд бүтэц, нийтийн зориулалттай байгууламжууд болон халамжийн орон сууц байгуулах

Үр дүн 2: Сонгогдсон гэр хороололд байгуулах эко хороололд нүүрсхүчлийн хийн ялгарал багатай, орлогод нийцсэн орон сууц, зах зээлийн орон сууц, эдийн засгийн барилга байгууламж барих барилгын компаниудад урт хугацааны санхүүжилт олгож, ногоон зээлд хамрагдах боломжтой өрхүүдэд зориулсан зээл олгох

Үр дүн 3: Салбарын бодлогын шинэчлэлийг хэрэгжүүлж, чадавхийг бэхжүүлэх.

2. Гомдол барагдуулах механизмын зорилго, зорилт

УБ хотын ногоон орон сууц төслийн гомдол барагдуулах механизм нь төслийн талаар санал хүсэлт, гомдол, өргөдөл мэдүүлэхийг хүссэн хэн бүхнийг санал гомдлоо мэдүүлж, түргэн шуурхай хариу авах боломжоор хангана. Гомдол барагдуулах механизм нь жендэрийн мэдрэмжтэй, соёлын онцлогт нийцсэн, хэн ч ямар нэгэн төлбөргүй хандах боломжтой, ойлгоход хялбар, ил тод хэрэгсэл байна. Энэхүү баримт бичигт УБ хотын ногоон орон сууц төслийн гомдол барагдуулах механизмыг хэрэгжүүлэх зорилго, журам, үе шат, цаг хугацаа, хариуцлагыг тусгасан болно.

3. Гомдол барагдуулах механизмын зорилго:

- УБ хотын ногоон орон сууц төслийн нөлөөлөлд өртсөн бүх этгээд, ялангуяа эмэгтэйчүүд, орлого багатай иргэд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд
- Төсөлтэй холбоотой гомдлыг шийдвэрлэхийн тулд ил тод, хариуцлагатай, үр ашигтай, хүртээмжтэй, жендэрийн мэдрэмжтэй алхамууд хэрэгжүүлэн, зохих шийдвэрийг зорилтот хамгийн доод түвшинд хүртэл гаргах
- Төслийн холбогдох ажилтнууд, бүх оролцогч талууд, гэр хорооллын иргэд, нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн хооронд итгэлцлийн харилцаа бий болгох
- Эмэгтэйчүүд, эмзэг бүлгийнхэн төсөлтэй холбоотой өөрсдийн тулгамдсан асуудлаар дуу хоолойгоо хүргэх сувгийг бий болгож, цаг алдалгүй хариу авах боломж олгосноор жендэрийн тэгш байдал, нийгмийн тэгш оролцоог хангахад хувь нэмэр оруулах
- Хариуцлагыг нэмэгдүүлэх, төслийн гүйцэтгэлийг сайжруулах зорилгоор төсөлтэй холбоотой гомдлыг ил тод хянаж, тайлагнах
- ГБМ-ыг үр дүнтэй хэрэгжүүлж, томъёолсон зорилтуудад хүрсэн эсэхийг тодорхойлж тогтмол үнэлж, шаардлагатай тохиолдолд нэмэлт өөрчлөлт оруулна.

4. ГБМ-ын хүрээнд аливаа асуудлыг шийдвэрлэх боломж нээлттэй хэдий ч аливаа асуулт, санал хүсэлтэд төслийн зүгээс цаг алдалгүй хариу өгөх замаар иргэд аль болох гомдол гаргахгүй байхад анхаарч ажиллана. Дараахь байдлаар оролцогч талуудтай харилцаж, мэдээллээр хангана:

- Тодорхой, тогтмол мэдээлэл өгөх, эргэх холбоо үүсгэх тогтолцоог төслийн түвшинд бий болгох замаар иргэд болон бусад оролцогч талуудад хангалттай мэдээллийг, цаг тухайд нь хүргэн, мэдээллийн дутмаг байдал, үйл ойлголцол үүсэхээс сэргийлнэ.
- Иргэд олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалтууд зохион байгуулж, тэдний санал хүсэлтийг сонсож, шаардлагатай хариулт, тодруулга өгч, төслийн менежмент болон иргэд олон нийтэд тустай мэдээллийг хүлээн авах.
- Иргэд, олон нийттэй хэрхэн харилцах, тэдний хэрэгцээ шаардлагыг сонсож, хариу өгөх, түгээмэл тохиолдож буй асуудлуудын талаар төслийн удирдлагуудад мэдээлж, хэрхэн зохих арга хэмжээ авах талаар төлийн ажилтнуудын чадавхийг бэхжүүлэх.

3. Гомдлын төрөл, хамрах хүрээ

5. Гомдол барагдуулах механизм нь Төслийн удирдлагын гарын авлага (ТУГА) болон үйл ажиллагааны төлөвлөгөөнд заасан төслийн үйл ажиллагаатай холбоотой бүхий л нэхэмжлэл, гомдол, асуулт эсвэл санал хүсэлтийг хүлээн авч, шийдвэрлэнэ. Энэхүү баримт бичгийн хүрээнд Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох төлөвлөгөө (2018 оны 3 дугаар сар), Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээ (2018 оны 6-р сар), Байгаль орчны үнэлгээ, хяналтын хүрээ (2018 оны 5-р сар) зэрэг Нийгмийн болон хамгааллын төлөвлөгөөнүүд (2018 оны 5-р сар) болон цаашид боловсруулах хамгаалалын бусад төлөвлөгөөнд тусгасан бүх үйл ажиллагааг үр дүнтэй хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай ажлыг үр дүнтэй хэрэгжүүлэхэд анхаарч ажиллана.

6. Ямар ч тохиолдолд гомдол барагдуулах механизм нь жендэрийн мэдрэмжтэй, тэгш хүртээмжтэй оролцоог хангах үзэл баримталд суурилсан, орлого багатай иргэд, өндөр настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй хүмүүс болон бусад эмзэг бүлгийн иргэд эсвэл тэднийг

төлөөлөн хөндсөн асуудлыг цаг алдалгүй шийдвэрлэхэд нэн тэргүүнд анхаарч ажиллана. Энэхүү гомдол барагдуулах механизмын хүрээнд дараах төрлийн гомдлууд гарах боломжтой гэж тооцоолж байна. Үүнд:

Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох талаар зөвшилцөх, тохиролцох: сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох хэлэлцээрийн хүрээнд үүсэх асуудлууд, үүнд газар, хөрөнгийн үнэлгээ, газар солилцох гэрээний агуулга, холбогдох нөлөөлөл

Сайн дурын үндсэн дээр газар солих гэрээний хэрэгжилт: газар солилцох гэрээнд заасан орон сууцны зохицуулалт, гэрээний бусад нөхцлийн хэрэгжилттэй холбоотой асуудал, хүндрэл бэрхшээл, гомдол

Албадан нүүлгэн шилжүүлэлт: албадан нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн иргэдийн газар чөлөөлөлт, үүнтэй холбоотой нөлөөллөөс үүдэлтэй аливаа асуудал, шаардлагыг шийдвэрлэж, харилцан адилгүй ашиг сонирхол бүхий оролцогч талуудтай зөвлөлдөж, тохиролцоонд хүрэх арга хэрэгслээр хангахтай холбоотой асуудлууд

ОННОСС-аас олгох моргейжийн зээлийн санхүүжилт: ЭХОНОСС-аас тавих нөхцлүүдийг хангахтай холбоотой асуудлууд ба холбогдох нөлөөлөл, ялангуяа эмзэг бүлэгт үзүүлэх нөлөөлөлд анхаарал хандуулах

Байгаль орчин ба барилгын ажлын нөлөөлөл: төслийн зүгээс хүрээлэн буй орчинд үзүүлэх нөлөөлөл, барилгын үйл ажиллагааны нөлөөлөл, түр зуурын үр дагавар, үүнтэй холбоотой асуудлууд, тухайлбал замын түгжрэл, дуу чимээ, худаг ус руу очих зам, орц гарц, инженерийн шугам сүлжээний гэмтэл болон бусад нөлөөлөл

Хөдөлмөрийн нөхцөл: Хөдөлмөрийн болон мэргэжлийн эрүүл ахуйн чиглэлээр дотоодын хууль тогтоомж, аюулгүй байдлын стандартыг хангах үүрэгт хамаарах асуудлууд. Тухайлбал: эмэгтэй, эрэгтэй хүмүүст тэгш боломж олгох, ижил цалин хөлс олгох гэх мэт.

Бусад асуудлууд: төслийн төлөвлөгөө, эко хорооллын зураг төсөл, ажлын явц, үүрэг хариуцлага, харилцаа холбоо, зөвлөлдөх уулзалт болон бусад асуудалтай холбоотой гомдол, асуулт, санал хүсэлт гаргаж болно.

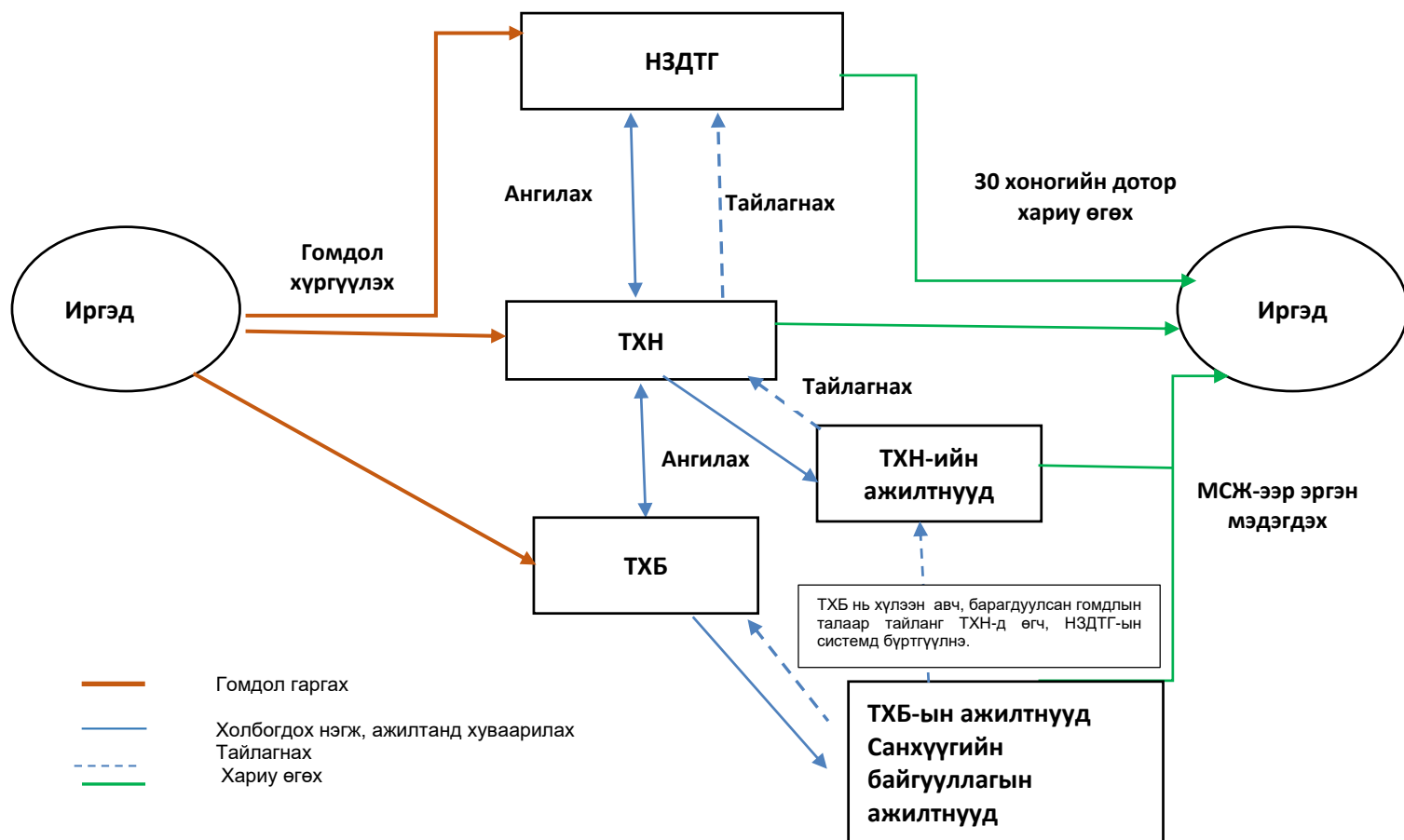
7. Дээрх жагсаалтад төслийн хүрээнд хүлээн авч боломжит бүх асуудал багтаагүй болно. Хүлээн авсан бүх материалыг УБ хотын орлогод нийцсэн орон сууц төсөлд хамааралтай эсэхийг хянаж үзнэ. Төслийн ГБМ-д үл хамаарах гомдлуудын ихэнх хувийг худалдан авах ажиллагаатай холбоотой гомдол эзэлдэг ба энэ тохиолдолд АХБ/НЗДТГ-ын худалдан авах ажиллагааны журмын хүрээнд шийдвэрлэнэ.

4. Гомдол гаргах журам

4.1 ГБМ-ийн хамрах хүрээ

8. Азийн Хөгжлийн Банк ба Монгол Улсын засгийн газар хооронд байгуулсан гэрээний дагуу “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн гомдол барагдуулах механизм нь Нийслэлийн Засаг даргын А/1086 тоот (2013 оны 12 дугаар сар) захирамжаар батлагдсан “Нийслэлийн нутгийн захиргааны байгууллага, албан тушаалтанд хандаж иргэдээс гаргасан өргөдөл, гомдлыг шийдвэрлэх журам”-ын системд суурилсан болно.
9. Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газрын гомдол барагдуулах механизмын хүрээнд хотын захиргааны аливаа үйлчилгээ, төсөл, арга хэмжээний талаар асуулга, өргөдөл гомдол гаргасан хүмүүст 30 хоногийн дотор холбогдох нэгжээс хариу хүргүүлэх үүрэг хүлээдэг. Аливаа асуулга, гомдол, санал хүсэлтийг хүлээн авах, цаг алдалгүй, үр дүнтэй шийдвэрлэх үйл явцыг дэмждэг Азийн Хөгжлийн Банкны Хамгааллын бодлогод (2009) энэхүү ГБМ мөн нийцэж буй болно.
10. Зураг 1-т үзүүлсэнчлэн “УБ хотын ногоон орон сууц төсөл”-ийн аливаа үйл ажиллагаатай холбоотой гомдлыг Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газрын гомдол хүлээн авах системаар гаргах эсвэл ТХН болон СМХТН-д ТУГА-д заасан чиг үүргийнх нь дагуу шууд хүргүүлэх боломжтой. СМХТН болон СМХТН-ын зохицуулагч нар нь гомдлыг бүртгэх, шийдвэрлэх, хариу өгөх, тайлагнах дотоод системүүдийг бий болгож, үр дүнтэй ажилагааг хангах үүрэгтэй. Төслийн удирдлагын баримт бичигт заасны дагуу ТХН нь “УБ хотын ногоон орон сууц” төсөлтэй холбоотой бүх гомдлыг зохих тал хүлээн авч, 30 хоногийн дотор эцэслэн шийдвэрлэхэд хяналт тавьж ажиллах үүрэг хүлээнэ.
11. “УБ хотын ногоон орон сууц” төсөлд оролцогч санхүүгийн зуучлалын байгууллагууд болон бусад бүх оролцогч талууд өргөдөл гомдлыг дэд төслийн түвшинд цаг тухайд нь шийдвэрлэх механизм (ГБМ)-г байгуулж үр дүнтэй шийдвэрлүүлэхэд ТХН болон СМХТН –ын зүгээс дэмжлэг үзүүлж ажиллана. ТХН ба СМХТН нь аливаа гомдлыг анхан шатанд даруй, үр дүнтэй шийдвэрлэхэд анхаарч ажиллахын зэрэгцээ, төслийн явцад гэрээ байгуулан ажиллаж буй хувийн хэвшлийн гомдол барагдуулах үйл явцыг явцад хяналт тавьж, бүх өргөдөл гомдлыг ГБМ-ын зорилго, төслийн хамгаалалын бодлогын дагуу шийдвэрлүүлэх үүрэгтэй.
12. “УБ хотын ногоон орон сууц” төсөлтэй холбоотой аливаа гомдлыг бүртгэх, ангилах, хянах, хариу өгөх ерөнхий үйл явцыг дараахь зургаар тоймлон харуулав. Сайн дурын үндсэн дээр газар чөлөөлөх, албадан нүүлгэн шилжүүлэлт, ЭХОНОСС, байгаль орчины асуудал зэрэг зарим тусгай гомдлыг шийдвэрлэх журам, хугацаа, хариуцлагын талаар илүү дэлгэрэнгүй мэдээллийг хавсралтад тусгав.

Зураг 1: НЗДТГ-ын ГБМ-д суурилсан УБ хотын ногоон орон сууц төслийн ГМБ-ын схем



4.2 Үе шатууд

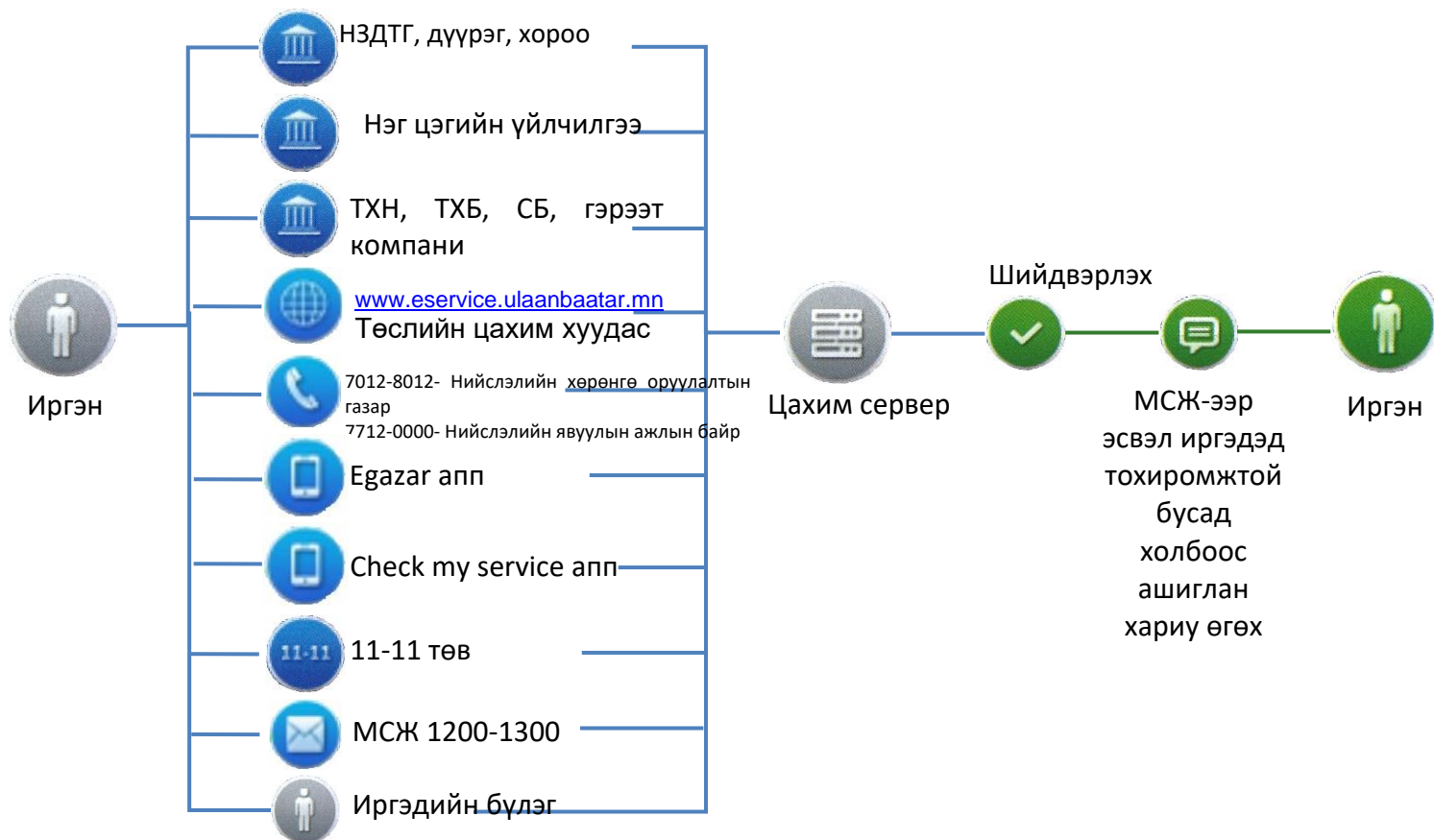
13. УБ хотын ногоон орон сууц төслийн зүгээс хүлээн авч болох гомдлыг үр дүнтэй шийдвэрлэх үе шатуудыг доор харуулав. Албадан нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой гомдол барагдуулах үе шат, үүрэг хариуцлага, хугацааг хавсралтаар дэлгэрэнгүй харуулав.

Үе шат 1: Хүлээн авах, бүртгэх

14. Зураг 1-т үзүүлсний дагуу нөлөөлөлд өртсөн этгээд гомдлоо Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газарт гаргах буюу ТХН эсвэл СМХТН-д шууд гаргаж болно. Зураг 2-т үзүүлсний дагуу гомдол гаргаж буй этгээд өөртөө хамгийн тохиромжтой газар, арга хэлбэрийг сонгох боломжтой. Иргэд гомдлыг интернетээр, мессежээр, утсаар, биечлэн эсвэл Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газрын хариуцлагын тусгай вэбсайтад холбогдсон бусад сувгаар дамжуулан гаргаж болно. Эдгээрийн аль нь ч тогтмол ажиллагаатай байх болно.

15. ТХН, СМХТН-д ирсэн гомдлыг тусгай маягтад шууд бүртгэж (Хавсралтаас харна уу), НЗДТГ-ын өргөдөл, гомдлын албан ёсны системд бүртгэнэ. Гомдлын бүртгэлд тухайн гомдлын асуудал, нөлөөлөлд өртсөн этгээ дийн нэр, холбоо барих хаяг утас, гомдол гаргасан огноо гэх мэт дэлгэрэнгүй мэдээллийг оруулна. А/1086 тоот захирамжид заасны дагуу СМХТН ГБМ-ын тайлан боловсруулж, ТХН эсвэл НЗДТГ-т хүргүүлнэ.

Зураг 2: НЗДТГ / УБ ногоон орон сууц төслийн ГМБ-ын сувгууд



Үе шат 2: Өргөдөл гомдлыг ангилах, хариуцагч талд хуваарилах

16. Гомдлыг бүртгэж авсны дараа ТХН, СМХТН нь Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газрын гомдол барагдуулах системээр эсхүл шууд холбогдох нэгж, ажилтанд хуваарилж, гомдлын шинж чанарт нийцүүлэн шийдвэрлэнэ. ТХН болон СМХТН гомдол хүлээн авах, эрэмбэлэх үүрэг бүхий нэг нэг ажилтанг томилно. Гомдол барагдуулах механизм хариуцсан ажилтан эхлээд хүлээж авсан гомдол нь “УБ хотын ногоон орон сууц” төсөлд хамаарах эсэхийг тодорхойлно. Тухайн гомдол төслийн үйл ажиллагаатай холбоогүй гэж үзвэл гомдол гаргагч этгээдэд, мэдэгдэн, зохих тайлбарыг өгнө.

17. Хүлээн авсан гомдлыг ГБМ хариуцсан хоёр ажилтан ТХН, СМХТН-ын аль нэгэнд ТУГА-д заасан үүрэг хариуцлагыг үндэслэн хуваарилж, ирсэн бүхий гомдлыг холбогдох мэргэжлтэн, талуудад хуваарилж, эзэнжүүлнэ. Гомдол ТХН, СМХТН-ын алинд хамаарах эсэхийг шийдэхэд ойлголцлын зөрүү үүссэн тохиолдолд Төслийн зохицуулагч (ТХН) эцсийн шийдвэр гаргана.

18. Улмаар ТХН болон СМХТН-ын зохицуулагч нар ГБМ хариуцсан ажилтны саналд үндэслэн хариуцах ажилтанд хуваарилна. ГБМ хариуцсан ажилтан нь ТУГА эсхүл ажлын байрны тодорхойлолтод тусгагдсан ажилтны чиг үүргийг удирдлага болгоно. ГБМ хариуцсан ажилтан нь гомдол гаргагч этгээдэд эцсийн хариу өгөх хүртэл тухайн гомдлын асуудлыг хариуцаж ажиллана.

19. Санхүүгийн байгууллага, гэрээт компаниуд болон бусад хувийн хэвшлийн түншүүдэд ирүүлсэн гомдлыг тэд хүлээн авч, шийдвэрлэх боломжгүй тохиолдолд

ТХН, СМХТН хүлээн авч, шийдвэрлэх боломжтой. Ийм гомдлыг мөн бүртгэж, баталгаажуулж, эрэмбэлж, холбогдох ажилтанд хариуцуулна.

Үе шат 3: Судалгаа хийх, шийдвэрлэх санал боловсруулах

20. Гомдол хариуцаж авсан ажилтан тухайн асуудлыг шалгаж, шийдвэрлэх арга хэмжээ авна. Энэ үе шатанд асуудлыг илүү сайн ойлгох үүднээс гомдол гаргасан хүнтэй холбоо барьж, тэдний шаардлагыг хүлээлтийг тодруулж болно. Үүссэн асуудлыг тодруулах, шийдэл эрэлхийлэх зорилгоор хариуцсан ажилтан багийн холбогдох бусад гишүүд, төрийн байгууллагууд, төслийн хамтрагч талууд, санхүүгийн байгууллагууд эсвэл гэрээт компаниудтай холбогдоно. Тухайн мэргэжилтэн чуглуулсан мэдээллүүдийг бичиж тэмдэглэн, ТХН/СМХТН-ын удирдлагад долоо хоногт багтаан мэдээлнэ. Энэ явцдаа залруулах арга хэмжээ авах зааварчилгааг гэрээт компаниуд эсвэл төслийн бусад хамтрагч талуудад хүргүүлж болно. Гэрээт компаниуд эсвэл бусад талууд учирсан хохирлыг арилгах арга хэмжээ авч, үр дүнг ТХН-д мэдэгдэх үүрэгтэй. Хариуцсан ажилтнууд Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газрын журмын дагуу 10 хоног тутамд гомдлын статусын талаар тогтмол мэдээллэх ажлыг зохион байгуулна.

Үе шат 4: Харуу ба шийдвэр

21. Гомдлыг хариуцсан ажилтнууд нөлөөлөлд өртсөн хүнд холбогдох шийдвэр, арга хэмжээний талаар хариу өгнө. Тухайн гомдол, хүсэлт гаргагч авсан арга хэмжээ, шийдвэрт сэтгэл хангалуун байгаа эсэхийг тодруулан, энэ талаар вэбсайтын мэдээллийн санд бүртгэнэ. Хэрэв уг шийдвэрийг хангалттай гэж үзвэл тухайн шийдвэрийн хэрэгжилтийг хангах зааварчилгааг ТХН/СМХТН-ын зохицуулагчид гаргана. Хариуцсан зохих арга хэмжээг авч, асуудал шийдэгдэх хүртэл хяналт тавина. Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газрын холбогдох хэлтсийн ажилтнууд гомдол гаргасан этгээдтэй тусгайлан холбоо барьж, сэтгэл ханамжийг тодруулна.

22. Төслийн түвшинд шийдэгдэх боломжгүй гомдлыг Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар, дүүрэг, хэлтэс, алба эсвэл төслийн сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох, албадан нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө, байгаль орчны төлөвлөгөөний хэрэгжилт хариуцсан Гомдол барагдуулах ажлын хэсэгт хүргүүлнэ. Энэ түвшинд шийдвэрлэгдээгүй гомдлыг “УБ хотын ногоон орон сууц төсөл”-ийг хариуцсан хотын орлогч даргад шийдүүлэхээр хүргүүлнэ.

23. Газартай холбоотой маргаан үүссэн тохиолдолд Газрын тухай хуулийн дагуу (60 дугаар зүйл, “Газартай холбоотой маргааныг шийдвэрлэх”) гомдлыг холбогдох хорооны Засаг дарга шийдвэрлэх эсвэл дүүргийн Газрын албанд хүргүүлж шийдүүлнэ. Шийдэгдээгүй тохиолдолд хотын орлогч даргад шилжүүлэн шийдвэрлүүлнэ. “УБ хотын ногоон орон сууц төсөл” -ийн холбогдох ажилтнууд дээд шатны байгууллагад шилжүүлсэн гомдлыг үргэлжлүүлэн хянах бөгөөд шийдвэр гарах хүртэл явцыг хянаж, тайлагнана.

24. Хэрэв гомдлыг төслийн ГБМ-ын хүрээнд шийдвэрлэж чадаагүй бол Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомж, Азийн Хөгжлийн Банкны журмын дагуу шийдвэрлэнэ. Хэрэв гомдол барагдуулах механизмын бүх сувгууд амжилтгүй болвол маргааныг дээд шатны байгууллага эсвэл шүүхээр шийдвэрлэнэ. Түүнчлэн, хэрэв гомдол гаргасан иргэн асуудлаа шийдэхийн тулд Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар, ТХН/СМХТН нэгжтэй хамтран чин сэтгэлээсээ чармайсан ч сэтгэл ханамжгүй хэвээр байгаа тохиолдолд асуудлаа шийдүүлэхээр Азийн Хөгжлийн Банкны Хариуцлагын механизмаар дамжуулан гомдол гаргаж

болно. Хэрхэн гомдол гаргах тухай мэдээллийг <https://www.adb.org/who-we-are/accountability-mechanism/main> хаягаас олох боломжтой.

Үе шат 5: Тайлагнах, хяналт тавих

25. ГБМ хариуцсан ажилтан НЗДТГ-ын мэдээллийн санд гомдлыг бүрэн бүртгэх, тайлагнах ажлыг гүйцэтгэнэ. Ажилтан бүр Нийслэлийн Засаг даргын А /1086 захирамжид заасны дагуу өргөдөл гомдлыг баримтжуулах, тайлагнах үүрэгтэй. Үүнд холбогдох талууд эсвэл мэргэжилтнүүдэд гомдол хүлээн авснаас хойш 5 дахь ажлын өдөр явцын мэдээлэл оруулах, 10 дахь ажлын өдөр хэрэгжүүлсэн үйл явцын талаар мэдээлнэ. УБ хотын ногоон орон сууц төслийн зүгээс аливаа өргөдөл, гомдлыг хааж, баримтжуулах бөгөөд өргөдөл гомдолтой холбоотой гаргасан шийдвэрийн талаар улирал, жилийн тайлан боловсруулан НЗДТГ-т хүргүүлэх ба Азийн Хөгжлийн Банканд шаардлагатай тайланг бэлтгэн хүргүүлнэ. Өргөдөл гомдлын тайланг удирдлагын зүгээс хянан, иргэд, олон нийттэй тогтмол уулзалт, хэлэлцээр хийх замаар эсвэл төслийн хэрэгжилтийг улам үр дүнтэй болгох замаар зайлсхийх боломжтой нийтлэг асуудлуудыг тодорхойлно. Тодорхойлсон шийдлүүдийг төслийн ажлын төлөвлөгөөнд тусгаж, хэрэгжилтийг ханган, авч хэрэгжүүлсэн ажлаа иргэд, олон нийтэд мэдээлж, зайлсхийж болохуйц асуудлаар давтан гомдол гарахаас сэргийлнэ.

4.3 Хугацаа

26. Төсөлд ирүүлсэн өргөдөл, гомдол шийдвэрлэх хугацааг доорх хүснэгтээр харуулав. Энэхүү заасан хугацааг ерөнхий чиглэл болгох бөгөөд аливаа гомдлыг аль болох хурдан шийдвэрлэхийг эрмэлзэх хэрэгтэй. Эдгээр хугацаа нь А/1086 тоот захирамжид заасан хугацааг орлохгүй бөгөөд гомдлын шинж чанараас хамаарч, мөрдөгдөнө.

Хүснэгт 1: Гомдол барагдуулах хугацаа*

No.	Хэрэгжүүлэх арга хэмжээ	Хугацаа (ажлын өдөр)
1	Нөлөөлөлд өртсөн иргэн өргөдөл, гомдлоо НЗДТГ, ТХН эсвэл СМХТН-т хүргүүлнэ.	5 өдөр
	Өргөдөл, гомдлыг ангилан холбогдох ажилтанд хуваарилах	
	ТХН-ийн холбогдох мэргэжилтэн нь өргөдөл гомдлыг шийдвэрлэж, тухайн иргэнийг мэдээллээр ханган, зохих шийдвэрийг санал болгох	5 өдөр
Өргөдөл, гомдол шийдэгдээгүй тохиолдолд		
2	ТХН нь гомдлыг Нийслэлийн харьяа дүүрэг, хэлтэс, албанд хүргүүлэх	5 өдөр
	Нийслэлийн харьяа дүүрэг, хэлтэс, алба нь өргөдөл гомдлыг шийдвэрлэх арга замыг тодорхойлон, ТХН-ээр дамжуулан иргэдэд мэдээлэл хүргэн, зохих арга хэмжээ авахыг холбогдох дүүрэг, хэлтэс, албанд даалгана.	
	Холбогдох дүүрэг, хэлтэс, алба нь ТХН/СМХТН-ийн дэмжлэгтэйгээр шийдвэрлэх арга хэмжээг санаачлан хэрэгжүүлэх	5 өдөр
Өргөдөл, гомдол шийдэгдээгүй тохиолдолд		
3	ТХН өргөдөл, гомдлыг төсөл хариуцсан хотын орлогч даргад хүргүүлнэ.	5 өдөр
	Хотын орлогч дарга гомдлыг шийдвэрлэх арга замыг тодорхойлон, нөлөөлөлд өртсөн иргэнд мэдэгдэж, шийдвэрлэх арга зам санал болгох	
	Хотын орлогч дарга шийдвэрлэх арга хэмжээг санаачлан хэрэгжүүлэх	5 өдөр

Өргөдөл, гомдол шийдэгдээгүй тохиолдолд		
4	Өргөдөл, гомдлыг шүүхэд шилжүүлэх	Нээлттэй

* Өргөдөл, гомдлын төрлөөс хамаарч шалгаж тодруулах, шийдвэрлэх алхамууд өөр өөр байх бөгөөд 3 эсхүл түүнээс олон төрлийн хугацаа, алхам шаардагдана. Нийслэлийн өргөдөл, гомдол барагдуулах журамд нийцүүлэх үүднээс А/1086 тоот захирамжийн 7 (7.1.2; 7.1.3 ба 7.2)-р хэсгийг мөрдлөг болгоно.

4.4 Ажилтнуудын үүрэг, хариуцлага

27. ТХН болон СМХТН нь гомдлыг засгийн газрын холбогдох байгууллага, Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар, төслийн Хамгааллын бодлогын дагуу үр дүнтэй шийдвэрлэхийн тулд боловсон хүчин, менежментийн системийг бий болгоно. Дараах хүснэгтэд нь гомдол барагдуулах механизмын системийн хүрээнд ажилтнуудын үүрэг хариуцлагыг ерөнхий тодорхойлов.

Төслийн баг	Гомдол барагдуулах үүрэг
Төслийн зохицуулагч	<ul style="list-style-type: none"> • Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газарт ирүүлсэн “УБ хотын ногоон орон сууц” төсөлтэй холбоотой бүх гомдлыг 30 өдрийн дотор Нийслэлийн Засаг даргын А/1086 захирамжийн дагуу шийдвэрлэхэд анхаарна. • ТХН-д ирэх гомдол хүлээн авах, бүртгэх, ангилах, хянах хүний нөөц, менежментийн тогтолцоог бүрдүүлж, хяналт тавьж, холбогдох хүмүүс, эрх бүхий байгууллагад уламжлах • Гомдол барагдуулах механизмын талаархи мэдээллийг бүх оролцогч талуудад хүргүүлэх • ТХН-ийн ГБМ хариуцсан ажилтанг томилж, ирсэн аливаа өргөдөл, гомдлыг цаг алдалгүй бүртгэн, тайлагнахад анхаарах • Өргөдөл, гомдол шийдвэрлэх талаар гэрээт компани, ТХН-ийн ажилтнууд эсвэл төслийн хамтрагч талуудыг үүрэгжүүлэх • ТХН, түүний хамтрагч талуудын түвшинд шийдвэрлэж чадаагүй гомдлыг холбогдох эрх бүхий байгууллага, агентлагт шилжүүлэх • ГБМ-ын хэрэгжилтийн тайланг баталгаажуулж, НЗДТГ, АХБ-д хүргүүлэх
СМХТН-ын зохицуулагч	<ul style="list-style-type: none"> • СМХТН-д ирсэн гомдлыг хүлээн авах, ангилах, НЗДТГ-ын ГБМ системд бүртгэх, хянах хүний нөөц, менежментийн тогтолцоог бүрдүүлж, хяналт тавих, холбогдох хүмүүс, эрх бүхий байгууллагад уламжлах • СМХТН-ын ГБМ хариуцсан ажилтанг томилж, ирсэн аливаа өргөдөл, гомдлыг цаг алдалгүй бүртгэн, тайлагнахад анхаарах • Гомдлыг шийдвэрлэх арга хэмжээ авах талаар гэрээт гүйцэтгэгчид, хамтрагч тал, СМХТН-ын ажилтанг үүрэгжүүлэх • СМХТН эсвэл түүний хамтрагч талуудыг хүрээнд шийдвэрлэж чадаагүй гомдлыг холбогдох эрх бүхий байгууллага, агентлагт шилжүүлэх • ГБМ-ын хэрэгжилтийн тайланг НЗДТГ-ын шаардлагын дагуу боловсруулан, ТХН-д хүргүүлэх • Шаардлагатай тохиолдолд төслийн зохицуулагчтай холбогдон, зохих зохицуулалт хийх

ТХН/СМХТН-ын ГБМ хариуцсан ажилтнууд	<ul style="list-style-type: none"> ● Гомдлыг хүлээн авах, бүртгэх, төрлөөр нь ангилах, холбогдох ажилтанд хариуцуулах ● Төсөлд үл хамаарах гомдлыг холбогдох хүмүүст эсвэл эрх бүхий байгууллагад шилжүүлэх ● Гомдлыг хянан шийдвэрлэх үйл явцыг хянан, баримт, мэдээ хөтлөх ● Удирдлагын үйл ажиллагааны явцад шийдвэрлээгүй болон шийдвэрлэх хугацаа хоцорч байгаа гомдол, зөрчлийн талаар хугацаа алдалгүй ТХН/СМХТН-ын зохицуулагчид мэдэгдэх ● НЗДТГ-т мэдээ, баримт оруулах (гомдлыг хаахтай холбоотой нотлох баримт, заалт, бусад мэдээлэл) ● Гомдол гаргасан хүн болон холбогдох иргэдийн зөвлөлийн ахлагчтай мессеж эсвэл имэйлээр холбогдон, процессын талаар мэдээлэл өгөх ● Гомдлын бүртгэлийн МАЯГТ 1, гомдол барагдуулах үйл явцын МАЯГТ 2-ийг бүрэн дүүрэн хөтлөн, гарын үсгээр баталгаажуулан, бусад баримт, нотолгоог хавсаргах ● Мэргэжилтнүүдийн ирүүлсэн мэдээллийг нэгтгэн ГБМ-ын хэрэгжилтийн тайлан боловсруулах
Холбогдох үүрэг хариуцлагын дагуу гомдол барагдуулах үүрэг хүлээсэн ТХН/СМХТН-ын ажилтан (байгаль орчин, нүүлгэн шилжүүлэлт, нийгмийн хамгаалал, жендэр болон бусад)	<ul style="list-style-type: none"> ● Өргөдөл, гомдлыг үнэлээд, шийдвэрлэхэд чиглэсэн мэдээлэл цуглуулах, мэдээлэл өгөх ● Хариуцлагын хүрээнд холбогдох төслийн гэрээнүүд болон хамгааллын баримт бичгүүдийг судлах ● Олсон мэдээлэл, дүгнэлт, зөвлөмжийн талаар бичгээр тайлан гаргах, түүнчлэн төслийн түвшинд шийдвэрлэх боломжгүй гомдлыг холбогдох байгууллагуудад шижүүлсэн талаар тайлан гаргах ● Шийдвэрлэсэн байдлын талаарх мэдээллийг гомдол гаргагч талд мессеж, цахим шуудан, интернет эсвэл бусад хэрэгсэл ашиглан бичгээр хүргүүлэх ● Өөрт хамааралтай асуудлын талаар тайлан боловсруулан, гомдол барагдуулах механизмын хэрэгжилтийн тайланд тусгуулах
ТХН/СМХТН-ын мэдээлэл харилцаа, жендэр, нийгмийн хамгааллын мэргэжилтнүүд	<ul style="list-style-type: none"> ● ГБМ-ын талаар мэдээлэл өгөх, ойлголт нэмэгдүүлэх, механизмд хэрхэн хандах талаар мэдээлэл, тараах материал боловсруулах ● Өргөдөл гомдлын тайланг хянаж, нийтлэг асуудлууд, түгээмэл гомдлоос сэргийлэх тухай мэдээллийн үйл ажиллагаа хэрэгжүүлэх, шаардлагатай бусад үйл ажиллагааны талаар төслийн зохицуулагчид санал болгох. ● Гомдол барагдуулах явцад эмэгтэйчүүдэд үзүүлэх сөрөг нөлөөллөөс зайлсхийх талаар зөвлөмж гаргах, жендэрийн тэгш байдал, эмэгтэйчүүдийн чадавх бэхжүүлэхэд эерэг нөлөөллийг үзүүлэхийн төлөө эрмэлзэх ● Эмэгтэйчүүд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, орлого багатай иргэд, өндөр настан, эмзэг бүлгийн бусад хүмүүсийг төлөөлж ирүүлсэн аливаа гомдолд холбогдох мэргэжилтэнтэй хамтран хяналт тавьж, зохих ёсоор үр дүнтэй шийдвэрлэсэн эсэхийг магадлах ● Өргөдөл гомдлын тайланг хянаж, эмэгтэйчүүд болон эмзэг бүлгийн иргэдэд тулгарах түгээмэл асуудлууд, нийтлэг тохиолдох гомдлоос сэргийлэх, цаг алдалгүй, үр дүнтэй шийдвэрлэхэд чиглэсэн мэдээлэл, сурталчилгаа болон бусад үйл ажиллагааны талаар төслийн зохицуулагчид зөвлөх

4.5 Олон нийтэд мэдээлэл хүргэх, сургалт сурталчилгаа

28. Энэхүү механизмын талаар төслийн талбарын бүх оршин суугчдад танилцуулах, ялангуяа хялбаршуулсан маягт, холбоо барих хаяг, өргөдөл, гомдол гаргах суваг, НЗДТГ-ын захирамж болон төслөөс тогтоосон хугацаанд хэрхэн хариу авах талаар танилцуулна. “УБ хотын ногоон орон сууц төслийн” ажилтнууд, ялангуяа мэдээлэл харилцааны мэргэжилтнүүд ГБМ-ын талаарх мэдээллийг олон нийт, иргэдтэй хийх уулзалт, ярилцлагын үеэр өгөх ба төслийн танилцуулга, гарын авлага болон бусад хэрэгслээр дамжуулан хүргүүлнэ.

29. Олон нийтэд чиглэсэн мэдээлэл, сурталчилгааны кампанит ажлын явцад өргөдөл, гомдол барагдуулах журмын талаар мэдээллийг мөн түгээнэ. ТХН-ийн ГБМ хариуцсан ажилтан (байгаль орчин, нийгмийн асуудал) болон олон нийтийн оролцоо хариуцсан зөвлөхүүд өргөдөл, гомдол барагдуулах журмыг орлого багатай, эмзэг бүлгийн өрхүүдэд танилцуулах, тэдэнд эрхийг нь ойлгуулах чиглэлээр өргөн хүрээний мэдээлэл сурталчилгаа явуулж, иргэдийн гомдлыг барагдуулсан эсэхэд хяналт тавих чиглэлээр ТХН болон хариуцсан мэргэжилтнүүдтэй хамтран ажиллана.

30. Өргөдөл гомдлыг үр дүнтэй шийдвэрлэх тухай сургалтыг төслийн багийн бүх гишүүд болон төслийн хамтрагч талуудад явуулж, үйл явцыг сайтар ойлгуулж, асуудлыг аль болох эхний шатанд шийдвэрлэхэд хамаг хүчин чармайлтаа гарган ажиллахын чухлыг ойлгуулна. Өргөдөл, гомдол гаргахад иргэдэд дэмжлэг үзүүлэх эсвэл тэдний гомдлыг шийдвэрлэхэд туслалцаа үзүүлэх боломжтой орон нутгийн засаг захиргааны байгууллагын ажилтнуудын төлөөллийг сургалтанд хамруулах замаар иргэдийн ГБМ-ын тухай мэдлэгийг нэмэгдүүлнэ.

31. Түүнчлэн, түгээмэл буюу байнга гардаг гомдлыг төсөл хэрхэн хүлээж авч, шийдвэрлэсэн талаар болон цаашид сэргийлэх арга замын талаар олон нийтэд зориулсан мэдээллийн товхимол гаргана. Ингэснээр төсөл олон нийтийн санал хүсэлтийг хүлээн авч, хэрэгжилтийн үйл явцыг сайжруулж байгаа талаар мэдээлэх болно. ГБМ-ыг жил тутамд хянан үзэж, шаардлагата нэмэлт өөрчлөлтийг тусгаж ажиллана.

Хавсралт 1 – Өргөдөл, гомдол бүртгэлийн нарийвчилсан журам

Өргөдөл, гомдол гаргаж буй этгээд Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газрын бүхий л боломжит шугамуудаар дамжуулан өргөдөл гомдлоо гаргах (Зураг 2-ыг үзнэ үү) буюу доорхи маягтуудыг ашиглан биечлэн ирж өгч болно.

Оршин суугчид эсвэл эх сурвалжаас мэдээлэл авсны үндсэн дээр Өргөдөл, гомдлын бүртгэлийн маягтын 1-5, 8, 9-р хэсгийг (ХАВСРАЛТ МАЯГТ 1, МАЯГТ 2) ГБМ хариуцсан ажилтан бөглөнө. Гомдлыг хүлээн авснаас хойш ажлын 2 цагийн дотор холбогдох талуудад хүргүүлнэ.

Гомдол барагдуулах механизмын үе шатууд:

Өргөдөл, гомдол хүлээн авах маягт (МАЯГТ1) -ийг ГБМ хариуцсан ажилтан бөглөнө.

- A) Өргөдөл, гомдлын бүртгэлийн маягт (МАЯГТ 2) -ийн 1-5 ба 8, 9 хэсгийг ГБМ хариуцсан ажилтан бөглөнө.
- B) Маягтыг эх хувиас гадна МАЯГТ 2-ын 5-р хэсэгт заасан хүний тоогоор хувилна. Эх хувийг ТХН-ийн захиргааны ажилтан бөглөж, бүрэн бөглөсөн МАЯГТ 1, МАЯГТ 2-н эх хувийг тусдаа архивын бүртгэлийн хуудастай архивын албан тушаалтанд илгээнэ.
- C) ТХН-ийн захиргааны ажилтан нь өргөдлийг шийдвэрлэсэн талаарх дүгнэлтийг заасан хугацаанд буюу өргөдөл гомдлыг шийдвэрлэгдсэн даруй өргөдөл, гомдол гаргагчид хүргүүлэх үүрэгтэй. Өргөдөл гомдлын талаарх тайланг өргөдөл гомдлыг шийдвэрлэснээс хойш 30 хоногт багтаан гаргана.
- D) Хэрвээ гомдол нь хэд хэдэн салбарын оролцоо шаардсан, заасан хугацаанаас илүү хугацаа шаардсан тохиолдолд шалтгааныг нотлох баримтын хамт системд оруулна.
- E) Хэрэв гомдол нь төслийн мэдэл, чадавхаас давсан шинж чанар, шалтгаантай бол гомдол гаргагч нь асуудлаа шийдвэрлүүлэхийн тулд Монгол Улсын хуулийн дагуу шүүхэд өргөдөл гаргаж болох талаар болон зохих хугацааны талаар эхний шатанд мэдэгдэх ёстой.
- F) Төслийн хүчин чадлаас хэтэрсэн тохиолдол бүрийг хуулийн баг хянан үзэх ёстой бөгөөд ТХН-ийн захиргааны ажилтан нь гомдол гаргагчийг цаашид хэрхэн чиглүүлэх талаар зөвлөгөө авч, Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомжид заасан зөвшөөрөгдөх хугацааны талаар зөвлөгөө өгнө.

МАЯГТ 1: Гомдол гаргагчийн бүртгэлийн мэдээлэл

Гомдол гаргасан хэлбэр	Хэнд
Утсаар холбогдсон	Утасны дугаар: 1. _____
Цахим шуудан ирүүлсэн	Цахим шуудан: 1. _____ 2. _____
Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газрын програмыг ашигласан
Check my service аппликэйшн ашигласан
Бичгээр хүсэлт ирүүлсэн	Хаяг: Барилга
Бусад:	
Холбоо барих тохиромжтой цаг хугацаа:	

Маягт 2: Оршин суугчийн гомдлыг бүртгэх, судлах

1) ГОМДОЛ БҮРТГҮҮЛЖ БАЙГАА ИРГЭНИЙ МЭДЭЭЛЭЛ	
Огноо: _____ (огноо)	Нэр:
Харилцах утасны дугаар#: _____ Цахим шуудан: _____ Сошиал хаяг: _____	Хаяг:
Хүйс:	Эмэгтэй Эрэгтэй
Гомдлыг хүлээн авсан: Хавсаргасан баримт бичгийн жагсаалтад оруулах: 1) 2)	
2) Хэнд гомдол гаргаж байгааг сонгоно уу: (1 ба түүнээс дээш хариулт сонгох боломжтой)	
<ul style="list-style-type: none"> • Нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн • Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэжилтэн • Гэрээтэй холбоотой хууль эрх зүйн асуудал • Байгаль орчны мэргэжилтэн • Нийгмийн хамгаалал, жендэрийн мэргэжилтэн • Олон нийттэй харилцах мэргэжилтэн • Моргейж/ ЭХОНОСС • Орон сууцны зураг төсөл • Хөгжүүлэгчид • Бусад _____ <p style="text-align: right;">(бичнэ үү)</p>	
3) “УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛИЙН САЛБАРЫН ТӨСӨЛ”-ИЙН ШИЙДВЭР ГАРГАХ ХҮН: Хариуцагч талууд 1 ба түүнээс дээш байж болно	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Азийн Хөгжлийн Банк 2. Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар/НОСК 3. ЭХОНОСС/ Хөгжүүлэгчид 4. ТХН/Төслийн хэрэгжилт, менежментийн дэмжлэг үзүүлэх баг 5. ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ 6. Эд хөрөнгийн бүртгэлийн хэлтэс 7. Хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын яам, Эрүүл мэндийн яам 8. Асуудлыг шийдвэрлэхэд чухал үүрэг гүйцэтгэж болох бусад оролцогч талуудыг бичнэ үү. 	
4) Гомдлын тухай дэлгэрэнгүй мэдээлэл:	
5) Гомдлыг хүлээн авсан: (Хариу өгөх хугацаа гарын үсэг болон шийдвэр гарснаас хойш ажлын 5 хоног дотор)	
Нэр1:.....Гарын үсэг:.....	Огноо:
Нэр1:.....Гарын үсэг:.....	Огноо:
Нэр1:.....Гарын үсэг:.....	Огноо:
6) АВЧ ХЭРЭГЖҮҮЛСЭН АРГА ХЭМЖЭЭ:	

1)
2)
3)
7) ШИЙДВЭРИЙН ХУРААНГУЙ :
1: Асуудлын шийдвэр
2: Асуудлын шийдвэр
3: Асуудлын шийдвэр
8) ГОМДЛЫН БАЙДАЛ:
Огноо: Гомдлыг хаах: Тийм Үгүй Хэрэв үгүй бол яагаад? Богино тэмдэглэл ба тайлбар: Лавлагаа эсвэл бусад үйл ажиллагааны тодорхойлолт Хариуцлагыг хэн хүлээх вэ: (Хариу өгөх эцсийн хугацаа) Хариу өгсөн огноо: Гарын үсэг: Төслийн зохицуулагч
9) ГОМДЛЫН ХҮРЭЭНД АВЧ ХЭРЭГЖҮҮЛСЭН АРГА ХЭМЖЭЭНИЙ ҮР ДҮНГ ТАНИЛЦУУЛАХ ТАЙЛАН:
Авч хэрэгжүүлсэн арга хэмжээний үр дүнг хүргүүлсэн ОГНОО
Хүргүүлсэн: Гарын үсэг:
Зөвшөөрсөн : Гарын үсэг:

МАЯГТ 3: Чиглэл

Хэрэв аливаа гомдол “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн чадавхаас хэтэрсэн шинжтэй бол, мөн бусад этгээдийн дэмжлэг шаардлагатай бол аль болох эрт энэ маягтыг бөглөж, гомдол гаргагч талд хүргүүлнэ.

1) Гомдол ХҮРГҮҮЛЖ БАЙГАА ИРГЭНИЙ МЭДЭЭЛЭЛ	
Огноо: _____ (огноо)	Нэр:
Харилцах утасны дугаар#: _____ Цахим шуудан: _____ Сошиал хаяг: _____	Гэрийн хаяг:
Хүйс:	Эмэгтэй Эрэгтэй
2) ЯАГААД ГОМДОЛ ГАРГАЖ БАЙГАА ТУХАЙ ДЭЛГЭРЭНГҮЙ ТАЙЛБАРЛАНА УУ. _____ _____ _____ _____ _____ _____	
3) ХЭНД ХАНДАЖ БОЛОХ ВЭ?	
4) ЭРХ БҮХИЙ ТАЛД АСУУДЛЫГ ХҮРГҮҮЛЭХ ТОХИРОМЖИТ ХУГАЦААНЫ ТУХАЙ ЗӨВЛӨМЖ 1) 2) 3)	
5) ХЭРВЭЭ ГОМДОЛ НЬ ХОЛБОГДОХ ОРОЛЦОГЧИД ХАНДСАН БОЛ, ШААРДЛАГАТАЙ ТОХИОЛДОЛД ДЭМЖЛЭГ ҮЗҮҮЛСЭН АЛБАН БИЧИГ ХҮРГҮҮЛЭХ(ХЭРВЭЭ ЗАЙЛШГҮЙ ХЭРЭГТЭЙ ҮЕД): ДЭМЖИХ АЛБАН БИЧИГ ӨГСӨН ЭСЭХ: Тийм Үгүй АЛБАН БИЧГИЙН ХУВИЙГ ХАВСАРГАХ, ХУРААНГУЙ АГУУЛГЫГ ЭНД БИЧНЭ :	
ХАРИУЦАЖ АЖИЛЛАСАН:/...../ ОГНОО: ЗӨВШӨӨРСӨН:...../...../ ОГНОО: ГОМДОЛ ХААСАН ХУГАЦАА:/...../ ОГНОО:	

Хавсралт 2 – Албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн үед хэрэгжүүлэх алхмууд, хугацаа

ТХН нь Нүүлгэн шилжүүлэлт, газар чөлөөлөлтийн ажлын хэсэг, НЗДТГ, газрын алба, хороо болон нийслэл, дүүргийн холбогдох газар, хэлтсүүдийн тусламжтайгаар иргэний асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд бүхий л хүчин чармайлтаа дайчлан ажиллах болно. Энэхүү үндсэн баримт бичгийн заалт нь өргөдөл гомдол ирүүлэх, бүртгэх, хянах бүхий л үйл явцыг хамруулна. Албадан нүүлгэн шилжүүлэх тодорхой үе шат, үүрэг хариуцлагыг Хүснэгт 3-т харуулав. Нөлөөлөлд өртөгч иргэний оролцоог гомдол барагдуулах бүх үе шатанд хангана.

70. *Үе шат 1:* НЗДТГ эсвэл ТХН-д ирсэн өргөдөл, гомдлын мэдээллийг Нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн холбогдох маягтад оруулан, гомдол барагдуулах системд бүртгэж баталгаажуулна. Дараа нь тэрээр Нүүлгэн шилжүүлэлт, газар чөлөөлөлтийн ажлын хэсгийн холбогдох гишүүнтэй холбоо барина. Өргөдөл гомдолтой ТХН ба Нүүлгэн шилжүүлэлт, газар чөлөөлөлтийн ажлын хэсэг 5 хоногийн дотор танилцаж, шийдвэрлэнэ. ТХН -ийн Нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн нь цуглуулсан мэдээлэл, холбогдох дүгнэлт, зөвлөмжийн талаар тухайн долоо хоногт багтаан мэдээлж, авах арга хэмжээг ТХН ба Нүүлгэн шилжүүлэлт, газар чөлөөлөлтийн ажлын хэсэгт танилцуулна.
71. *Үе шат 2:* Хэрэв өргөдөл ирснээс хойш 10 хоногийн дотор шийдвэрлэгдээгүй бол өргөдлийг харьяа дүүргийн холбогдох хэлтэс, албанд хүргүүлж, 5 хоногийн дотор дүүргийн Засаг даргаар батлуулж, зохих арга хэмжээ авна.
72. *Үе шат 3:* Хэрэв 5 хоногийн дотор дээрх өргөдөл шийдэгдээгүй бол Нүүлгэн шилжүүлэлт, газар чөлөөлөлтийн ажлын хэсэг нь асуудлыг Нүүлгэн шилжүүлэлт, газар чөлөөлөлтийн ажлын хэсгийн даргад буюу энэ төслийг хариуцсан Нийслэлийн Засаг даргын орлогчид танилцуулж яаралтай шийдвэрлүүлэх санал хүргүүлнэ. Хотын орлогч дарга 5 хоногт багтааж арга хэмжээ авах санаачлага гаргана.
73. *Үе шат 4:* Хэрвээ иргэн өргөдлөө шийдвэрлүүлж чадаагүй бол шүүхэд хандаж болно. Аливаа шийдвэр гаргахад Монгол Улсын хууль тогтоомж болон Азийн Хөгжлийн Банкны Хамгааллын бодлогыг удирдлага болгоно.
- 74.

Албадан нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой гомдлын үе шатууд

Үе шатууд	Оролцогчид, Үйл ажиллагаа	Хугацаа
1	Нөлөөлөлд өртсөн иргэн нь ТХН-д гомдол гаргах бөгөөд ТХН нь гомдлыг барагдуулах ажлыг нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэнд хуваарилах	5 өдөр
	ТХН-ийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн гомдлыг шийдвэрлэх арга хэмжээ авч, нөлөөлөлд өртсөн иргэнд мэдэгдэж, газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн ажлын хэсгийн гишүүний дэмжлэгтэйгээр шийдвэрлэх санал боловсруулах	
	ТХН нь шийдвэрлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх	5 өдөр
Хэрэв гомдлыг барагдуулж чадаагүй бол		
2	ТХН гомдлыг холбогдох хэлтэс, албанд хүргүүлэх	5 өдөр
	Дүүргийн холбогдох хэлтэс, алба нь өргөдөл гомдлыг шийдвэрлэж, нөлөөлөлд өртсөн иргэнд ТХН-ээр дамжуулан мэдээлж, дүүргийн Засаг даргад шийдвэр санал болгох	
	Дүүргийн Засаг дарга ТХН-ийн дэмжлэгтэйгээр шийдвэрлэх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх	5 өдөр
Хэрэв гомдлыг барагдуулж чадаагүй бол		
3	ТХН гомдлыг газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн ажлын хэсэгт хүргүүлэх	5 өдөр
	Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн ажлын хэсэг нь гомдлыг шийдвэрлэхэд анхаарч, нөлөөлөлд өртсөн иргэнд мэдэгдэж, шийдвэрлэх арга замыг тодорхойлох	

Үе шатууд	Оролцогчид, Үйл ажиллагаа	Хугацаа
	Хотын орлогч дарга шийдвэрлэх арга хэмжээг тодорхойлон, хэрэгжүүлэх	5 өдөр
Хэрэв	гомдлыг барагдуулахгүй бол	
4	Шүүхэд шилжүүлэх	Нээлттэй

Газрын маргааны талаар тусгайлан авч үзвэл “Газрын тухай” хуулийн дагуу (60 дугаар зүйл, “Газартай холбоотой маргааныг хянан шийдвэрлэх”) энэ асуудлыг холбогдох хорооны Засаг дарга шийдвэрлэнэ. Хэрэв энэ нь амжилтанд хүрээгүй бол маргааныг дээд шатны байгууллага эсвэл шүүхээр шийдвэрлэнэ. Эсвэл оршин суугчид дүүргийн Газрын албаны мэргэжилтэнд шууд хандаж болно.

Хэрэв иргэн нь сэтгэл хангалуун бус хэвээр, Азийн Хөгжлийн Банкны бодлогыг дагаж мөрдөөгүйгээс болж хохирсон гэж үзэж байгаа бөгөөд АХБ-ны санхүүжиттэй төслийн багтай хамтран ажиллах талаар өөрөөс шалтгаалах хүчин чармайлт гаргасан гэж үзэж байгаа бол Азийн Хөгжлийн Банкны Хариуцлагын механизмын дагуу Азийн Хөгжлийн Банкны Төслийн Тусгай Байгууллагын газар эсвэл Нийцлийг хянан шалгах газарт гомдол гаргаж болно. Хэрхэн гомдол гаргах тухай мэдээллийг www.adb.org/site/accountability-mechanism/ цахим шуудангаас харна уу.

Хавсралт 5: Оролцогч талуудын матриц (ОТМ)

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
1. Гэр хорооллын иргэд	Шууд нөлөөлд өртсөн хашааны эзэд/эрэгтэй эмэгтэй гэр бүлийн гишүүд Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд Өндөр настан Бусад зорилтот бүлгүүд	Өндөр	Бага	<input type="checkbox"/> Орон сууцны нөхцлийг сайжруулах <input type="checkbox"/> Амьдрах орчныг сайжруулах <input type="checkbox"/> Ажлын байр <input type="checkbox"/> Орлого олох боломж <input type="checkbox"/> Бизнесээ өргөжүүлэх <input type="checkbox"/> Иргэдэд хүрэх үйлчилгээнүүд, эмэгтэйчүүдийн цагийг хэмнэх үйлчлэгээнүүдийг сайжруулах <input type="checkbox"/> Ажиллаж, амьдрах таатай орчинг бүрдүүлэх <input type="checkbox"/> Газар/хөрөнгийн эзэмшлийг баталгаажуулах <input type="checkbox"/> Тээврийн хэрэгсэл ашиглах, зорчиход таатай орчин бүрдүүлэх <input type="checkbox"/> Жендэрийн мэдрэмжтэй төлөвлөлт хийх	<input type="checkbox"/> Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох хэлбэрээр төсөлд хамрагдах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлэх <input type="checkbox"/> Төслийн хяналт-шинжилгээ, үнэлгээнд дэмжлэг үзүүлэх <input type="checkbox"/> Хэрэгцээ шаардлагаа төслийн зураг төсөлд оруулах	<input type="checkbox"/> Иргэд сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох сонирхолгүй байгаагаас болж төслийн үйл ажиллагаа хойшлогдох	<input type="checkbox"/> Мэдээллээр сайн хангах <input type="checkbox"/> Олон нийтийн оролцоог хангах стратеги боловсруулах, ингэснээр иргэдийн бүлгүүдийг төсөлд оролцох тэгш боломжоор хангах <input type="checkbox"/> Олон нийттэй харилцах стратегийг хэрэгжүүлэх, Олон нийтэд түшиглэсэн байгууллага байгуулах <input type="checkbox"/> Чадавхийг бэхжүүлэх

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
	Нөлөөлд өртсөн бизнесүүд	Өндөр	Бага	<input type="checkbox"/> Бизнесийн орчинг сайжруулах <input type="checkbox"/> Бизнесийг боломжийг өргөжүүлэх <input type="checkbox"/> Бизнесийн ашгийг нэмэгдүүлэх	<input type="checkbox"/> Төсөлтэй хамтран ажиллах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтэд хувь нэмэр оруулах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлэх <input type="checkbox"/> Төслийн хяналт-шинжилгээ, үнэлгээнд дэмжлэг үзүүлэх	<input type="checkbox"/> Бизнес эрхлэгчид сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох эсвэл шинээр бий болох <input type="checkbox"/> худалдааны газруудад үйл ажиллагаа явуулах сонирхолгүй байгаагаас болж төслийн үйл ажиллагаа хойшлогдох	<input type="checkbox"/> Мэдээллээр сайн хангах <input type="checkbox"/> Олон нийтийн оролцоог хангах стратеги боловсруулах, ингэснээр иргэдийн бүлгүүдийг төсөлд оролцох тэгш боломжоор хангах <input type="checkbox"/> Олон нийттэй харилцах стратегийн хүрээнд Бизнесийн зөвлөл байгуулах, ажилуулах <input type="checkbox"/> Чадавхийг бэхжүүлэх
	Дүүрэг, хороо	Өндөр	Бага	<input type="checkbox"/> Талбарыг хөгжүүлэх <input type="checkbox"/> Ажиллаж, амьдрах таатай орчинг бүрдүүлэх <input type="checkbox"/> Иргэдэд хүрэх үйлчилгээнүүд бий болгох <input type="checkbox"/> Эдийн засгийн нөхцөл байдлыг сайжруулах	<input type="checkbox"/> Засаг захиргааны дэмжлэг үзүүлэх <input type="checkbox"/> Олон нийттэй харилцахад дэмжлэг үзүүлэх <input type="checkbox"/> Нийгмийн байгууламжуудын байршлыг тодорхойлоход хамтрах <input type="checkbox"/> Талбарын үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх	<input type="checkbox"/> Олон нийтийн дунд буруу ойлголт бий өгөх <input type="checkbox"/> Олон нийтийг төслийн эсрэг байр суурьтай болгох <input type="checkbox"/> Олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтууд зохион байгуулахад саад хийх <input type="checkbox"/> Олон нийтийг улс төрийн	<input type="checkbox"/> Хамтран ойр ажиллах <input type="checkbox"/> Тогтмол мэдээлэл солилцох уулзалтууд хийх

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
						намуудад хуваан талцуулах	
	Олон нийтэд түшиглэсэн байгууллага, Бизнесийн зөвлөл, Олон нийтийн хөгжлийн төв	Өндөр	Бага	<input type="checkbox"/> Гишүүнчлэлтэй иргэдийн бүлгийн орон сууцны амьдрах орчныг сайжруулах <input type="checkbox"/> Амьдрах орчныг сайжруулах <input type="checkbox"/> Ажлын байр бий болгох <input type="checkbox"/> Орлогын эх үүсвэр бий болгох <input type="checkbox"/> Ядуурлыг бууруулах <input type="checkbox"/> Бизнесийн боломжуудыг өргөжүүлэх <input type="checkbox"/> Иргэдэд хүрэх үйлчилгээнүүдийг сайжруулах <input type="checkbox"/> Ажиллаж, амьдрах таатай орчинг бүрдүүлэх	<input type="checkbox"/> Төсөлтэй хамтран ажиллах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтэд хувь нэмэр оруулах	<input type="checkbox"/> Иргэний нийгмийн байгууллагын эсэргүүцэл нь төслийн үйл ажиллагаанд саад учруулах эсвэл хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	Улаанбаатар хотын иргэд	Бага	Бага	<input type="checkbox"/> Хотын орчин, нөхцлийг сайжруулах	<input type="checkbox"/> Төслийн эко хороолол бий болгоход дэмжлэг үзүүлэх (нийгмийн сүлжээгээр гэх мэт..)	<input type="checkbox"/> Гэр хороололд барилга барих үйл ажиллагаанд саад учруулах, хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Төслийн талаар мэдээлэл өгөх цахим хуудас ажиллуулах <input type="checkbox"/> Мэдээллийн хэрэгслүүд ашиглан, төслийн талаарх тэнцвэртэй мэдээллийг телевиз,

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
				<input type="checkbox"/> Орлогод нийцсэн орон сууцанд орох боломжийг нэмэгдүүлэх <input type="checkbox"/> Шинээр орлогод нийцсэн юмуу халамжийн орон сууцанд орох боломжийг бий болгох	<input type="checkbox"/> Эко хорооллын орлогод нийцсэн орон сууцанд юмуу халамжийн орон сууцанд (орох шаардлага хангасан бол) орохоор хүсэлт гаргах		сониноор дамжуулан олон нийтэд хүргэх, видео бичлэг түгээх <input type="checkbox"/> Санхүүжүүлэх боломжууд тодорхой болохоор орлогод нийцсэн орон сууцны сонголтын талаарх мэдээллийг нийгмийн сүлжээгээр хүргэх, банкуудад тараах материал байршуулах зэргээр олон нийтэд мэдээлэл өгөх
2. Төслийн хэрэгжилтийн үеэр зөвшөөрөл олгох, шийдвэр гаргахад оролцох НЗДТГ-ын харьяа газар, хэлтсүүд	Нийслэлийн Засаг ДАРГА бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч, Засаг даргын орлогч (төслийг хариуцсан)	Дунд	Өндөр	<input type="checkbox"/> Нийслэлийн Засаг ДАРГА бөгөөд УБ хотын захирагчийн ажлын төлөвлөгөө <input type="checkbox"/> Хотын ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт	<input type="checkbox"/> Төслийн хүрээнд шийдвэр гаргах	<input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааг хэсэгчлэн буюу бүр мөсөн хойшуулах эсвэл зогсоох арга хэмжээ авах	<input type="checkbox"/> Тогтмол мэдээллээр хангах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн талаар 2 долоо хоног бүр уулзалт хийх <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлж, шаардлагатай шийдвэрүүдийг гаргах эрх, үүрэг бүхий ТУХ-г Нийслэлийн Засаг даргын удирдлага дор байгуулах
	Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК (НОСК)	Өндөр	Өндөр	<input type="checkbox"/> Төслийг амжилттай хэрэгжүүлэх <input type="checkbox"/> Хүн амын орлогод нийцсэн орон сууцны хэрэгцээг хангах	<input type="checkbox"/> Төслийн хүрээнд шийдвэр гаргах	<input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааг хэсэгчлэн буюу бүр мөсөн хойшуулах эсвэл зогсоох арга хэмжээ авах	<input type="checkbox"/> Тогтмол мэдээллээр хангах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн талаар сар бүр уулзалт хийх <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтэд дэмжлэг үзүүлж, шаардлагатай шийдвэрүүдийг гаргах ТУХ-ыг НОСК-ийн дэмжлэгтэй байгуулах

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
	Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал (НИТХ)	Бага	Өндөр	<input type="checkbox"/> Нийслэлийн Засаг ДАРГА бөгөөд УЛАА НБААТАР ХОТЫН захирагчийн ажлын төлөвлөгөө <input type="checkbox"/> Хотын ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт	<input type="checkbox"/> Төслийн хүрээнд шийдвэр гаргах	<input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааг хэсэгчлэн буюу бүр мөсөн хойшуулах эсвэл зогсоох арга хэмжээ авах	<input type="checkbox"/> Тогтмол мэдээллээр хангах <input type="checkbox"/> Төслийн чухал үе шатны талаар тогтмол уулзалт хийх
	Хот байгуулалт хөгжлийн газар	Бага	Өндөр	<input type="checkbox"/> Хотын ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт	<input type="checkbox"/> Зураг төслийн үе шатанд зөвшөөрлүүд олгох <input type="checkbox"/> Барилгын ажлыг эхлүүлэх зөвшөөрөл олгох	<input type="checkbox"/> Зураг төслийн үйл ажиллагааг зогсоох эсвэл хойшуулах <input type="checkbox"/> Зураг төслийг батлахаас татгалзах, зөвшөөрөл олгохгүй байх <input type="checkbox"/> Барилгын ажлыг эхлүүлэх зөвшөөрөл олгохгүй байх	<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүмүүсийг томилох <input type="checkbox"/> Тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавхи бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	Нийслэлийн гэр хорооллын дэд бүтцийн газар	Дунд	Өндөр	<input type="checkbox"/> Гэр хорооллыг дахин хөгжүүлэх <input type="checkbox"/> Туршиж, баталсан зааварчилгаа <input type="checkbox"/> Гэр хорооллыг дахин хөгжүүлэх бодит шийдэл	<input type="checkbox"/> Мэргэжил аргазүйн дэмжлэг үзүүлэх <input type="checkbox"/> Талбарын ажилд туслалцаа үзүүлэх	<input type="checkbox"/> Зорилтот талбаруудын хооронд зөрчил үүсэх <input type="checkbox"/> Газрын үнэ өсөх	<input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавхи бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
	НЗДТГ	Өндөр	Дунд	<input type="checkbox"/> Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаа НБААТАР хотын захирагчийн ажлын төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хангах <input type="checkbox"/> Төслийн ХШҮ-ний хэрэгжилт	<input type="checkbox"/> ТХН-ийн хүний нөөцийг бүрдүүлэх <input type="checkbox"/> Чиглэл, зааварчилгаагаар ханган ажиллах <input type="checkbox"/> Нүүлгэн шилжүүлэлтийн зардлыг төсөвт тусгах	<input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааг хойшуулах эсвэл зогсоох арга хэмжээ авах	<input type="checkbox"/> Төслийн явцын талаар тогтмол тайлагнах <input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавхи бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	Нийслэлийн орон сууц, дэд бүтцийн газар (зам, халаалт дулаан, цахилгаан)	Дунд	Өндөр	<input type="checkbox"/> Дэд бүтцийн шугам сүлжээ бий болгох <input type="checkbox"/> Технологи танилцуулах	<input type="checkbox"/> Одоогийн байгаа барилга байгууламжийн талаар холбогдох мэдээллийг өгөх <input type="checkbox"/> Зураг төсөл болон хэрэгжилт, засвар үйлчилгээний үеэр мэргэжлийн зөвлөгөө өгөх, дэмжлэг үзүүлэх	<input type="checkbox"/> Зураг төсөл болон хэрэгжилтийн үед олгодох зөвшөөрлүүдийг хойшлуулах <input type="checkbox"/> Хэрэгжилтийг хойшлуулах <input type="checkbox"/> Шугам сүлжээг хүлээж авах ажлыг түтгэлзүүлэх	<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавхи бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	УБ хотын захирагчийн ажлын алба	Бага	Дунд	<input type="checkbox"/> Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаа НБААТАР хотын захирагчийн	<input type="checkbox"/> Төслийн хүрээнд шийдвэр гаргах чухал үе шатуудад дэмжлэг үзүүлэх	Теникийн нөхцөл олгох зөвшөөрлийг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
				ажлын албаны төлөвлөгөөний хэрэгжилт	<input type="checkbox"/> Төслийн удирдлагын дэмжлэг үзүүлэх <input type="checkbox"/> Мэргэжлийн удирдамжаар хангах		<input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын алба	Бага	Өндөр	<input type="checkbox"/> Үүрэгт ажлаа хийж гүйцэтгэх	<input type="checkbox"/> Кадастрын мэдээллийн санд нэвтрэх эрх олгох <input type="checkbox"/> Газар эзэмшлийн мэдээллийн санд нэвтрэх эрх олгох <input type="checkbox"/> Газар эзэмшигчийн эрх шилжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх	<input type="checkbox"/> Газрын эрх шилжүүлэх ажил удааширнаас төслийн хэрэгжилт хойшлох	<input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	Нийслэлийн байгаль орчны газар	Бага	Дунд	<input type="checkbox"/> Байгаль орчны холбогдох хуулийн шаардлагуудыг дагаж мөрдөх <input type="checkbox"/> Эко хороолол байгуулан, байгаль орчинд ээлтэй барилга байгууламж бий болгох <input type="checkbox"/> Нөлөөллийн бүсийн иргэдэд болон хүрээлэн буй орчинд хамгийн бага нөлөөлөл үзүүлэх	<input type="checkbox"/> Төслийн батлагдсан зураг төсөлд үндэслэн Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээний дүгнэлт гаргуулах, БОННУ батлуулах болон тухайн жилийн БОМТ батлуулах	<input type="checkbox"/> БОТБҮ, БОННУ, БОМТ батлуулах ажлуудыг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Тогтмол мэдээлэл солилцох

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
				<input type="checkbox"/> БОМТ-ний хэрэгжилтийг ханган ажиллах			
	Нийслэлийн онцгой байдлын газар	Бага	Дунд		<input type="checkbox"/> Боловсруулсан зураг төслийн сүүлийн хувилбарыг батлах	<input type="checkbox"/> Зураг төсөл эцэслэгдэхэд хугацаа хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Тогтмол мэдээлэл солилцох
	Нийслэлийн мэргэжлийн хяналтын газар	Бага	Дунд		<input type="checkbox"/> Боловсруулсан зураг төслийн сүүлийн хувилбарыг батлах	<input type="checkbox"/> Зураг төсөл эцэслэгдэхэд хугацаа хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Тогтмол мэдээлэл солилцох
	Нийслэлийн хөрөнгө оруулалтын газар	Бага	Бага		<input type="checkbox"/> Зөвшилцвөл барилын үеийн талбарын хяналтад оролцох		<input type="checkbox"/> Мэдээллээр хангах
	Нийслэлийн зураг төслийн хүрээлэн	Бага	Бага	<input type="checkbox"/> Ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт	<input type="checkbox"/> Ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу удирдамж, зааварчилгаагаар хангах	<input type="checkbox"/> Зураг төслийг батлуулах хугацааг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Мэдээллээр хангах
	<input type="checkbox"/> Нийслэлийн хөдөлмөр эрхлэлтийн газар	<input type="checkbox"/> Бага	<input type="checkbox"/> Бага		<input type="checkbox"/> Бүртгэлтэй ажилгүй иргэдийн мэдээлэл өгөх <input type="checkbox"/> Зорилтот талбарын иргэдэд хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжих хөтөлбөрт хамруулах	<input type="checkbox"/> Өдөр тутмын завгүй байдал	<input type="checkbox"/> Харилцан ойлголцлын санамж бичиг зурж, идэвхтэй хамтран ажиллах

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
3. Төсөл хэрэгжүүлэх агентлагууд	ТХН (НОСК-ийн удирдлагад)	Өндөр	Өндөр	<input type="checkbox"/> Төслийг амжилттай хэрэгжүүлэхийн тулд гэр хорооллыг хөгжүүлэх салбарын уялдаа, зохицуулалтыг ханган ажиллах <input type="checkbox"/> Халамжийн орон сууцны чанар болон иргэдийн худалдан авах боломж.	<input type="checkbox"/> Халамжийн орон сууцны зураг төсөл болон төслийн үйл ажиллагааг удирдлагаар ханган ажиллах	<input type="checkbox"/> Бүх талуудын харилцаа, удирдлагад бэрхшээл тулгарах нь төслийн хэрэгжилтийг саатуулах	Төслийн зохион байгуулалтыг удирдах болон төслийн явцыг талуудад танилцуулах
	СМХТН (МУХБ-ны удирдлагад)	Өндөр	Өндөр	<input type="checkbox"/> Төслийг амжилттай хэрэгжүүлэх үүднээс гэр хорооллыг хөгжүүлэх салбарын уялдаа, зохицуулалтыг ханган ажиллах	<input type="checkbox"/> Зах зээлийн үнээр борлуулах орон сууц хөгжүүлэх ажлыг удирдлагаар ханган ажиллах	<input type="checkbox"/> Бүх талуудын харилцаа, удирдлагад бэрхшээл тулгарах нь төслийн хэрэгжилтийг саатуулах	Хоёр талт харилцааны механизмыг бий болгох, төсөл хэрэгжүүлэгч агентлагуудын дундын платформыг үүсгэх
4. Яамдууд болон төрийн байгууллагууд	Сангийн Яам	Бага	Өндөр	<input type="checkbox"/> Зээлийн санхүүжилтийг үр дүнтэй зарцуулах <input type="checkbox"/> Зээлийн төслийг амжилттай хэрэгжүүлэх	Төсөл батлагдах үе шатанд: -Төслийн үйл ажиллагааны зөвшөөрлүүдэд дэмжлэг үзүүлэх -Санамж бичигт гарын үсэг зурах -Гэрээ байгуулах	<input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааны зөвшөөрлийг хойшлуулах <input type="checkbox"/> Санамж бичиг зурах хугацаа хойшлогдох <input type="checkbox"/> Гэрээний зохицуулалтын ажлыг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
					<p><i>Хэрэгжилтийн үе шатанд:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Төлбөрийн хүсэлтийг цаг тухайд нь гүйцэтгэх - Төслийн үйл ажиллагааны төсвийг цаг тухайд нь хуваарилах - Санхүүгийн үйл ажиллагааны хяналт хийх 	<input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	Байгаль орчин, аялал жуулчлалын яам	Бага	Дунд	<input type="checkbox"/> Байгаль орчны холбогдох хуулийн шаардлагуудыг дагаж мөрдөх <input type="checkbox"/> Эко хорооллын байгаль орчинд ээлтэй барилга байгууламж бий болгох <input type="checkbox"/> Нөлөөллийн бүсийн иргэдэд болон хүрээлэн буй орчинд хамгийн бага нөлөөлөл үзүүлэх <input type="checkbox"/> БОМТ-ний хэрэгжилтийг ханган ажиллах	<input type="checkbox"/> Төслийн батлагдсан зураг төсөлд үндэслэн Байгаль орчны төлөв байдлын үнэлгээний дүгнэлт гаргуулах, БОННУ батлуулах болон тухайн жилийн БОМТ батлуулах <input type="checkbox"/> Уур амьсгалын санхүүжилтийн хүрээнд хийсэн ажлуудыг батлах <input type="checkbox"/> Шаардлагатай бол хяналт хийх, тайлагнах	<input type="checkbox"/> БОТБУ, БОННУ, БОМТ батлуулах ажлуудыг хойшлуулах <input type="checkbox"/> Эдгээр баримт бичгүүдийг батлахгүй байснаар төслийн үйл ажиллагаанд саад учруулах	<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавхи бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
	Барилга, хот байгуулалтын яам	Бага	Дунд		Төслийн барилгын зураг төслийг магадлан итгэмжлэх	<input type="checkbox"/> Зураг төслийг эцэслэх ажил магадлан итгэмжлэлээс шалтгаалан удаашрах	<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах
	Хөдөлмөр, ниймгийн хамгааллын яам	Бага	Дунд	<input type="checkbox"/> Ядуурлыг бууруулах <input type="checkbox"/> Өрхийн орлогыг нэмэгдүүлэх <input type="checkbox"/> Ажлын байр бий болгох <input type="checkbox"/> Амьжиргааг дээшлүүлэх	-Нийслэл дүүргийн хэмжээнд УБ хотын ногоон орон сууц төсөлд идэвхтэй оролцох талаар холбогдох газруудыг удирдан чиглүүлэх		<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Тогтмол уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавхи бэхжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлон, сургалт явуулах

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
	Жендэрийн үндэсний хороо	Бага	Бага	<input type="checkbox"/> Бүх салбар, бүх түвшинд жендэрийн тэгш байдлыг хангах <input type="checkbox"/> Жендэрийн тэгш байдлын тухай хуулийн хэрэгжилтийг дэмжин ажиллах	<input type="checkbox"/> ЖУАТ-ний хэрэгжилтийг дэмжих <input type="checkbox"/> Жендэрийн талаар чадавх бэхжүүлэх сургалт зохион байгуулах материалаар хангах		<input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааны талаар мэдээлэл өгөх <input type="checkbox"/> Уулзалт зохион байгуулах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Төсөл хэрэгжүүлэхэд хэрэгтэй мэдээллийг авах
	Зам тээврийн яам	Бага	Бага				<input type="checkbox"/> Мэдээллээр хангах
	Эрчим хүчний яам	Дунд	Бага	<input type="checkbox"/> Шинэ болон шаардлагатай дэд бүтцэд сэргээгдэх эрчим хүчний хэрэглээг нэмэгдүүлэх	<input type="checkbox"/> Сэргээгдэх эрчим хүчийг ашиглах талаар холбогдох дүрэм, журмаар хангах	<input type="checkbox"/> Төслийн хэмжээнд бий болох сэргээгдэх эрчим хүчний ажлуудад зөвшөөрөл олгохгүй байх	<input type="checkbox"/> Мэдээллээр хангах <input type="checkbox"/> Сэргээгдэх эрчим хүчтэй холбоотой уулзалт зохион байгуулах
	Ус сувгийн удирдах газар	Бага	Дунд		<input type="checkbox"/> Ус хангамжийн дэд бүтцийг холбох зөвшөөрөл өгөх		<input type="checkbox"/> Мэдээллээр хангах <input type="checkbox"/> Уулзалт хийх
4.Санхүүжүүлэгч байгууллагууд	АХБ	Дунд	Өндөр	<input type="checkbox"/> Зээлийн санхүүжилтийг үр дүнтэй зарцуулах	<i>Төсөл батлагдах үе шатанд:</i> <input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааны зөвшөөрлийг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааны зөвшөөрлийг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Хоёр талаас төлөөлөн ажиллах хүнийг томилох <input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааны талаар танилцуулах тогтмол

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
				<input type="checkbox"/> Зээлийн төслийг амжилттай хэрэгжүүлэх	зөвшөөрлүүдэд дэмжлэг үзүүлэх -Санамж бичигт гарын үсэг зурах -Гэрээ байгуулах <i>Хэрэгжилтийн үе шатанд:</i> - Төлбөрийн хүсэлтийг цаг тухайд нь шийдвэрлэх - Төслийн үйл ажиллагааны төсвийг цаг тухайд нь хуваарилах - Санхүүгийн үйл ажиллагааны хяналт хийх	<input type="checkbox"/> Санамж бичиг зурах хугагцаа хойшлогдох <input type="checkbox"/> Гэрээний зөвшилцлийг хойшлуулах <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийг хойшлуулах	уулзалт зохион байгуулан, мэдээлэл солилцох <input type="checkbox"/> Төслийн хэрэгжилтийн үеэр хамтарсан техникийн ажлын хэсэгт оруулах <input type="checkbox"/> Хамтарсан ажлын төлөвлөгөө боловсруулах <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх сургалт зохион байгуулах

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
	УАНС	Дунд	Дунд	<input type="checkbox"/> Байгаль орчинд ээлтэй, уур амьсгалын өөрчлөлтийг бууруулах санхүүжилт <input type="checkbox"/> Уур амьсгалын өөрчлөлтийг сааруулах, дасан зохицоход чиглэсэн зээлийн төслийг амжилттай хэрэгжүүлэх	<input type="checkbox"/> Төлбөрийн хүсэлтийг цаг тухайд нь гүйцэтгэх <input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагааны төсвийг цаг тухайд нь хуваарилах <input type="checkbox"/> Хот байгуулалтад чиглэсэн уур амьсгалын өөрчлөлтийн санхүүжилтийн сайн туршлагыг хуваалцах	<input type="checkbox"/> ЭХОНОСС нь санхүүжилтийн шалгуур үзүүлэлтүүдийг хангахгүй бол төслийг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Төслийн талаар тогтмол уулзалтууд хийх <input type="checkbox"/> Хот байгуулалтын хүрээнд хэрэгжүүлсэн уур амьсгалын өөрчлөлтийг бууруулах санхүүжилтийн сайн туршлагын талаар мэдээлэл солилцох
	Бусад олон улсын санхүүжүүлэгч байгууллагууд	Бага	Бага				<input type="checkbox"/> Мэдээллээр хангах
5. Хувийн хэвшил	Дотоодын арилжааны банкууд	Өндөр		<input type="checkbox"/> Төсөлтэй хамтран ажилласнаар орлого олох <input type="checkbox"/> Үл хөдлөх худалдан авах сонирхолтой иргэд, бизнес эрхлэгчдэд эко хорооллын ногоон сангийн санхүүжилтийн нөхцөл, механизмын тухай мэдээлэл өгөх	<input type="checkbox"/> Хөгжүүлэгчид, иргэдэд ногоон санхүүжилтийн механизмд оролцвол зээлийн удирдлага болон зээлдүүлэгчид үзүүлэх үйлчилгээ <input type="checkbox"/> Моргейжийн зээл олгоход мэргэжлийн удирдлагаар хангах	<input type="checkbox"/> Хүүгийн орлого бага, процесс төвөгтэйн улмаас үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчдэд олгох зээлийн урсгал удаашрах <input type="checkbox"/> Зээлийн дүрэм журам нь орлогод нийцсэн орон	<input type="checkbox"/> Хэрэв сонгогдвол, техникийн ажлын хэсэгт оруулах, мэдээллээр хангах <input type="checkbox"/> Ногоон санхүүжилтийн дүрэм журмыг гаргах, эмэгтэйчүүд болон бусад бүлгийг зээлд хамруулах боломжийг хангах төслийн баг ойр хамтран ажиллах

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
						сууц худалдан авах хүсэлтэй, банкны түүх, баталгаа хөрөнгө багатай эмэгтэйчүүд, бусад бүлгийн хүмүүсийн зээлд хамрагдах боломжийг бууруулна.	
	Зураг төслийн компаниуд, Хөгжүүлэгчид, Барилгын компаниуд, Барилгын материал үйлдвэрлэгчид	Өндөр	Дунд	<input type="checkbox"/> Төсөлтэй хамтран ажилласнаар орлого олох	<input type="checkbox"/> Үл хөдлөх хөрөнгийн маркетингийг дэмжсэн эко хорооллын зураг төсөл боловсруулах	<input type="checkbox"/> Эко хорооллын зураг төсөл боловсруулах сонирхолгүй байх <input type="checkbox"/> Хэрэв өрсөлдөөнт худалдан авалтаар шалгарвал ажлын үзүүлэлтээсээ хамааран төслийг хойшлуулах	<input type="checkbox"/> Хэрэв сонгогдвол, техникийн ажлын хэсэгт оруулах, мэдээллээр хангах, зааварчлах
6. Бусад сонирхогч талууд	Сургалтын байгууллагууд	Бага	Бага	<input type="checkbox"/> Төсөлтэй хамтран ажилласнаар орлого олох	<input type="checkbox"/> Хэрэв хамтран ажиллавал, төслийн хэрэгжилтэд шууд хувь нэмэр оруулах		<input type="checkbox"/> Хэрэв оролцовол, мэдээллээр хангах, ойр ажиллах

Оролцогч талуудын ангилал	Оролцогч тал	Үр нөлөө	Нөлөөлөл	Оролцогч талд юу чухал вэ?	Оролцогч талын төсөлд оруулах хувь нэмэр?	Оролцогч тал төсөлд хэрхэн саад хийх боломжтой вэ?	Оролцогч талтай харилцах стратеги
	Иргэний нийгмийн болон Төрийн бус байгууллагууд	Бага	Дунд өндөр	<input type="checkbox"/> Нийгмийн хариуцлагаа харуулах <input type="checkbox"/> Төслийн үйл ажиллагаанд оролцох, орлого олох	<input type="checkbox"/> Олон нийттэй хийх зөвлөлдөх уулзалт, чадавх бэхжүүлэх үйл ажиллагаанд оролцох	<input type="checkbox"/> Олон нийтийн санаа бодол сөрөг болгох, төслийн талаар буруу мэдээлэл түгээх	<input type="checkbox"/> Мэдээлэл түгээх <input type="checkbox"/> Чадавх бэхжүүлэх сургалт явуулахад нягт хамтран ажиллах <input type="checkbox"/> Оролцогч талуудын уулзалтуудад оролцуулах

Хавсралт 6: НЖҮАТ-ний хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний хүрээ (НЖҮАТ ХШҮХ)

НИЙГЭМ, ЖЕНДЭРИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ ХЯНАЛТ-ШИНЖИЛГЭЭ, ҮНЭЛГЭЭНИЙ ХҮРЭЭ

Санал болгож буй арга хэмжээ	Зорилт, үзүүлэлт	Хэрэгжилт 2020 оны байдлаар
Үр дүн 1: Уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй хотын дэд бүтэц, нийтийн барилга байгууламж, халамжийн/түрээсийн орон сууц гэр хороололд баригдах (Үндсэн дэд төсөл)		
1. Нийтийн байгууламж, халамжийн орон сууцны зураг төслийн хүртээмжтэй байдал, жендэрийн мэдрэмжтэй байдлыг хангах	(i) Жендэрийн мэдрэмжтэй зураг төслийн тоо, төрөл (2017 суурь судалгаа: 0) (ii) Төлөвлөсөн болон эцсийн зураг төслийг 20 оршин суугчдын бүлэгтэй хийсэн 60-аас доошгүй хэлэлцүүлэг дээр танилцуулсан (оролцогчдын 50%-иас доошгүй нь эмэгтэйчүүд) (2017 суурь судалгаа: 0)	Зөвлөлдөх уулзалтууд болон зураг төслийн үйл явц эхлээгүй байгаа боловч 1-р сарын 28-нд “Зураг төсөлд жендэрийг тусгах нь” сургалт хийгдсэн.
2. Сургалт явуулах, барилгын ажилд оролцоог хангасан хяналт шинжилгээ хийх	(i) Сургалтанд хамрагдаж, хяналт шинжилгээнд оролцсон оршин суугчдын тоо, түүнээс 30% нь орлого багатай өрх, 50% нь эмэгтэй байна (2017 суурь судалгаа: 0) (ii) Бүх гэрээнд барилгын ажилд иргэдийн оролцоог хангасан эсэхэд хяналт шинжилгээ хийх давтамжийн талаар тусгай заалт орно.	Хийгдэж эхлээгүй байгаа
3. Байгаль орчинд ээлтэй технологийг дэмжих мэдээлэл, сургалт, сурталчилгааны үйл ажиллагаанд жендэрийн асуудлыг тусгах (ХДХВ/ДОХ)	(i) Байгальд ээлтэй технологийг дэмжих мэдээлэл, мэдээлэл, сургалт, сурталчилгааны үйл ажиллагаанд жендэрийн асуудлыг 100% тусгана (2017 суурь судалгаа: 0) (ii) Жендэрийн үйл ажиллагаа нэгтгэсэн мэдээлэл, сургалт, сурталчилгааны үйл ажиллагаанд оролцогчдын 50%-иас доошгүй нь эмэгтэйчүүд байна (2017 суурь судалгаа: 0)	Хийгдэж эхлээгүй байгаа
4. Төслийн бүтээн байгуулалт, Ашиглалт, Засвар үйлчилгээний ажлын үед эмэгтэйчүүдийг ажлын байраар хангах боломжийг бүрдүүлэх	(i) Төслийн бүтээн байгуулалтын үеэр 100,000 хүн-сарын ажлын байраар хангах боломж бүрдэх ба үүний 30% нь эмэгтэйчүүд байна (2017 суурь судалгаа: 0) (ii) АЗҮ дээр бий болох 3,000 хүн-сар/жилийн ажил эрхлэлтийн 40%-д нь эмэгтэйчүүд ажиллах (2017 суурь судалгаа 0) (iii) Бүх гэрээнд "ижил ажлын байран дээр ижил	Хийгдэж эхлээгүй байгаа

	тэгш цалин хөлс олгох" заалтыг оруулна	
5. Эмэгтэйчүүдийн орон сууц өмчлөх эрхийг дэмжихийн тулд жендэрийн мэдрэмжтэй сурталчилгааны кампанит ажил явуулах	(i) Эмэгтэйчүүдийн орон сууц өмчлөх эрхийг дэмжихэд чиглэсэн жендэрийн мэдрэмжтэй сурталчилгааны кампанит ажлыг 10-аас доошгүй удаа явуулах ба оролцогчдын 50% нь эмэгтэйчүүд байна (2017 суурь судалгаа: 0)	Хийгдэж эхлээгүй байгаа
Үр дүн 2: Нүүрс хүчлийн хийн ялгарал багатай орлогод нийцсэн орон сууц, зах зээлийн орон сууц, эдийн засгийн барилга байгууламжийг гэр хороололд барьж байгуулах (СЗЗ бүрэлдэхүүн хэсэг)		
1. Орлогод нийцсэн орон сууц, зах зээлийн үнээр борлуулах орон сууц, худалдаа үйлчилгээний байгууламжийн зураг төсөлд ерөнхий болон жендэрийн мэдрэмжтэй байдлыг хангах	(i) Жендэрийн мэдрэмжтэй зураг төслийн тоо, төрөл (2017 суурь судалгаа: 0) (ii) Оршин суугчдын 20 бүлэгтэй 60-аас доошгүй уулзалт зөвлөгөө зохион байгуулж, орон сууц болон эдийн засгийн байгууламжуудын санал болгож буй, эцсийн хувилбарыг танилцуулж хэлэлцэнэ (оролцогчдын 50%-иас доошгүй нь эмэгтэй байна) (2017 суурь судалгаа: 0)	Зөвлөлдөх уулзалтууд болон зураг төслийн үйл явц эхлээгүй байгаа боловч 1-р сарын 28-нд "Барилгын зураг төсөлд жендэрийн ухагдахууныг тусгах нь" сургалт хийгдсэн.
2. Эко хорооллын талбарт амьдарч буй эмзэг бүлгийн айл өрхүүдэд газар солилцох механизмаар дамжуулан дэд бүтцэд холбогдсон орон сууцанд амьдрах, нийтийн үйлчилгээний газраар үйлчлүүлэх боломжоор ханган халамжийн орон сууцанд нэн тэргүүнд оруулна.	(i) Эко хороолол бүрт амьдардаг бага орлоготой өрхийн 100%, өрх толгойлсон эмэгтэйтэй өрх 100% орон сууцанд хамрагдах, нийтийн үйлчилгээний газраар үйлчлүүлэх боломжоор хангагдах (2017 суурь үзүүлэлт: 0) ^a	Хийгдэж эхлээгүй байгаа
3. Гарааны бизнес эрхлэгчид болон өрхүүдийн чадавхийг сайжруулахад жендэрийн мэдрэмжтэй дэмжлэг үзүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ	(i) Гарааны бизнес, зураг төслийн сургалтын хэрэгцээг судалж, хамгийн багадаа 20 сургалт зохион байгуулах (ii) Дор хаяж 80 гарааны бизнесүүдэд зориулсан 20 сургалтыг 160 хүнээс доошгүй хүнийг хамруулан зохион байгуулна. Үүнээс хамгийн багадаа 50% нь эмэгтэйчүүд байна	Хийгдэж эхлээгүй байгаа
4. Төслийн барилгын ажил, АЗҮ, дэд төслийн худалдааны байгууламжуудад ажлын байр бий болгосноор үр ашиг хүртэх боломжийг эмэгтэйчүүдэд олгох	(i) Төслийн барилгын ажлын үеэр 200,000 хүн-сар Ажлын байрны боломж бий болох бөгөөд АЗҮ дээр 3,000 хүн-сар/жилийн ажлын байрны боломж бий болох бөгөөд барилгын ажлын 30% ба ашиглалтын шатны 40%-д нь эмэгтэйчүүд ажиллах боломжтой (2017 суурь судалгаа 0)	Хийгдэж эхлээгүй байгаа

	(ii) Бүх гэрээнд "ижил ажлын байран дээр ижил тэгш цалин хөлс олгох заалт"-ыг оруулна. (iii) Эко хорооллын худалдааны байгууламжид байрлаж буй бизнесийн хамгийн багадаа 40% нь эмэгтэй удирдлагатай байна.	
Үр дүн 3: Салбарын бодлогын шинэчлэлийг хэрэгжүүлж, чадавхийг бэхжүүлэх		
1.ТХН-д эмэгтэй ажилтнуудыг авч ажиллуулах, ТХН-ийн ажилтнуудын чадавхийг дээшлүүлэх	(i) 2019 он гэхэд, ТХН-ийг байгуулж, үйл ажиллагаа эхэлсэн байх бөгөөд ажилчдын 40-өөс доошгүй хувь нь эмэгтэйчүүд байна (2017 суурь судалгаа: 0) (ii) 2019 он гэхэд ТХН-ийн бүх ажилтнууд нийгмийн хамгаалал, НЖҮАТ-ийн хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний талаар чадавхи бэхжсэн байна (2017 суурь судалгаа: 0)	(i) <i>Шалгуур үзүүлэлт хангагдсан.</i> ТХН-ийн мэргэжилтнүүдийн 45% нь эмэгтэй. (ii) <i>Хийгдэж байгаа.</i> ТХН-ийн ажилтнууд жендэрийн тухай агуулга болон Монгол улсад тулгамдаж буй жендэрийн асуудлын талаар сургалтанд хамрагдсан. ТХН болон ТХМДҮ багаас нийт 17 мэргэжилтэн хамрагдсан (эмэгтэй оролцогч-8). НЖАҮТ-ийн талаар товч танилцуулга хийгдсэн бөгөөд 24 мэргэжилтэн (эмэгтэй оролцогч-11) оролцсон. НЖҮАТ-ний талаар сургалт 2021 онд зохион байгуулагдана.
2. МУХБ-ХОМК байгуулагдаж, бүрэн үйл ажиллагаагаа эхлүүлсэн байх	(i) 2019 он гэхэд СМХТН нь бүрэн бэлтгэгдсэн боловсон хүчинтэйгээр ажиллах бөгөөд тэдний 50%-иас доошгүй нь эмэгтэйчүүд байна (2017 суурь судалгаа: 0)	СМХТН бүрэн бүрэлдэхүүнээрээ байгуулагдаагүй байгаа.
3. СМХТН болон МУХБ-ХОМК нь НЖҮАТ-ний хэрэгжилт, тайлагналыг хариуцах хүмүүсийг томилж ажиллуулна	(i) ТУА, МУХБ-ХОМК-ны ТХН дэх жендэрийн асуудал хариуцсан нэг гол ажилтанг томилж НЖҮАТ-ийн хэрэгжилт, тайлагналыг хариуцна (2017 суурь судалгаа: 0)	ТХН жендэрийн мэргэжилтнийг томилсон, СМХТН байгуулагдаагүй байгаа
4. Төслийн хэрэгжилт, менежментийн зөвлөх үйлчилгээний бүрэлдэхүүнд нийгмийн хамгаалал, жендэрийн мэргэжилтнүүдийг ажиллуулна.	(i) 2018 он гэхэд нийгэм, жендэрийн мэргэжилтнүүд 2 мэргэжилтэнг НЖҮАТ-ний хэрэгжилтэд тусалцаа үзүүлэх зорилгоор ажилд авна (2017 суурь судалгаа: 0)	ТХМДҮ, ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ, ТНСДҮ зөвлөх үйлчилгээ тус бүрт 1 дотоодын, 1 олон улсын нийгмийн хамгаалал, жендэрийн нийт 6 мэргэжилтэн ажиллаж байна.
5. Эко хороолол бүрт олон нийтэд түшиглэсэн хатуу хог хаягдлын менежментийн хөтөлбөрийг бий болгох	(i) 50-иас доошгүй оролцогчтой ХХМ-ийн хөтөлбөрийг 20 удаа хэрэгжүүлнэ (2017 суурь судалгаа: 0) 50-иас доошгүй оролцогчтой ХХМ-ийн хөтөлбөрийг 20 удаа хэрэгжүүлнэ (2017 суурь судалгаа: 0)	Хийгдэж эхлээгүй байгаа
6. Хот суурин газрын хүнсний ногоо тариалагчдын хоршоо байгуулж, хүнсний ногоо борлуулах замаар амьжиргааг	(i) 20 хоршоо байгуулах ба эмэгтэйчүүдийн оролцоо 50% байхаар зохион байгуулна (2017 суурь судалгаа: 0)	Хийгдэж эхлээгүй байгаа

сайжруулах		
7. Төсөлд оролцогч иргэдийг эко хорооллын үйл ажиллагаанаас бий болох ажлын байранд сургах, эко хороололд бизнесийн хөгжилд зориулсан БЖДҮ-ийн сургалт явуулах	(i) Эко хорооллын хэмжээнд нийт ажлын байрны 40%-ийг эмэгтэйчүүдэд, 15%-ийг эмзэг бүлгийн иргэдэд зориулсан байна (2017 он суурь судалгаа) 0% ^b	Хийгдэж эхлээгүй байгаа
Санхүүгийн зуучлалын зээлийн бүрэлдэхүүн хэсэг		
1. Орон сууцны санхүүжилтийн талаар бага орлоготой өрхүүдэд чиглэсэн, жендэрийн мэдрэмжтэй судалгаа явуулж, банкны үйл ажиллагааг үнэлэх	(i) Судалгаанд эмэгтэйчүүд, бага орлоготой иргэдийн 50-аас доошгүй хувийн төлөөллийг оролцуулна (2017 оны суурь судалгаа: 0)	Хийгдэж эхлээгүй байгаа
2. Ногоон банкны систем, орон сууцны санхүүжилтийн механизмын хүртээмжийг сайжруулах	(i) 8500 өрхөд ногоон орон сууцны моргейжийн зээл олгох бөгөөд түүний 40-өөс доошгүй хувийг эмэгтэйчүүдэд олгоно (2017 суурь судалгаа: 0)	Хийгдэж эхлээгүй байгаа
3. Бүх оролцогч аж ахуйн нэгж нь НЖҮАТ-ний талаар мэдлэгтэй байх бөгөөд хамаарах заалтуудыг өөрийн үйл ажиллагаанд оруулах	(i) АХБ-ны жендэрийн бодлого, НЖҮАТ-ний хэрэгжилт, хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ, тайлагналын талаарх сургалтыг 80-аас доошгүй хүмүүст явуулах ба оролцогчдын 40% нь эмэгтэйчүүд байна (2017 суурь судалгаа: 0)	Хийгдэж эхлээгүй байгаа

МУХБ-ХОМК = Монгол Улсын Хөгжлийн Банкны Хөрөнгө оруулалтын менежментийн компани; МСС = мэдээлэл, сургалт, сурталчилгаа; СЗЗ = Санхүүгийн зуучлалын зээл, БЖДҮ = бичил, жижиг, дунд үйлдвэр; НЗДТГ = Нийслэлийн засаг даргын тамгын газар; НОСК = Нийслэлийн орон сууцны корпораци; АЗҮ = Ашиглалт, засвар үйлчилгээ; ТХН = Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж; ТГМС = төслийн гүйцэтгэлийн менежментийн систем; НЖҮАТ = Нийгэм, жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө; ХХХМ = Хатуу хог хаягдлын менежмент.

^a ТУА, НОСК-ийн зүгээс хэрэгжүүлж хянах.

^b Эмзэг бүлгийн хүмүүс гэж байгалийн болон хүний гаралтай аюулаас урьдчилан таамаглах, даван туулах, тэсвэрлэх, нөхөн сэргээх чадвар муутай хүмүүсийг хэлнэ.

^c Эмэгтэй захиралтай БЖДҮ гэж эмэгтэйчүүд эзэмшдэг бичил, жижиг, дунд үйлдвэрийг хэлнэ.

Эх сурвалж: Азийн хөгжлийн банк.

Хавсралт 7: Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээ (НШХ)

Нийслэлийн засаг даргын тамгын газар

Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл

Төслийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээг сайжруулах

ЗӨВЛӨМЖ

Төслийн хэрэгжилт, менежментийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээний баг боловсруулав.

2020 оны 10-р сар

Санал зөвлөмж

A. Монгол улсын үндсэн хууль

1. НШХ-ний 7-р догол мөрийн сүүлийн өгүүлбэрт “Үндсэн хуулийн 16.3-т заасны дагуу Төр, түүний эрх бүхий байгууллага нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авбал нөхөх олговор, үнийг төлнө” гэж заасан байна. Энэхүү заалт нь газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой бүх хууль тогтоомжийн үндэс суурь юм.

B. Газрын тухай хууль

1. НШХ-ний 18-р хэсэгт “Нөхөх олговор нь газар ашиглаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад хамаарахгүй гэж хуулийн 43.6-д заасан бөгөөд газар ашиглах эрх бүхий нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой заалт байхгүй байна. Иймээс газар ашиглах эрх бүхий иргэдэд Газрын тухай хуулиар нөхөх олговор олгох үндэслэлгүй байна. Энэ нь АХБ-ны хамгааллын бодлогод (ХБ) нийцээгүй болно.
2. НШХ-ний 17-р хэсэгт: Газрын тухай хуулинд холбогдох төрийн байгууллагуудаас газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх зэрэг зохих зөвшөөрөлгүйгээр газар ашиглахыг хүлээн зөвшөөрдөггүй. Зөвшөөрөлгүй газар ашиглаж байгаа хүмүүс орон нутгийн Засаг даргын хүсэлтээр газрыг чөлөөлөх үүрэгтэй.” гэж бичжээ. АХБ-ны тусламжтай төсөл хэрэгжүүлэхээс бусад тохиолдолд хууль бусаар эзэмшиж байгаа газрыг чөлөөлсөн тохиолдолд АХБ-ны Хамгааллын бодлогыг зөрчсөн гэж үзэхгүй.

C. Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль

1. НШХ-ний 24-р догол мөрөнд зааснаар “...Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах тухай шийдвэр гаргахаас нэг жилээс доошгүй хугацааны өмнө газар өмчлөгчид бичгээр мэдэгдэнэ ... Мэдэгдлийг хүлээж авснаас хойш барьж байгуулсан үл хөдлөх эд хөрөнгө, газрын үнийг мэдэгдэхүйц өсгөсөн бусад арга хэмжээний зардлыг нөхөн олгохгүй”. Энэхүү заалт нь ХБ-ын хүрээнд төсөлд хамрагдагч талуудад зориулсан тасалбар болгох өдрийн зарчимтай нийцэж байна. Гэсэн хэдий ч тасалбар болох өдөр нь зэргэлдээ байршилд амьдарч байгаа нөлөөлөлд өртсөн бүх өрхөд хамаарах ёстой; Тасалбар болгох өдрийг эд хөрөнгийн тооллого хийхээс өмнө олон нийттэй хийх уулзалтын үеэр зарлаж болно.
2. НШХ-ний 25-р хэсгийн сүүлийн 2 өгүүлбэр: “Гэсэн хэдий ч энэ хуулинд амьжиргаа нөхөн сэргээх болон нийгмийн хамгааллын асуудлуудыг орхигдуулсан, газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний зарчим, ГЧНШ-ийн үйл явц ойлгомжтой бус, тодорхойгүй байсаар байна. Газрын тухай хуулийн нэгэн адил төрийн бүрэн эрхийн хүрээнд нийтийн хэрэгцээнд шаардлагатай бол газар албадан чөлөөлөх асуудал ч энд мөн хуульчлагдаагүй орхигдсон байна.. ” гэсэн хэсгийг устгах эсвэл шинэчлэн найруулах шаардлагатай байна. Учир нь Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль нь албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийг шийдвэрлэх зорилгоор боловсруулагдаагүй юм.

D. Иргэний хууль

1. НШХ-ний 26-р хэсэгт "...Иргэний хуульд (2002) зааснаар тохиролцоонд тулгуурлан газар чөлөөлөх хууль эрх зүйн орчныг бүрдүүлсэн. ... (үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчид) ба НЗДТГ гэрээний харилцаанд орно. Үүгээр чөлөөлөгч талын эрх, нөхөн олговор, тэтгэмж, амьжиргаа нөхөн сэргээх, нийгмийн хамгааллын арга хэмжээг тодорхойлно". Хэрэв хэлэлцээр үр дүнд хүрээгүй ч, өмчлөлийг хүчээр булаан авахаар заналхийлэлгүй гэрээ байгуулсан бол АХБ-ны ХБ хамаарахгүй (Хавсралт 2-ын 25-р хэсэг, Хамгааллын шаардлага 2: ХБ-ын албадан нүүлгэн шилжүүлэлт).

E. Албадан нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой Монгол Улсын хуулийн заалтуудыг АХБ-ны ХБ-тай харьцуулсан байдал (Хүснэгт 1)

1. Хүснэгт 1-ийн Газрын нөхөх олговор мөрөнд: МУ-ын хуулийн зүйл, заалтууд хэсэгт "...Хэрвээ эзэмших, ашиглах тохиолдолд ямар нэг нөхөх олговор олгогдохгүй" гэж бичсэн нь яг зөв биш. Эзэмших эрх бүхий газрын барьцаанд тавьж, шилжүүлж болно.
2. Хүснэгт 1-ийн тасалбар болгох өдөр хүснэгтэд : МУ-ын хуулийн зүйл, заалтууд хэсэгт "*Хамааралгүй*" гэсэн нь яг зөв биш юм. Иргэнд газар өмчлүүлэх тухай 24-р зүйлд '*...Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах тухай шийдвэр гаргахаас нэг жилээс доошгүй хугацааны өмнө газар өмчлөгчид бичгээр мэдэгдэнэ гэж заасан байдаг... Бичгэн мэдэгдэл хүлээж авснаас хойш барьж байгуулсан үл хөдлөх эд хөрөнгө, газрын үнийг мэдэгдэхүйц өсгөсөн бусад арга хэмжээний зардлыг нөхөн олгохгүй*'. Энэ нь төслийн тасалбар болох өдөр тогтоох бодлоготой нийцэж байгаа юм. Гэсэн хэдий ч тасалбар болох өдөр нь нөлөөлөлд өртсөн бүх айл өрхөд ижил тэгш үйлчлэх ёстой. Тасалбар болгох эд хөрөнгийн тооллого хийхээс өмнө олон нийттэй хийн уулзалтын үеэр зарлаж болно..

E. Нийцэх байдал ба эдлэх эрх

1. 48-р догол мөрний 2 дахь мөрөнд ("*Төслөөс Иргэний хуулийн дагуу нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгжтэй харилцан тохиролцон гэрээ байгуулсны үндсэн дээр хийнэ*") гэсэн хэсгийг устгах; Энэ нь уншигчдыг төөрөгдөлд оруулж байна. Нөлөөлөлд өртсөн иргэд үл хөдлөх хөрөнгөө солилцохыг хүсээгүй тохиолдолд улсаас хүчээр авах боломжийг хязгаарлах зорилгоор төслийн НШХ-г боловсруулсан болно.
2. 48-р хэсгийн гурав дахь мөр нь алдаатай томъёолсон өмнөх хэсэгт үндэслэсэн тул дахин томъёолох шаардлагатай байна. Дараах байдлаар тайлбарлах нь илүү хялбар: "Төслийн нөлөөллийн нарийвчилсан үнэлгээний үр дүн болон эдлэх эрхийн матрицтай уялдуулсан бүх нөхөн олговор, тэтгэмжийг нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнө бүрэн төлнө. Нөлөөлөлд өртсөн өрх/өртсөн хүн гарын үсэг зурсан нарийвчилсан үнэлгээний хуудас болон нөхөн төлбөрийн гэрээний хуулбарыг хадгална¹⁷."
3. 48-р хэсгийн 8 дахь мөрөнд ("*Газрын эрхийн гэрчилгээгүй газар дээр оршин суугч газраа бүтнээр нь алдахаар (Ж.нь. Газрынхаа 50-иас дээш хувийг алдсан) бол өөр тохиромжтой байршилд амьдралаа сэргээн төвхнүүлэхэд нь хүрэлцэхүйц хэмжээний дэмжлэг үзүүлж газрын эрхийг нь баталгаажуулж өгөх (эзэмших эрхийн гэрчилгээ олгох), түүнчлэн орон байр*")

¹⁷ Нөлөөллийн нарийвчилсан үнэлгээ, нөхөн олговорын гэрээний загварт суурилан ТХН төлбөрийн ваучер гаргана.

зэрэг газраас бусад хөрөнгө, сайжруулахад нь бүрэн нөхөн орлуулах зардлаар нөхөх олговрыг олгох]...” гэж заасан нь хууль зүйн үндэслэлгүй, АХБ-ны ХБ-ын заавал биелүүлэх шаардлага биш юм. Газрын эрхгүй нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн амьжиргааны түвшинг алдагдуулахгүйн тулд иргэдийг нүүлгэн шилжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлж, бүрэн орлуулах аргаар тооцсон нөхөн олговор, нүүлгэлтийн зардал, тухайн газарт мөрдөгдөх цалингийн жишиг доод хэмжээг 6 сараар бодож олгох ба 6 сарын түрээсийн зардлыг хариуцна. (2) Нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн амьжиргааны түвшинг дээшлүүлэх (Төслийн үйл ажиллагааны хүрээнд боломж олгох), НӨӨ-д НЗДТГ-тай харилцан тохиролцсон хугацаанд халамжийн орон сууцыг хөнгөлөлттэй нөхцлөөр санал болгож, хөрөнгийг бүрэн орлуулах аргаар тооцсон нөхөн олговор, нүүлгэлтийн зардал, тухайн газрын сарын орлогын доод хэмжээг 6 сараар бодож олгох ба 6 сарын түрээсийн зардлыг хариуцна.

4. 48-р хэсгийн 8 дахь мөрөнд: (“Газрын эрхийн гэрчилгээгүй газар дээр оршин суугч газрынхаа 50 хүртэл хувийг алдсан бол үлдэж буй газарт нь эзэмших эрхийн гэрчилгээ олгох) гэж заасан нь хууль зүйн үндэслэлгүй, АХБ-ны ХБ-ын заавал биелүүлэх шаардлага биш юм. Өмнөх хэсэгт заасанчлан төслийн 1) нөлөөлөлд хэсэгчлэн өртсөн, газрын эрхгүй иргэдэд амьдралаа сэргээн төвхнүүлэхэд нь хүрэлцэхүйц хэмжээний дэмжлэг үзүүлж, хэсэгчлэн өртсөн эд хөрөнгөө засварлахад хүрэлцэхүйц нөхөн олговор олгох, хэсэгчлэн өртсөн хөрөнгөө (байшин, дэлгүүр г.м) засварлах хугацаанд тухайн өрх түр хугацаагаар нүүх шаардлага үүсвэл 3 сарын түрээсийн зардал болон тээврийн зардал олгох эсхүл (2) Нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн амьжиргааны түвшинг дээшлүүлэх (Төслийн үйл ажиллагааны хүрээнд боломж олгох), НӨӨ-д НЗДТГ-тай харилцан тохиролцсон хугацаанд халамжийн орон сууцыг хөнгөлөлттэй нөхцлөөр санал болгож, хөрөнгийг бүрэн орлуулах аргаар тооцсон нөхөн олговор, нүүлгэлтийн зардал, тухайн газрын сарын жишиг орлогын доод хэмжээг 6 сараар бодож олгох.
5. 48-р хэсгийн 11-р мөрөнд: (“Орлуулах газар авахыг зөвшөөрсөн бүх өртөгсөд, өмчлөх, эзэмших эрхийн гэрчилгээ авах зөвшөөрлөө хүлээж байгаа өртөгсөд болон эзэмших эрхээ өмчлөх эрх болгох хүсэлт гаргасан өртөгсөд НЗДТГ ба нөлөөлөлд өртөгч нар гэрээ байгуулснаас хойш 3 сарын дотор газар өмчлөх эрхийн гэрчилгээ олгож, эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл хариуцсан төрийн эрх бүхий байгууллагад бүртгүүлэх” гэж заасныг шинэчлэн найруулж, 3 сарын хугацааг сунгах: (“Орлуулах газар авахыг зөвшөөрсөн бүх өртөгсөд, өмчлөх, эзэмших эрхийн гэрчилгээ авах зөвшөөрлөө хүлээж байгаа өртөгсөд болон эзэмших эрхээ өмчлөх эрх болгох хүсэлт гаргасан өртөгсөд НЗДТГ ба нөлөөлөлд өртөгч нар гэрээ байгуулснаас хойш 12 сарын дотор газар өмчлөх эрхийн гэрчилгээ олгож, эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэл хариуцсан төрийн эрх бүхий байгууллагад бүртгүүлэх гэж өөрчлөх.
6. Ишлэл 16-г арилгах; 48-р хэсгийн 14 дэх мөрөнд аль хэдийн бичсэн байна.
7. 48-р хэсгийн 17-р мөрөнд (“Бизнесийн орлогоо түр алдсан тохиолдолд тухайн бизнесийн эзэнд алдагдсан орлогыг нь татвар төлсөн баримт болон бусад хүчин төгөлдөр бичиг баримтыг үндэслэн, хэрэв тийм баримт байхгүй бол дэд төсөл хэрэгжиж буй нутаг дэвсгэр дэх зам дагуух бизнес, үйлчилгээний ажлын орлогын жишгээр тооцон бизнесийн үйл ажиллагаа тасалдсан хугацааных нь орлоготой тэнцэх хэмжээний нөхөх олговрыг бэлэн мөнгөөр олгоно.”) гэж заасан нь хэрэгжүүлэхэд хэцүү. Учир нь хууль эрх зүйн болон бодит үндэслэл байхгүй, тиймээс хүн бүрийн нөхцөлд бодитой хэрэгжүүлэх боломжгүй. Үүний оронд тухайн газарт мөрдөгдөх жишиг цалингийн доод дүнг бизнесийн үйл ажиллагаа тасалдсан өдрөөр тооцож олгох нь илүү оновчтой.

8. 48-р хэсгийн 18-р мөрөнд (“Бизнесээ бүрмөсөн алдсан тохиолдолд олгох нөхөх олговорт тухайн бизнесээ бодитоор болон санхүүгийн хувьд сэргээн босгоход шаардлагатай аливаа зардлыг оруулна. Хэрэв бизнесийг нь өөр байршилд шилжүүлэх бол нөлөөлөлд өртөгсдөд дараах боломжуудыг олгох. Үүнд: (a) нөхөн орлуулах газар/ажлын байрыг шилжин байршихаас нь өмнө төрөөс олгох; эсвэл (b) шаардлага хангахуйц газар/ажлын байрыг зөвшилцөн олж тогтоож чадаагүй бол нөлөөлөлд өртсөн талтай зөвлөлдөж тохирсоноор 1 жилийн цэвэр орлоготой нь тэнцэх хэмжээний нөхөх олговрыг төлж; орлуулах газар/ажлын байраар 1 жилийн дотор хангах.”) гэсэн хэсгийг шинэчлэн найруулж, газрын өмчлөлийн эрх бүхий газар дээр үйл ажиллагаа явуулдаг бизнес гэж тодотгож өгөх хэрэгтэй. Бизнес эрхлэгчдэд газар ашиглах гэрчилгээг зөвхөн 5 жилийн хугацаатай олгодог. Дээрхийг дараах байдлаар шинэчлэн найруулах: “Бизнесээ бүрмөсөн алдсан тохиолдолд бизнес эзэмшигчид дараах боломжуудыг олгох. Үүнд: (a) Ажлын байрны нөхөн олговрыг бүрэн орлуулах өртгөөр олгох; (b) 1 жилийн цэвэр орлоготой нь тэнцэх хэмжээний нөхөх олговрыг төлж; (3) хэрэв тийм баримт байхгүй бол тухайн газарт мөрдөгдөх цалингийн доод дүнг 1 жилийн хугацаатай олгох (4) тээврийн зардал олгох.
9. 48-р хэсгийн 20-р мөрний агуулга давтагдаж байгаа тул арилгах.
10. 48-р хэсгийн 23-р мөрөнд заасан хэсгийг дараах байдлаар өргөжүүлэн томъёолох: “Зохих нөхөх олговор, орлогоо алдсан хугацааны санхүүгийн тусламжийг бүрэн олгож дуустал иргэд, ААН-ийг нүүлгэн шилжүүлэх ажлыг эхлүүлэхгүй байх.Түүнчлэн бүх нөхөх олговор, нүүлгэн шилжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж дуусах хүртэл болон орлогоо алдсаны богино хугацааны санхүүгийн тусламжийг олгож дуустал барилгын ажлыг эхлүүлэхгүй байх.

Е. Эдлэх эрхийн матриц (Хүснэгт 2) Е. Нийцэх байдал ба эдлэх эрх

Алдагдал, хохирлын төрөл	Алдагдал, хохирлын төрөл	Шалгуур	Нөхөх олговор, дэмжлэг тусалцаа	Хэрэгжүүлэлтийн тэмдэглэл
Газар (оршин суух/бизнес, үйлчилгээний, нийтийн эзэмшлийн)	Нэгж талбараа бүхэлд нь алдсан (>50%)	Өмчлөгч, эзэмшигч,	Нөлөөлөлд өртөгсөд дараах хувилбаруудаас сонгож болно: Алдсан газартай нь дүйцэхүйц үнэ цэнэ, байршил бүхий орлуулах газрыг газрын нөхөн төлбөрт олгох; Өмчлөх эрхийн гэрчилгээ олгож эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэх; ЭСВЭЛ Гэрээнд тохиролцсоны дагуу зах зээлийн ханшаар, эсвэл Засгийн газраас тогтоосон газрын үнэлгээний аль өндрөөр нь тооцож нөхөх олговрыг бэлнээр олгох Хэрэв газар нь бүхлээрээ нөлөөлөлд өртсөн иргэн байшинтай тохиолдолд:	Санал болгож буй дүйцэхүйц газар нь УБ хотын ногоон орон сууц төслийн эко хорооллуудын гадна байж болно. Нөлөөлөлд өртөгчид нөхөн олговроо УБ хотын ногоон орон сууц төслийн орон сууцнаас худалдаж авах эсвэл түрээслэхэд ашиглахыг санал болгоно

Алдагдал, хохирлын төрөл	Алдагдал, хохирлын төрөл	Шалгуур	Нөхөх олговор, дэмжлэг тусалцаа	Хэрэгжүүлэлтийн тэмдэглэл
			<p>байшингийн нөхөн олговрыг бүрэн орлуулах өртгөөр тооцож олгох, нүүлгэн шилжүүлэх унааны хөлс, тухайн нутаг дэвсгэрт мөрдөгдөж буй сарын хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээтэй тэнцэх амьжиргааны тэтгэмжийг 6 сараар олгох, 6 сарын түрээсийн төлбөр олгох, ТХН-ээс хэрэгжүүлэх амьжиргаа дээшлүүлэх хөтөлбөрт хамруулах</p> <p>Хэрэв газар нь бүхлээрээ нөлөөлөлд өртсөн иргэн тухайн газар дээрээ дэлгүүртэй/бизнесстэй тохиолдолд: 1 жилийн цэвэр орлоготой нь тэнцэх хэмжээний нөхөх олговрыг татвар төлсөн баримт болон бусад хүчин төгөлдөр бичиг баримтыг үндэслэн олгох, хэрэв тийм баримт байхгүй бол тухайн газарт мөрдөгдөх цалингийн доод хэмжээтэй тэнцэх мөнгөн тэтгэмжийг 1 жилийн хугацаатай олгох, эд хөрөнгөө нүүлгэх унааны зардал, ТХН-ээс хэрэгжүүлэх амьжиргаа дээшлүүлэх хөтөлбөрт хамруулах</p> <p>Бүх татвар, бүртгэлийн хураамж, шилжүүлэгтэй холбоотой зардлаас чөлөөлөх буюу нөхөх олговорт оруулж олгох.</p>	
		Газрын эрхийн гэрчилгээгүй суурьшигч	<p>Нөлөөлөлд өртсөн газрын орчин, нөхцлийг сайжруулалтаа ажил хийсэн тохиолдолд: сайжруулалтын зардлыг бүрэн орлуулах зарчмаар тооцон олгох.</p> <p>Хэрэв газар нь бүхлээрээ нөлөөлөлд өртсөн иргэн байшинтай тохиолдолд: байшингийн нөхөн</p>	Газрын эрхийн гэрчилгээгүй суурьшигч гэж нөлөөлөлд өртсөн газарт үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгчийн тухайлбал засаг захиргааны эсвэл бизнесийн өмчлөлийн/эзэмшлийн газар дээр зөвшөөрөлтэй, зөвшөөрөлгүй суурьшиж буй өрхийг хэлнэ

Алдагдал, хохирлын төрөл	Алдагдал, хохирлын төрөл	Шалгуур	Нөхөх олговор, дэмжлэг туслалцаа	Хэрэгжүүлэлтийн тэмдэглэл
			<p>олговоргыг бүрэн орлуулах өртгөөр тооцож олгох, нүүлгэн шилжүүлэх унааны хөлс, тухайн нутаг дэвсгэрт мөрдөгдөж буй сарын хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээтэй тэнцэх амьжиргааны тэтгэмжийг 6 сараар олгох, 6 сарын түрээсийн төлбөр олгох, ТХН-ээс хэрэгжүүлэх амьжиргаа дээшлүүлэх хөтөлбөрт хамруулах</p> <p>эсвэл</p> <p>Хэрэв газар дээрээ байшинтай иргэний газар нөлөөлөлд бүтэн өртсөн тохиолдолд: НОСК-ийн эзэмшлийн халамжийн орон сууцанд оруулж, НЗДТГ-тай харилцан тохиролцсон хугацаагаар хөнгөлөлт эдлүүлнэ. Байшингийн зардлыг бүрэн орлуулах өртгөөр тооцож нөхөн олговор олгох; тухайн нутаг дэвсгэрт мөрдөгдөж буй сарын хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээтэй тэнцэх амьжиргааны тэтгэмжийг 6 сараар олгох; нүүлгэн шилжүүлэлтийн тээврийн зардал олгох; ТХН-ээс хэрэгжүүлэх амьжиргаа дээшлүүлэх хөтөлбөрт хамруулах</p> <p>Бүх татвар, бүртгэлийн хураамж, шилжүүлэгтэй холбоотой зардлаас чөлөөлөх буюу нөхөх олговорт оруулж олгох.</p>	
		Ашиглагч	<p>Ашиглалтын лиценз бүхий дүйцэх газар.</p> <p>Хэрэв нөлөөлөлд өртсөн иргэн газрын орчин, нөхцлийг сайжруулалтаа ажил хийсэн тохиолдолд: сайжруулалтын зардлыг</p>	<p>Дүйцэх газар нь УБ хотын ногоон орон сууц төслийн эко хорооллуудын нутаг дэвсгэрийн гадна байж болно.</p>

Алдагдал, хохирлын төрөл	Алдагдал, хохирлын төрөл	Шалгуур	Нөхөх олговор, дэмжлэг туслалцаа	Хэрэгжүүлэлтийн тэмдэглэл
			<p>бүрэн орлуулах зарчмаар тооцон олгох.</p> <p>Хэрэв газар нь бүхлээрээ нөлөөлөлд өртсөн иргэн байшинтай тохиолдолд: байшингийн нөхөн олговрыг бүрэн орлуулах өртгөөр тооцож олгох, нүүлгэн шилжүүлэх унааны хөлс, тухайн нутаг дэвсгэрт мөрдөгдөж буй сарын хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээтэй тэнцэх амьжиргааны тэтгэмжийг 6 сараар олгох, 6 сарын түрээсийн төлбөр олгох, ТХН-ээс хэрэгжүүлэх амьжиргаа дээшлүүлэх хөтөлбөрт хамруулах</p> <p>Хэрэв газар нь бүхлээрээ нөлөөлөлд өртсөн иргэн тухайн газар дээрээ дэлгүүртэй/бизнестэй тохиолдолд: 1 жилийн цэвэр орлоготой нь тэнцэх хэмжээний нөхөх олговрыг татвар төлсөн баримт болон бусад хүчин төгөлдөр бичиг баримтыг үндэслэн олгох, хэрэв тийм баримт байхгүй бол тухайн газарт мөрдөгдөх цалингийн доод хэмжээтэй тэнцэх мөнгөн тэтгэмжийг 1 жилийн хугацаатай олгох, эд хөрөнгөө нүүлгэх унааны зардал, ТХН-ээс хэрэгжүүлэх амьжиргаа дээшлүүлэх хөтөлбөрт хамруулах</p> <p>Бүх татвар, бүртгэлийн хураамж, шилжүүлэгтэй холбоотой зардлаас чөлөөлөх буюу нөхөх олговорт оруулж олгох.</p>	
		Түрээслэгч	<p>Түрээсийн үлдсэн хугацааны төлбөртэй тэнцэх хэмжээний бэлэн мөнгөөр нөхөх олговрыг олгох</p> <p>Хэрэв нөлөөлөлд өртсөн иргэн газрын орчин,</p>	

Алдагдал, хохирлын төрөл	Алдагдал, хохирлын төрөл	Шалгуур	Нөхөх олговор, дэмжлэг тусалцаа	Хэрэгжүүлэлтийн тэмдэглэл
			<p>нөхцлийг сайжруулалтаа ажил хийсэн тохиолдолд: сайжруулалтын зардлыг бүрэн орлуулах зарчмаар тооцон олгох.</p> <p>Хэрэв газар нь бүхлээрээ нөлөөлөлд өртсөн иргэн байшинтай тохиолдолд: байшингийн нөхөн олговрыг бүрэн орлуулах өртгөөр тооцож олгох, нүүлгэн шилжүүлэх унааны хөлс, тухайн нутаг дэвсгэрт мөрдөгдөж буй сарын хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээтэй тэнцэх амьжиргааны тэтгэмжийг 6 сараар олгох, 6 сарын түрээсийн төлбөр олгох, ТХН-ээс хэрэгжүүлэх амьжиргаа дээшлүүлэх хөтөлбөрт хамруулах</p> <p>Хэрэв газар нь бүхлээрээ нөлөөлөлд өртсөн иргэн тухайн газар дээрээ дэлгүүртэй/бизнесстэй тохиолдолд: 1 жилийн цэвэр орлоготой нь тэнцэх хэмжээний нөхөх олговрыг татвар төлсөн баримт болон бусад хүчин төгөлдөр бичиг баримтыг үндэслэн олгох, хэрэв тийм баримт байхгүй бол тухайн газарт мөрдөгдөх цалингийн доод хэмжээтэй тэнцэх мөнгөн тэтгэмжийг 1 жилийн хугацаатай олгох, эд хөрөнгөө нүүлгэх унааны зардал, ТХН-ээс хэрэгжүүлэх амьжиргаа дээшлүүлэх хөтөлбөрт хамруулах</p> <p>Бүх татвар, бүртгэлийн хураамж, шилжүүлэгтэй холбоотой зардлаас чөлөөлөх буюу нөхөх олговорт оруулж олгох</p>	
	Нэгж талбараа хэсэгчилэн алдсан (<50%)	Өмчлөгч, эзэмшигч	Гэрээнд тохиролцсоны дагуу зах зээлийн ханшаар, эсвэл Засгийн газраас тогтоосон газрын үнэлгээний аль өндрөөр нь	Нөлөөлөлд өртөгчид нөхөн олговроо УБ хотын ногоон орон сууц төслийн орон сууцнаас худалдаж авах

Алдагдал, хохирлын төрөл	Алдагдал, хохирлын төрөл	Шалгуур	Нөхөх олговор, дэмжлэг тусалцаа	Хэрэгжүүлэлтийн тэмдэглэл
			<p>тооцож нөхөх олговрыг бэлнээр олгох</p> <p>Бүх татвар, бүртгэлийн хураамж, шилжүүлэгтэй холбоотой зардлаас чөлөөлөх буюу нөхөх олговорт оруулж олгох</p> <p>Зарим тохиолдолд иргэний өмч 50% -иас бага хэмжээгээр өртсөн ч нөлөөлөлд өртөөгүй үлдсэн хэсэг нь үргэлжлүүлэн ашиглах боломжгүй болсон тохиолдолд бүхлээрээ нөлөөлөлд өртсөн гэж үзнэ. Газрыг иргэн үргэлжлүүлэн ашиглах боломжтой эсэхийг бүх талууд (НЗДТГ, НГЗБА, НӨИ) хэлэлцэж тохиролцоно. Хэрэв хэсэгчлэн нөлөөлөлд өртсөн газар нь үргэлжлүүлэн ашиглах боломжгүй нь тогтоогдвол, газрыг бүхэлдээ нөлөөлөлд өртсөн гэж үзэн холбогдох нөхөн олговрыг олгоно.</p>	<p>эсвэл түрээслэхэд ашиглахыг санал болгоно</p>
		<p>Газрын эрхийн гэрчилгээгүй суурьшигч</p>	<p>Хэрэв нөлөөлөлд өртсөн иргэн газрын орчин, нөхцлийг сайжруулалтаа ажил хийсэн тохиолдолд: сайжруулалтын зардлыг бүрэн орлуулах зарчмаар тооцон олгох.</p> <p>Иргэний газар, байшин төслийн нөлөөлөлд хэсэгчлэн өртсөн тохиолдолд: байшингийн нөлөөлөлд өртсөн хэсгийн нөхөн олговрыг бүрэн орлуулах зарчмаар олгох, хэсэгчлэн өртсөн байшинг засах ажлын зардалд байшингийн нөхөн олговрын зардлын 20% -тай тэнцэх тэтгэмж олгох.</p> <p>Бүх татвар, бүртгэлийн хураамж, шилжүүлэгтэй холбоотой зардлаас чөлөөлөх буюу нөхөх олговорт оруулж олгох</p>	

Алдагдал, хохирлын төрөл	Алдагдал, хохирлын төрөл	Шалгуур	Нөхөх олговор, дэмжлэг тусалцаа	Хэрэгжүүлэлтийн тэмдэглэл
		Ашиглагч	<p>Энэ газар нь төслийн хил хүрээнээс гадуур байгаа тохиолдолд үлдсэн газарт ашиглалтын тусгай зөвшөөрлийг үргэлжлүүлэх.</p> <p>Хэрэв нөлөөлөлд өртсөн иргэн газрын орчин, нөхцлийг сайжруулалтаа ажил хийсэн тохиолдолд: сайжруулалтын зардлыг бүрэн орлуулах зарчмаар тооцон олгох.</p> <p>Иргэний газар, байшин төслийн нөлөөлөлд хэсэгчлэн өртсөн тохиолдолд: байшингийн нөлөөлөлд өртсөн хэсгийн нөхөн олговрыг бүрэн орлуулах зарчмаар олгох, хэсэгчлэн өртсөн байшинг засах ажлын зардалд байшингийн нөхөн олговрын зардлын 20% -тай тэнцэх тэтгэмж олгох.</p> <p>Хэрэв газар нь хэсэгчлэн нөлөөлөлд өртсөн иргэн тухайн газар дээрээ дэлгүүртэй/бизнесгүй тохиолдолд: ажлын байрны нөлөөлөлд өртсөн хэсгийн зардлыг бүрэн орлуулах өртгөөр тооцон олгох, хэсэгчлэн өртсөн ажлын байрыг засах ажлын зардалд нөхөн олговрын зардлын 20% -тай тэнцэх тэтгэмж олгох, бизнесийн үйл ажиллагааны цэвэр орлоготой нь тэнцэх хэмжээний нөхөн олговрыг татвар төлсөн баримт болон бусад хүчин төгөлдөр бичиг баримтыг үндэслэн бизнесийн үйл ажиллагаа тасалдсан хугацаагаар олгох, хэрэв тийм баримт байхгүй бол тухайн газарт мөрдөгдөх цалингийн доод хэмжээтэй тэнцэх мөнгөн тэтгэмжийг бизнесийн үйл ажиллагаа</p>	

Алдагдал, хохирлын төрөл	Алдагдал, хохирлын төрөл	Шалгуур	Нөхөх олговор, дэмжлэг туслалцаа	Хэрэгжүүлэлтийн тэмдэглэл
			тасалдсан хугацаагаар олгох	
		Түрээслэгч	<p>Түрээсийн үлдсэн хугацааны төлбөртэй тэнцэх хэмжээний бэлэн мөнгөөр нөхөх олговрыг олгох</p> <p>Хэрэв нөлөөлөлд өртсөн иргэн газрын орчин, нөхцлийг сайжруулалтаа ажил хийсэн тохиолдолд: сайжруулалтын зардлыг бүрэн орлуулах зарчмаар тооцон олгох.</p> <p>Иргэний газар, байшин төслийн нөлөөлөлд хэсэгчлэн өртсөн тохиолдолд: байшингийн нөлөөлөлд өртсөн хэсгийн нөхөн олговрыг бүрэн орлуулах зарчмаар олгох, хэсэгчлэн өртсөн байшинг засах ажлын зардалд байшингийн нөхөн олговрын зардлын 20% -тай тэнцэх тэтгэмж олгох.</p> <p>Хэрэв газар нь хэсэгчлэн нөлөөлөлд өртсөн иргэн тухайн газар дээрээ дэлгүүртэй/бизнесстэй тохиолдолд: ажлын байрны нөлөөлөлд өртсөн хэсгийн зардлыг бүрэн орлуулах өртгөөр тооцон олгох, хэсэгчлэн өртсөн ажлын байрыг засах ажлын зардалд нөхөн олговрын зардлын 20% -тай тэнцэх тэтгэмж олгох, бизнесийн үйл ажиллагааны цэвэр орлоготой нь тэнцэх хэмжээний нөхөх олговрыг татвар төлсөн баримт болон бусад хүчин төгөлдөр бичиг баримтыг үндэслэн бизнесийн үйл ажиллагаа тасалдсан хугацаагаар олгох, хэрэв тийм баримт байхгүй бол тухайн газарт мөрдөгдөх цалингийн доод хэмжээтэй тэнцэх мөнгөн тэтгэмжийг бизнесийн үйл ажиллагаа</p>	

Алдагдал, хохирлын төрөл	Алдагдал, хохирлын төрөл	Шалгуур	Нөхөх олговор, дэмжлэг тусалцаа	Хэрэгжүүлэлтийн тэмдэглэл
			тасалдсан хугацаагаар олгох	
Барилга, байгууламж (орон сууц/үйлчилгээ/нийтийн зориулалттай/нийтийн эдэлбэр)	Барилга байгууламжа а бүрэн алдсан буюу нүүлгэн шилжүүлсэн	Өмчлөгч, эзэмшигч, Газрын эрхийн гэрчилгээгүй суурьшигч	Барилга байгууламжийн зах зээлийн үнийг бэлэн мөнгөр нөхөн төлөх. Нөлөөлөлд өртөгч дахин ашиглах боломжтой өмчөө авч болно.	Нөлөөлөлд өртөж буй барилга байгууламжийн зах зээлийн үнийг хөрөнгийн үнэлгээчнээр хийлгэж, элэгдэл хорогдол болон дахин ашиглаж болох материалын үнийг хасалгүйгээр тооцно.
	Хэсэгчлэн нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийн засварын төлбөр	Өмчлөгч, эзэмшигч, Газрын эрхийн гэрчилгээгүй суурьшигч	Барилга байгууламжийн нөлөөлөлд өртсөн хэсгийн нөхөн олговрын 20% -тай тэнцэх мөнгөн олговор	
	Хашаа татах	Өмчлөгч, эзэмшигч, Газрын эрхийн гэрчилгээгүй суурьшигч	Өртөгч иргэд дараах хувилбаруудаас сонгож болно: Гэрээнд тохиролцсоны дагуу хашааг шилжүүлэн барих зардлыг зах зээлийн үнээр, элэгдэл хорогдол болон дахин ашиглаж болох материалын үнийг хасалгүйгээр бэлэн мөнгөөр нөхөн төлөх. ЭСВЭЛ төслийн захиалагч/гүйцэтгэгч хашааг буулгах/сэргээн барих	
	Гэр зөөж шилжүүлэх, өөр газарт байрлуулах	Гэр зөөж шилжүүлэх, өөр газарт байрлуулах	Гэрээнд тохиролцсоны дагуу гэр буулгах, барих болон тээврийн зардлын аль тохирохыг бэлнээр нөхөн олгох	
Түр хугацаагаар тав тухыг алдагдуулах	Хашааг түр буулгах, Зурвас газрын гадна байрлах газрыг барилгын ажилд ашиглах, газар ба хашааг сэргээн барих	Гэр зөөж шилжүүлэх, өөр газарт байрлуулах	Гэрээнд тохиролцсоны дагуу нөхөн төлбөрийг бэлнээр олгох. Газар болон барилга байгууламжид нэвтрэх Барилгын ажил гүйцэтгэгч хашааг нүүлгэн шилжүүлэх Дахин ашиглаж болох материалын үнийг хасахгүй	Нөлөөлөлд өртөгч талуудыг эд хөрөнгө, оршин суух газартаа нэвтрэх боломжийг үргэлж хангах
Бизнес	Төслийн хүрээнд хийгдэх газар чөлөөлөлт, барилгын ажлын	Түр хугацаанд ийм нөлөөлөлд өртөгсөд бүгд	Татварын баримтыг үндэслэн бизнесийн үйл ажиллагаа тасалдсан хугацааны алдагдлын нөхөн олговрыг тухайн хугацаагаар тооцож олгох эсхүл татварын орлого	

Алдагдал, хохирлын төрөл	Алдагдал, хохирлын төрөл	Шалгуур	Нөхөх олговор, дэмжлэг тусалцаа	Хэрэгжүүлэлтийн тэмдэглэл
	улмаас бизнест учрах аливаа алдагдал, хохирол		байхгүй тохиолдолд хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг үйл ажиллагаа тасалдсан өдрөөр тооцож олгоно. Бизнесийн үйл ажиллагааг бүрэн зогсоосон тохиолдолд нөхөн олговрыг 1 жилийн хугацаатай олгоно.	
		Бүрмөсөн ийм нөлөөлөлд өртөсгөсөд	Нөхөн олговрын хэмжээг татварын баримтыг үндэслэн тодорхойлж, 1 жилийн хугацаанд олгох эсхүл татварын орлого байхгүй тохиолдолд хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг 1 жилийн хугацаанд олгоно. Эд хөрөнгийг нүүлгэн шилжүүлэх тээврийн зардал олгох; ТХН-ээс хэрэгжүүлэх амьжиргаа дээшлүүлэх хөтөлбөрт хамруулах	
Хөдөлмөр эрхлэлт	Төслийн хүрээнд хийгдэх ГЧНШ болон барилгын ажлын улмаас хөдөлмөр эрхлэлтэд учрах аливаа хохирол	Нөлөөлөлд өртөж буй бизнес/үйлчилгээний ажлаас түр халагдсан бүх ажиллагсад	Хөдөлмөр эрхлэлтээ алдсан хугацааны орлогыг нөхөн төлөх.	
		Нөлөөлөлд өртөж буй бизнес/үйлчилгээний ажлаас бүрмөсөн халагдсан бүх ажиллагсад	1 буюу түүнээс дээш жил ажилласан ажилчин/ажилтнуудад 3 сарын, бусад тохиолдолд 1 сарын цалинтай нь тэнцэх хэмжээний мөнгөн нөхөн олговор тус тус олгоно. Хөдөлмөрийн хуулийн дагуу ажлын байраа алдсаны бусад тэтгэмж, мөнгөн тэтгэлэгт хамруулах, ТХН-ээс хэрэгжүүлэх амьжиргаа дээшлүүлэх хөтөлбөрт хамруулах Шинэ ажил олоход нь туслах	Хөдөлмөр эрхлэлтийг дахин дэмжих хөтөлбөр боловсруулах зорилгоор иргэдийн хэрэгцээ шаардлагын үнэлгээг хийнэ

Алдагдал, хохирлын төрөл	Алдагдал, хохирлын төрөл	Шалгуур	Нөхөх олговор, дэмжлэг тусалцаа	Хэрэгжүүлэлтийн тэмдэглэл
Эмзэг бүлэг	Нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийн хэмжээнээс үл хамаарна	Бүх эмзэг бүлгийн иргэд	Нөлөөлөлт өртөгсөд гэрчилгээтэй эсэхээс үл хамааран нөлөөллийн төрөл ба нөлөөлөлд өртсөн хэмжээгээр нөхөн олговор ба холбогдох тэтгэмж олгох; ТХН-ээс хэрэгжүүлэх амьжиргаа дээшлүүлэх хөтөлбөрт хамруулах.	Төсөл тэднийг халамжийн орон сууцанд орохыг санал болгох эсвэл нөлөөлөлд өртөгч эмзэг бүлгийн иргэдийн хэрэгцээнд үндэслэн бусад төрлийн тусалцаа үзүүлэх
Тооцоолоогүй алдагдал, хохирол	Урьдчилан тооцоолоогүй нөлөөлөл	Бүх нөлөөлөлд өртөгсөд	Төслийг хэрэгжүүлэх явцад гарч ирэх шинэ нөлөөлөлд өртөгч өрх / нөлөөлөлд өртөгч иргэн нь бусад нөлөөлөлд өртөгчтэй ижил эрхтэй байна. Төсөл хэрэгжүүлэх явцад УБ хотын ногоон орон сууц төслийг хэрэгжүүлэх явцад нэмэлтээр чөлөөлсөн талбар, нэмэлт хөрөнгийн нөхөн төлбөр болон холбогдох тэтгэмжийг нөлөөлөлд өртөгчид олгоно.	

Хавсралт 8: Газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний механизм (ГҮХХҮМ)



АХБ-ны санхүүжилтээр хэрэгжиж буй Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл

ГАЗАР БОЛОН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ МЕХАНИЗМ

Төслийн хэрэгжилт, менежментийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээ

Улаанбаатар хот
2021.01

Товчилсон үгийн тайлбар

АХБ	Азийн Хөгжлийн Банк
МУЗГ	Монгол улсын Засгийн Газар
НЗДТГ	Нийслэлийн Засаг Даргын тамгын газар
ҮОУС	Үнэлгээний олон улсын стандарт
БХБЯ	Барилга, хот байгуулалтын яам
СЯ	Сангийн яам
ОНОСХШТ	Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл

Нэр томьёо

Үнэлгээчин	Хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч, Монгол Улсын иргэн, гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүнийг хэлнэ.
Үл хөдлөх хөрөнгө	Газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмсыг тооцно.
Үнэлгээний олон Улсын стандарт	Өмч, хөрөнгийн үнэлгээний талаарх нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн зарчим, ухагдахуун, ойлголт, дэлхий нийтийн үнэлгээний шалгарсан туршлагыг нэгтгэсэн баримт бичиг
Өмчлөгч	Өмчлөх эрхээ бүртгүүлж гэрчилгээ авсан, уг гэрчилгээнд нэр нь бичигдсэн иргэн хуулийн этгээдийг ойлгоно.
Эзэмшигч	Тодорхой хугацаагаар ашиглах, эзэмших эрхийн гэрчилгээ авсан, уг гэрчилгээнд нэр нь бичигдсэн иргэний хуулийн этгээдийг ойлгоно.
Санамж бичиг	Холбогдох талуудын гарын үсэг зурж батагаажуулсан Харилцан ойлголцлын санамж бичгийг ойлгоно.

1. ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

1.1 Төслийн танилцуулга

1. Азийн хөгжлийн банк, Уур амьсгалын ногоон сан болон Өндөр технологийн сангийн санхүүжилтээр гэр хорооллын 100 га газарт 10,000 айлын “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийг хэрэгжүүлнэ.

2. Төсөл хэрэгжсэнээр барилга байгууламжид сэргээгдэх эрчим хүчний шинэлэг шийдлүүдийг нэвтрүүлж агаар, хөрс, орчны бохирдлыг бодитоор бууруулах, уур амьсгалын өөрчлөлт бууруулах, түүнд дасан зохицох; бага, дунд орлоготой иргэдэд зориулагдсан түрээсийн орон сууцны тогтолцоо бий болох; Улаанбаатар хотын нэг хүнд ноогдох ногоон байгууламжийн хэмжээ нэмэгдэж иргэд, эрүүл, аюулгүй орчинд ая тухтай амьдрах; газрыг эдийн засгийн эргэлтэнд оруулах, иргэдийн амжиргааг сайжруулах, ажлын байр нэмэгдүүлж, иргэдийн орлогын эх үүсвэрийг тогтворжуулах нөхцөлийг бүрдүүлэх зэрэг өндөр ач холбогдолтой.

3. Төслийг таван үе шаттайгаар хэрэгжүүлэх бөгөөд тус бүр нь 5 га талбай бүхий 20 эко хороолол, дэд төслүүдийг барьж байгуулах төлөвлөгөөтэй байна. 1-р үе шатад Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвүүдэд 10 га, 2-3 үе шатанд 8 дэд төслүүдийн 40 га, 4-5 үе шатанд 10 дэд төслүүдийн 50 га тус тус газарт хэрэгжинэ.

4. Дэд төслүүдийн дэд бүтэц, архитектурын нарийвчилсан зураг төслийг боловсруулж, нийтийн эзэмшлийн талбай, барилга байгууламж, худалдааны барилга талбай, орон сууцны хорооллын талбайн хооронд тэнцвэрийг хангана.

5. Төслөөс хэрэгжүүлж буй дахин төлөвлөлт, орон сууцны барилгын ажлын үйл явцыг тухайн газар дээр хэрэгжүүлэх ба энэ нь эрэлтэд суурилсан байж, дэд төсөл бүрийн хамрах талбайн хүрээнд 100% сайн дурын газар солилцох үйл ажиллагаан дээр суурилна.

1.2 Суурь үндэслэл

6. Газар, хөрөнгийн үнэлгээ нь тухайн газар болон хөрөнгийн үнэлэгдсэн үнэ нь газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн газраа худалдах эсвэл өөр дүйцэхүйц үнэ бүхий хөрөнгөөр солилцох эсэхээ шийдэх суурь болдог. УБ хотын ногоон орон сууц төслийн тухайд энэ нь маш чухал юм. Төсөлд газар чөлөөлөлтийг зөвхөн сайн дурын үндсэн дээр явуулах ба газар чөлөөлөлтийн нөлөөлөлд газар, үл хөдлөх хөрөнгө нь өртсөн иргэд, хуулийн этгээдэд мөнгөн байдлаар нөхөн олговор олгохгүй. Харин төслийн сайн дурын газар чөлөөлөх хөтөлбөрийн дагуу шинээр баригдах орон сууцуудаар солилцоно.

7. Улаанбаатар хотын Гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр (ГХХХОДХ) төслийн хэрэгжилттэй холбоотойгоор 2018 оны 07 дугаар сарын 02-ны өдөр оролцогч талууд (НЗДТГ, АХБ-ны төлөөлөл, төсөлд хамрагдагч иргэд) хашааны газрын үнэлгээг Сэлбэ дэд төвд 1 м² нь 80.000 төгрөг, Баянхошуу дэд төвд 1 м² нь 60.000 төгрөгөөр тооцож авахаар тохиролцсон байдаг. УБ хотын ногоон орон сууц төслийн 1-р үе шатанд оролоцохоор төлөвлөж буй Сэлбийн зүүн хэсэг, Баянхошууны баруун хэсгийн айлууд өөрийн өмч хөрөнгөө ГХХХОДХ төслийн нэгж үнээс доогуур үнэлгээтэй солилцохыг зөвшөөрөхгүй байж магадгүй.

1.3 Хамрах хүрээ

8. Төслийн 1-р үе шат болох Сэлбийн зүүн хэсэгт 91, Баянхошууны баруун хэсэгт 68, нийтдээ 159 хашаа байшин төсөлд хамрагдахаар байна. Газар, хөрөнгийн үнэлгээг хийхэд нэг өрхөд дунджаар дараахь цаг, хугацааг зарцуулна гэж тооцоолж байна.

- i) Газар чөлөөлөлтөд өртсөн иргэн, байгууллагын хамт нөхөн олговорт хамрагдсан хөрөнгийн тооллого, бүртгэлийг хийхэд 30минутаас - 1 цаг, /газар, барилга байгууламжийн хэмжилт хийх/
- ii) Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнийн судалгаа, шинжилгээ, тооцоолол хийхэд 3-аас 4 цаг /шинжилгээний үр дүнд гэрэх газрын үнэлгээний алдаа хамгийн бага байхаар тооцож судалгааны цар хүрээг өргөнөөр, бодит газрын судалгаанд үндэслэн тооцоолол хийх /

9. Төсөл хэрэгжүүлэх хоёр дэд төвийн байршлын 159 өрхөд газар, хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд зарцуулах хугацааг доорх хүснэгтээр харуулав.

Байршлын нэр	Өрхийн тоо	Нэг өрхөд зарцуулах хугацаа /цаг/		Нийт зарцуулах хугацаа /цаг/	Нийт зарцуулах хугацаа /өдөр/
		Тооллого, бүртгэл, хэмжилт	Тооцоолол, тайлан гаргах		
Сэлбийн зүүн хэсэг	91	1	4	455	56
Баянхошууны баруун хэсэг	68	1	4	340	43
Нийт	159	-	-	795	99

10. Иргэд, айл өрхүүдэд, хөрөнгийн үнэлгээний талаарх мэдээлийг эхлээд хүргэнэ. Төслийн үйл ажиллагааны хүрээнд газраа орон сууцаар солихыг хүлээн зөвшөөрсөн иргэн, айл өрхийн хувьд газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ хийгдэнэ.

- i) Хөрөнгийн үнэлгээг хийхдээ хууль ёсны өмчлөгч болон газар эзэмшигч нарын газрыг үл хөдлөх хөрөнгийн хамтаар
- ii) Харин өмчлөгч, эзэмшигч биш этгээдийн хувьд өөрөөр хэлбэл нэг хашаанд амьдардаг бусад өрхийн хувьд үл хөдлөх хөрөнгийг хууль ёсны өмчлөгч иргэнтэй зөвшилцсөнөөр үнэлгээнд хамааруулна.

Газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ хийгдэсний дараа, газар өмчлөгч/эзэмшигч нь төсөлд оролцохоос татгалзсан бол газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний зардлыг өөрөө хариуцна.

11. Газар, хөрөнгийн үнэлгээний хүрээнд үнэлэгдэх эд зүйлсийг Иргэний хуулийн 84-р зүйлийн 84.3-д “Газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс үл хөдлөх эд хөрөнгөнд хамаарна”, 85.2-д “Түр зуурын хэрэгцээ хангах зорилгоор бус байнгын зориулалттай, газартай салшгүй бэхлэгдсэн байшин, барилга байгууламж болон бусад зүйл нь газрын үндсэн бүрдэл хэсэг байна” гэж заасан байдаг. Гэвч үнэлэгдэх хөрөнгийн нэр төрлийг нарийвчлан заагаагүйгээс зарим нэр төрлийн хөрөнгийг үл хөдлөх хөрөнгө эсвэл хөдлөх хөрөнгө мөн эсэхийг тодорхойлоход төвөгтэй нөхцөл үүсч болзошгүй тул дараах үл хөдлөх хөрөнгүүдийг үнэлнэ.

Газар болон түүний салшгүй хэсэг болох мод, эрдэс баялаг, түүн дээр хүмүүсийн бий болгосон барилга ба сайжруулалт, шугам сүлжээ, хоолой, цахилгааны утас, цахилгаан шат зэрэг барилгад хөдөлгөөнгүй бэхлэгдсэн байгууламж зэрэг газрын дээрх болон доорх бүх зүйлсийг хамруулна /Газар, барилга байгууламж, хашаа, хашааны хаалга, явган зам, авто машины зогсоол, тоглоомын талбай, зүлэгжүүлсэн талбай, мод, бут, сөөг, гэрэлтүүлгийн шон, хайс, хашлага, амбаар, пин, саравч, худаг, зоорь, жорлон, үерийн далан/

12. Түүнчлэн, үл хөдлөх хөрөнгөөс эсвэл түүний ашиглалтаас тухайлбал байрны түрээс, дэлгүүр, үйлчилгээний газруудын худалдаа, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ зэрэг орлого олох үйл ажиллагааг нөхөн төлдөг. Эдгээрийг мөн үнэлэх ёстой.

2. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

13. Төслийн үйл ажиллагааны хүрээнд Монгол Улсад хэрэгжиж буй хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж буй газар, хөрөнгийн үнэлгээтэй холбогдох хууль эрх зүйн орчны дүн шинжилгээг хийж дараахь хүснэгтээр харуулж байна.

1	Иргэний хууль	Иргэдийн газрыг чөлөөлөхдөө ажилжааны гэрээг байгуулж байгаа бөгөөд иргэд газрыг сайн дураар чөлөөлөх, нөгөө талаас иргэнд орон сууцыг шилжүүлэх үүрэг хүлээсэн гэрээг байгуулсан болно. Энэхүү гэрээний харилцааг Иргэний хуулиар зохицуулдаг.
2	Газрын тухай хууль	Энэхүү хуулиар иргэд, компани, байгууллагуудын газар эзэмших ашиглах болон бусад газрын холбоотой харилцааг зохицуулдаг.
3	Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль	Энэхүү хууль нь иргэд-айл өрхүүдийн газрын өмчлөл, түүнтэй холбоотой холбоотой харилцааг зохицуулдаг.
4	Хот суурин газрын дахин хөгжүүлэх тухай хууль	Энэхүү хуулиар иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгоор хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд 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 барилгажуулахтай холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулж байна.
5	Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль	Төслийн үйл ажиллагааны хүрээнд иргэн, хуулийн этгээдийн газар, үл хөдлөх хөрөнгийг эрх бүхий байгууллагаар үнэлүүлэх шаардлага бий болж байгаа юм. Энхүү хуулиар үл хөдлөх хөрөнгө, газрыг үнэлэх харилцаа зохицуулагдаж байна.
6	Барилгын тухай хууль	Төслийн хүрээд баригдах барилга байгууламж барих этгээдтэй гэрээ байгуулах, хяналт тавихтэй, холбоотой харилцааг энэхүү хуулиар зохицуулна.
7	Нийслэлийн зорилтод бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцаар хангах тухай журам	Уг журмаар тодорхой зорилтод бүлэгт орон сууц түрээслүүлэх, өмчлөлд шилжүүлэх харилцааг зохицуулж байгаа юм.
8	Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөн олговор олгох журам	Энэхүү журам нь хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдэд олгох нөхөн олговрын хэлбэр, хэмжээг тогтоох, олгохтой холбоотой харилцааг энэхүү журмаар зохицуулна.

9	<p>Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх зарим арга хэмжээний тухай Нийслэлийн засаг даргын 2019 оны 10 дугаар сарын 16-ны өдрийн А/1074 тоот захирамж</p>	<p>“Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-д дараах үүргийг өгсөн:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Хан-Уул дүүргийн 10 дугаар хороо, “Буянт-Ухаа 2” хорооллын 972 айлын орон сууцны 40 хувийг гэр хорооллын бүсэд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө нь батлагдсан байршлуудад 4 га-аас багагүй талбайд газрыг орон сууцаар, ашиглалтын шаардалага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган дахин төлөвлөн барилгажуулах байршлуудад орон сууцыг орон сууцаар солих замаар чөлөөлөх; ▪ Чөлөөлсөн талбайд түрээсийн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэн ажиллах; <p>Энэ эрхийн хүрээнд газар чөлөөлөх үйл ажиллагаа явагдсан байна.</p>
---	--	---

3. ГАЗАР, ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНД БАРИМТЛАХ ЗАРЧИМ, АРГА АРГАЧЛАЛ

3.1 Үнэлгээ хийхэд баримтлах зарчим

14. УБ хотын ногоон орон сууц төслийн хүрээнд хэрэгжүүлэх гэр хорооллын суурьшлын бүсийн иргэдтэй тохиролцосны дагуу сайн дурын үндсэн дээр орон сууцаар солих хөтөлбөрийн хүрээнд иргэд, аж ахуй нэгжийн газар болон түүн дээрх хөрөнгийн үнэлгээг орон сууцны үнэд дүйцүүлэх үүднээс нөхөн олговрын зориулалтаар тодорхойлох зарчмыг баримтлана.

15. Түүнчлэн МУ-ын холбогдох хууль, тогтоомж, журам, аргачлал, АХБ-ны Хамгааллын бодлого, Төслийн ажлын удирдамжийн хүрээнд дараах зарчмуудын тодорхойлов.

16. Үнэлгээ хийхэд санал болгож буй баримтлах зарчмуудыг доорх жагсаалтаар харуулж байна. Үүнд:

- i) Хөрөнгийн үнэлгээг зах зээлийн үнэ цэнийн суурийг баримтлах бөгөөд бүрэн нөхөн орлуулалтын өртөг болон зах зээлийн жишиг үнийг тодорхойлох;
- ii) Хөрөнгийн үнэлгээг хийхдээ газар чөлөөлтөд өртөгчийн хөрөнгө нь чөлөөлөлтөд өртөхийн өмнө байснаас дордуулахгүй байх зарчимд тулгуурлах;
- iii) Тайланд үнэлгээний өдрийн нөхцөл байдал, баримт материалуудыг ашиглах бөгөөд энэ өдрөөс хойш бий болох аливаа өөрчлөл, нөхцөл байдалд үнэлгээчид хариуцлага хүлээхгүй байх;
- iv) Үнэлгээний ААН болон холбогдох үнэлгээчид нь үйлчилүүлэгчийн үнэлүүлж буй хөрөнгө эсвэл оролцогч этгээдүүтэй хобоотой ямар нэгэн өнөөгийн эсвэл ирээдүйн хувь оролцоо, ялгаварлах үзэл байхгүй байх;
- v) Газар чөлөөлөлтөд өртсөн хашааны газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг зах зээлийн жишиг үнийн хандлагын арилжааны шууд харьцуулалтын аргаар тооцох бөгөөд үнэлэгдэж буй хөрөнгийн онцлогоос хамаараад зах зээлийн жишиг үнийн мэдээлэл олдох боломжгүй бол бүрэн нөхөн орлуулалтын өртгөөр үнэлгээг тодорхойлох;
- vi) Нөхөн орлуулах өртгөөс хөрөнгийн ашиглалт, хуучралтын үр дүнд бий болсон биет, үйл ажиллагааны, эдийн засгийн хоцрогдол, элэгдлийн бүх төрлийг тооцон хасахгүй байх;

- vii) Нөхөн орлуулах өртөгт хуучин объектыг буулгах зардлыг оруулаагүй бөгөөл хэрэв хүсвэл газар чөлөөлөлтөд өртсөн иргэн өөрт хэрэгцээт зүйлсийг буулган авах боломжтой ба гарах зардлыг өөрөө бүрэн хариуцах;
- viii) Үнэлгээний явцад ашигласан мэдээллийн нууцлал, гэрээнд заагдсан холбогдох бусад асуудлыг хариуцах;
- ix) Газар чөлөөлтөд өртөгч талтай мэргэжлийн, нээлттэй, ёс зүйтэй, хамтран ажиллах төлөвлөгөөтэй байх зэрэг зарчмуудыг санал болгож байна.
- x) Үнэлгээний эцсийн дүн гараагүй байхад үнэлгээний дүнгийн талаар болон эд хөрөнгийн үнийн дүнгийн талаар урьдчилан мэдээлэл өгөхгүй байх;
- xi) Хэрэв газар чөлөөлөлтөд өртсөн иргэн нь бизнес эрхэлдэг бөгөөд бүр мөсөн юумуу түр хугацаанд бизнесийн боломжоо алдаж байгаа тохиолдолд бизнесийн үнэлгээг хийх, ингэхдээ алдагдсан бизнес амьжиргааны зардлыг бодитоор тодорхойлох буюу орлогын эх үүсвэрийг татвар төлсөн баримт бичиг, хувиараа ажил эрхлэлтийн бүртгэл болон хууль ёсны бичиг баримтаар нотолж, нотолгоог хавсаргах, хэрэв тус бичиг баримтууд байхгүй тохиолдол ижил төстэй байршилд, ижил төстэй бизнесийн орлогыг жишиг болгож ашиглах;

3.2 Үнэлгээний олон улсын стандартын шаардлага, тодорхойлолтууд (ҮОУС)

17. Үнэ цэнийн суурь гэдэг нь үнэлгээний таамаглалын үндсэн хэмжүүрийн тодорхойлолт болно. (ҮОУС-ын Хамрах хүрээ 26). Энэ нь таамагласан ажил гүйлгээний мөн чанар, оролцогч талуудын харилцан хамаарал, хүсэл эрмэлзэл болон хөрөнгө зах зээлд гарах нөхцөл байдал зэрэг тайлагнагдсан үнэ цэнийг тогтоохдоо үндэслэдэг үндсэн таамаглалуудыг илэрхийлсэн байдаг. Тохирох суурь нь үнэлгээний зорилгоос хамаарч сонгогдоно. Үнэ цэнийн суурийг дараах зүйлсээс эрс ялгаж заагласан байх ёстой:

- i) Үнэ цэнийг тогтооход хэрэглэгдсэн арга, хандлага,
- ii) Үнэлэгдэж буй хөрөнгийн төрөл,
- iii) Хөрөнгийн үнэлэгдэж буй үеийн жинхэнэ байгаа болон төсөөлөгдөж буй байдал,
- iv) Тусгай нөхцөл байдалд үндсэн таамаглалыг өөрчилж байдаг аливаа нэмэлт болон тусгай таамаглалууд (ҮОУС-ын Хамрах хүрээ 27)

18. Үнэ цэнийн суурь дараах үндсэн гурван ангиллын аль нэгэнд хамаарна:

- i) Нээлттэй чөлөөт зах зээл дээр төсөөлж буй арилжаагаар хүрч болох хамгийн их магадлал бүхий үнийн илэрхийлэл. Энэ стандартаар тодорхойлсон зах зээлийн үнэ цэнэ гэдэг нь энэ ангилалд багтана.
- ii) Хөрөнгийг өмчилж эзэмшсэнээр тухайн аж ахуйн нэгж болон хувь хүнд ирэх үр өгөөжийн илэрхийлэл. Үнэ цэнэ нь тухайн аж ахуйн нэгж болон хувь хүнд зөвхөн хамаатай тул зах зээлийн бусад оролцогчдод хамаагүй байж болно. Энэ стандартаар тодорхойлсон хөрөнгө оруулалтын үнэ цэнэ, тусгай үнэ цэнэ нь энэ ангилалд багтана.
- iii) Хөрөнгийн арилжаанд оролцогч тусгай хоёр талын тохиролцож болох үнийн илэрхийлэл. Арилжаа нь холбоогүй талуудын ажил гүйлгээгээр хийгдэх ба хөрөнгийг заавал зах зээлд гаргахгүй. Иймд тохиролцсон үнэ нь зах зээлийн гэхээсээ илүү оролцогч талуудын хөрөнгө эзэмшсэний давуу болон сул талын илэрхийлэл болно. Энэ стандартаар тодорхойлсон бодит үнэ цэнэ нь энэ ангилалд багтана (ҮОУС-ын Хамрах хүрээ 28).

3.3 Үнэлгээний арга аргачлал

1. Газар өмчлөх, эзэмших эрхийн үнэлгээ

75. Энэхүү төслийн үйл ажиллагаа нь сайн дурын үндсэн дээр газар чөлөөлөх зарчимд үндэслэн хийгдэж байгааг харгалзан газрын үнэлгээг хийхдээ дараах аргуудын аль тохиромжтойг сонгон гүйцэтгэнэ. Үүнд:

- i) **Зах зээлийн үнэ цэнэ:** Хариуцлагатай, мэдээлэл тооцоотой, ямар нэгэн шахалтгүйгээр хандсан, арилжаанд бэлэн байгаа худалдагч, худалдан авагчийн хооронд зохих маркетинг хийсний дараах холбоогүй талуудын ажил гүйлгээгээр хөрөнгө болон өр төлбөрийг солилцож болох, тухайн үнэлгээний өдрөөр тооцоолсон дүн байна
- ii) **Бодит үнэ цэнэ:** Бодит үнэ цэнэ бол бэлэн байгаа, мэдээлэл тооцоотой, хүсэл сонирхол бүхий талуудын хооронд хөрөнгө болон өр төлбөрийг солилцохоор тооцоолсон үнэ бөгөөд эдгээр талуудын харгалзах ашиг сонирхлыг агуулсан байна (ҮОУС-ын Хамрах хүрээ 39). Бодит үнэ цэнэ нь зах зээлийн үнэ цэнээс арай өргөн утгатай. Ихэнх тохиолдолд хоёр талын хооронд бодит байх үнэ нь зах зээл дээр хүрч болох үнэтэй тэнцдэг тул зах зээлийн үнэ цэнийн тооцоололд харгалзаж үздэггүй, ашиг сонирхлоо нэгтгэснээс бий болох тусгай үнэ цэнийн зарим элемент мэтийн зүйлсийг бодит үнэ цэнийн тооцоололд оруулан авч үзэх нь бий (ҮОУС-ын Хамрах хүрээ 42).
- iii) **Зах зээлийн хандлага:** Зах зээлийн хандлага бол тухайн хөрөнгийн үнэ цэнийг үнийн мэдээлэл хангалттай олох ижил төстэй болон орлуулагч хөрөнгөтэй харьцуулан тогтоодог хандлага юм (ҮОУС-ын Хамрах хүрээ 57). Зах зээлийн хандлагаар үнэлэх эхний алхам нь нээлттэй зах зээлд саяхан борлогдсон үнэлэгдэж буй хөрөнгөтэй адил болон ижил төстэй хөрөнгийн борлуулалтын үнийг авч үзэх явдал юм. Хэрэв хэд хэдэн ажил гүйлгээ гарсан бол адил болон ижил төстэй хөрөнгийн борлуулалтын үнийн жагсаалт, саналыг авч үзэн эдгээр мэдээллийн харилцан холбоог тогтоон шинжилж үзсэн байх ёстой. Энд мөн өөр ажил гүйлгээний үнийн мэдээллийг авч ашиглахдаа тухайн ажил гүйлгээний агуулгын болон үнэ цэнийн суурийн ялгаа, хийгдэж буй үнэлгээнд дэвшүүлэн авч хэрэглэсэн таамаглалуудын ялгааг гаргахын тулд тохируулга хийх шаардлагатай байж болно. Мөн тэрчлэн өөр ажил гүйлгээний хөрөнгө болон үнэлэгдэж буй хөрөнгө хоорондын хууль эрхийн, эдийн засгийн, биет байдлын ялгаанууд ч байж болно (ҮОУС-ын Хамрах хүрээ 58).
- iv) **Өртгийн хандлага:** Өртгийн хандлага бол худалдан авагч хөрөнгөнд түүнтэй ижил төрлийн ашиглалт бүхий хөрөнгийг худалдан авах, барьж босгоход гарах өртгөөс илүүг хэзээ ч төлөхгүй гэсэн эдийн засгийн зарчимд үндэслэн үнэ цэнийг тогтоодог хандлага юм (ҮОУС-ын Хамрах хүрээ 63). Энэ хандлага худалдан авагч үнэлэгдэж буй хөрөнгөд төлөх үнэ нь цаг хугацаа, тохиромжгүй байдал, эрсдэл болон бусад хүчин зүйлсийг оруулан тооцохгүйгээр тэнцүү чанартай хөрөнгийг худалдан авах эсвэл барьж байгуулах өртгөөс хэзээ ч илүүгүй байна гэсэн зарчимд үндэслэнэ. Насжилт болон хоцрогдлоос үүдэн үнэлэгдэж буй хөрөнгө худалдан авах эсвэл барьж байгуулах хөрөнгөөс бага сонирхол татахуйц байх нь бий. Энэ нь шаардагдах үнэ цэнийн сууриас хамааран жишигдэх хөрөнгийн өртөгт тохируулга хийх тохиолдол болно (ҮОУС-ын Хамрах хүрээ 64).
- v) **Хэсэгчлэн тооцох:** Нэгж талбар газрыг бүтнээр нь эсвэл газрын багахан хэсэг газар чөлөөлөлтөд хамрагдсан бол энэ аргыг хэрэглэнэ.
- vi) **Өмнөх ба дараах:** Нэгж талбар газрын томоохон хэсэг нь газар чөлөөлөлтөд хамрагдсан бол энэ аргыг хэрэглэнэ.

ii. Барилга ба бусад үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ

20. Барилга Хот Байгуулалтын Сайдын 2016 оны 12-р сарын 28-ны өдрийн 203 тоот тушаалын хавсралтаар батлагдсан нэгж хүчин чадал, барилгын 1 м² жишиг суурь үнэ, түүнийг хэрэглэх дүрмийг баримтлана. Үүнд:

- Үл хөдлөх хөрөнгөнд элэгдэл тооцохгүй тул бууруулах итгэлцүүр хэрэглэхгүй
- Ногоон байгууламж суулгацын үнийг зах зээлийн жишиг үнээр тооцно.
- Барилгыг буулгах, тээвэрлэлт, хүн хүчний зардал тооцогдохгүй болно.
- Барилга байгууламжийн үнэлгээнд тээвэр, механизм, хог хаягдлын зардал орж тооцсон учир эдгээр зардлыг үнэлгээнд давхардуулж тооцохгүй.
- Гэр, контейнер зэрэг хөрөнгийг УБ хотод 25 км зөөж тээвэрлэх, кранаар өргөх, буулгах зардлыг зах зээлийн үнээр тооцож оруулна.
- Нэг хашаанд байгаа 2-оос дээш барилгыг айл тус бүрээр салгаж үнэлж, тайлагнана.
- Үнэлэгдэх барилгыг дараах 2 аргын аль тохиромжтойг нь сонгож үнэлнэ. Үүнд:
 - i) Барилгын нэгж хүч чадлын томсгосон 1м² үнээр тооцсон үнэлгээнд материал, тээвэр, механизм, ачих тээвэрлэх, ажилчдын хоолны зардал, гүйцэтгэгчийн удирдлагын зардал, хөдөлмөр хамгаалалын түр барилга, хог хаях зардал орж тооцогдсон бөгөөд нийт үнэнээс зардлын хувийн жингээр нь задлаж, цалин, материалын зардал болон бусад зардлуудыг задаргаагаар харуулж өгнө.
 - ii) Зах зээлийн үнэлгээний мэдээлэл хомс, нэгж хүчин чадлын суурь үнийн жагсаалтад ороогүй болон онцгой архитектур, хийц материалаар баригдсан барилга байгууламжийг хэмжилтийн схем зургийг баримтлан төсөв зохиох аргаар үнэлнэ.

iii. Бизнесийн үнэлгээ:

- i) Бизнесийн орлого алдалтын үнэлгээг хийхдээ уг үйлчилгээний албан ёсны нотлогдох баримтад (татварын баримт, ПОС машины хуулга, дансны хуулга гэх мэт) үндэслэн 6 сарын хугацаагаар тооцно.
- ii) Амьжиргааны орлого алдалтыг 3 сараар тооцох ба нотлох баримтыг дээрхийн адил бүрдүүлнэ.
- iii) Хэрэв нотлох баримтгүй бол ижил нөхцөлд байгаа ойролцоо үнэлгээтэй орлогоор жишиж үнэлнэ.
- iv) Иргэнтэй тохиролцвол хүн амын амьдралын баталгаажих түвшингийн хэмжээгээр сарын цэвэр орлогыг тооцож үнэлж болно.

3.4 Үнэлгээ хийх дараалал

21. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд хөрөнгийн үнэлгээ хийх бэлтгэл ажлын талаарх зохицуулалт байдаг бөгөөд энэхүү хуулийн хүрээнд дараах дарааллыг хангаж үнэлгээ хийх нь зүйтэй юм.

22. Үнэлгээг дараах дараалалаар хийнэ:

- i) Тухайн айл өрх нь СДГСТ-д хамрагдах болон төслийн зүгээс тавьсан шаардлагыг хүлээн зөвшөөрсөн талаар бичгээр мэдэгдсэн байх;
- ii) Газар болон хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх талаар нэг хашаанд амьдарч буй оршин суугчид, газар эзэмших эрхгүй иргэд хооронд мэдэгдэж, зөвшилцсөн байх;
- iii) Үнэлгээ хийх аргын талаар иргэнд тайлбарласан байх;
- iv) Газрын хувьд өмчлөх эрхийн болон эзэмших эрхийн гэрчилгээтэй байх;
- v) Тухайн газар болон үл хөдлөх хөрөнгө төслийн хүрээнд тавьж байгаа шаардлагыг хангасан гэдэг нь нотлогдсон байх (газар болон үл хөдлөх

хөрөнгө барьцаалагдаагүй, битүүмжлэгдээгүй, олон өмчлөгчтэй бол хамтран өмчлөгч нар бүгд зөвшөөрсөн байх гэх зэрэг);

- vi) Үнэлгээнд хамрагдах хөрөнгийн тооллого хийсэн байх ийнхүү тооллого хийсний дараа бий болсон хөрөнгөд үнэлгээ хийхгүй талаар сануулж өмчлөгч болон эзэмшигч нараас гарын үсэг авсан байх;
- vii) Газар болон хөрөнгийн үнэлгээ хийх хүсэлтийг өмчлөгч болон эзэмшигчээс (үүнд нэг хашаанд амьдарч буй газар эзэмших эрхгүй иргэд/оршин суугчид орно) авсан байх;
- viii) Хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөл бүхий этгээдтэй хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх талаар гэрээ байгуулсан байх;

05. Тайлагнах:

Үнэлгээчин нь ажлын даалгавар болон бусад шаардлагатай баримт бичигт үндэслэн үнэлгээний тайланг гаргаж, газар чөлөөлтөд өртсөн оршин суугч, хуулийн этгээдүүдэд танилцуулан, зөвшөөрсөн тухай гарын үсгийг зуруулж баталгаажуулна. Тус тайланг Захиалагч байгууллагад хүргүүлж, гэрээний хэрэгжилтийг үнэлэн, гэрээг дуусгавар болгоно.

04. Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн судалгаа, тооцоо хийх:

Үнэлгээчин үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнийн судалгаа, дүн шинжилгээ хийж, газрын зэх зээлийн үнэ, газрын үнэлгээнд нөлөөлөх хүчин зүйлс, нэгж талбайн болон нийт жишиг үнийг нөхөх олговрын хэмжээг тогтооход ашиглахаар мэдээлэл цуглуулна.



03. Үнэлгээ хийх үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэл, үзлэг, хэмжилт, гэрэл зургаар баримтжуулах:

Үнэлгээ хийж буй үл хөдлөх хөрөнгийн тоо, хэмжээ, хийц зэргийг тэмдэглэн авч, гэрэл зургаар баримтжуулна. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд заасны дагуу хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрлөөсөө хамаарч үнэлгээчинг сонгох ба үнэлгээ хийгдэнэ.

01. Гэрээ байгуулах:

Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэхийг зөвшөөрсөн өмчлөгч/эзэмшигчийн хүсэлтээр төсөл хэрэгжүүлэгч агентлагийн (Захиалагч байгууллага) баталсан ажлын даалгаврын дагуу сонгон шалгаруулгад тэнцсэн үнэлгээ хийх эрх бүхий үнэлгээчин эсвэл үнэлгээний байгууллага нь ажлын төлөвлөгөө боловсруулж, Захиалагчтай гэрээ байгуулна.

02. Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний хамрах хүрээ, аргачлалын талаарх танилцуулгыг өмчлөгч/эзэмшигч (Захиалагч иргэн)-д өгөх:

Үнэлгээчин нь Үйлчлүүлэгчид газар, бүтэц, бизнесийг үнэлэх талаар зохих мэдээлэл өгч, үнэлгээний аргачлалын талаар зөвшилцөлд хүрсэн байх ёстой. Түүнчлэн уг мэдээлэлд үнэлгээний ажлын зорилго, үнэлэх хөрөнгө, үнэлгээний үндэслэл, үнэлгээ хийсэн огноо, мэдээллийн найдвартай эх сурвалж, судалгаа, таамаглал, аливаа хязгаарлалт зэргийг тусгасан байна.

23. Хөрөнгийн үнэлгээчинд тавигдах шаардлага:

Үнэлгээчинг сонгохдоо дараах шалгуурыг харгалзан төслийн бараа ажил үйлчилгээ худалдан авах журмын дагуу шалгаруулан авна.

- i) Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч байх;
- ii) Гэр хорооллын газар, үл хөдлөх хөрөнгө үнэлсэн туршлагатай байх;
- iii) Тайланг Монгол, Англи хэл дээр бэлтгэх чадвартай байх;
- iv) Хэмжилтийн тусгай эрхтэй байх эсхүл тусгай эрхтэй этгээдтэй хамтран үнэлгээ хийх боломжтой байх;
- v) Мэргэжлийн төсөвчинтэй байх эсхүл хамтран ажиллах боломжтой байх;

4. ГАЗАР, ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНД ТАВИГДАХ ШААРДАЛАГА

4.1 Үнэлгээний тайлангийн шаардлага

24. Газар чөлөөлөлтөд өртсөн нэгж талбар дээрх барилга, байгууламжийн үнэлгээг хийж үнэлгээний тайланг боловсруулна. Энэхүү тайлан нь дараахь хэсгүүдийг дараах байдлаар тогтооно:

- i) Гарчиг
- ii) Ерөнхий мэдээлэл
- iii) Хөрөнгийн үнэлгээний зорилго, арга зүй
- iv) Орчны шинжилгээ, эрх зүйн байдал
- v) Үнэлгээний үнэ цэнийн тооцоолол, арга зүй
- vi) Нийцэлтийн мэдэгдэл
- vii) Хавсралт

Жишиг зураг 1

НӨХӨН ОЛГОВОРЫН ЗОРИУЛАЛТТАЙ ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН	
	01-MAY-2019
ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГИЙН АГУУЛГА	
НЭГ. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ.....	3
1.1 Үнэлгээчний тодорхойлолт:	3
1.2 Захиалагчийн тодорхойлолт.	3
1.3 Зориулагдсан бусад хэрэглэгч	4
1.4 Үнэлэгдэж буй хөрөнгө /ажлын хамрах хүрээ/.....	4
1.5 Үнэлгээний валют.....	4
1.6 Үнэлгээний зорилго.....	4
1.7 Үнэлгээний арга зүй, баримталсан зарчим	4
1.8 Үнэлгээнд баримталсан зарчим.....	5
ХОЁР. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ	7
2.1 Үнэлэх хөрөнгүүдийн тодорхойлолт	7
2.2 Хөрөнгүүдийн үнэлгээ	8
ГУРАВ. НИЙЦЛИЙН ТАЛААРХ МЭДЭГДЭЛ.....	9
ДӨРӨВ. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГИЙН БАТАЛГААЖУУЛАЛТ	10
ТАВ. ТАЙЛАНГИЙН ХАВСРАЛТУУД.....	10

4.2 Үнэлгээний тайлангийн агуулга

25. Газар чөлөөлөлтөд өртсөн нэгж талбар дээрх барилга, байгууламжийн үнэлгээг дараах байдлаар тогтооно. Үнэлгээний хураангуй тайлангийн нэгтгэл хэсэг дэх дэс дугаараар хөрөнгийн фото зургийг дугаарлах шаардлагатай.

- i) Фото зургийг авахдаа чанарын шаардлага хангах гэрэл зургийн аппаратаар, тухайн объектын тал бүрээс нь бүрэн харагдахуйц байдлаар авах. Барилга байгууламж, үл хөдлөх хөрөнгийн гадна дотор ханын зузаан, дулаалга зэргийг баталгаажуулсан зургийг заавал авах.

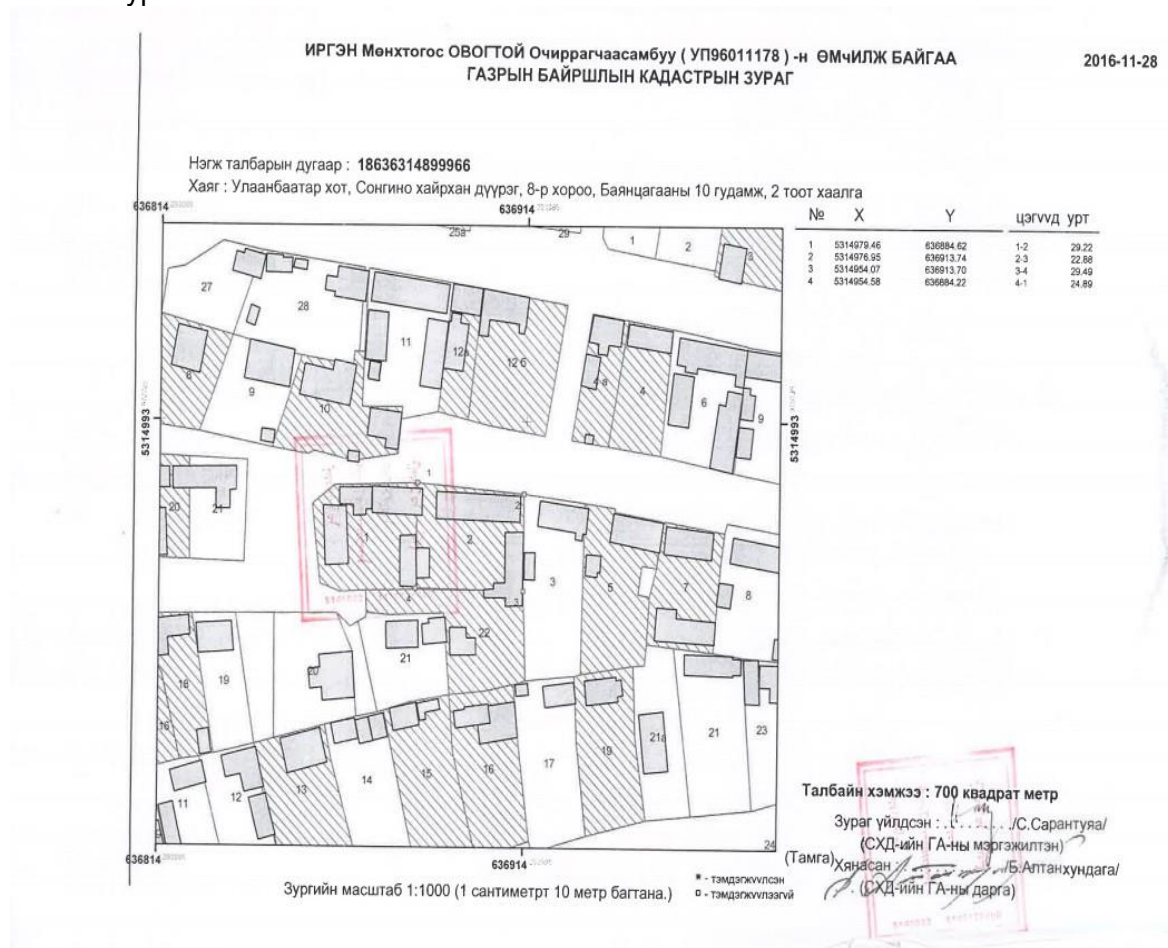
- ii) Барилга байгууламжийн хэмжээг үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний талбайн хэмжээнээс үл хамааран хэмжилтийн тусгай эрхтэй этгээдийн хэмжсэн хэмжээгээр тооцож болно.
- iii) Нөхөх олговрын нийт дүнг тооцохдоо дараах хүснэгтийн дагуу бүхэл дүнгээр тодорхойлж гаргана.

Д/д	Хөрөнгийн үнэлгээний зүйлс	Гэрчилгээний дугаар	Хэмжээ	Хөрөнгийн үнэлгээ ₮
1	Газар /өмчлөл, эзэмшил/	Г- Э-	_____ м ²	
2	Барилга байгууламж №1	Ү-	_____ м ²	
3	Барилга байгууламж №2	Ү-	_____ м ²	
4	Бусад эд хөрөнгө			

Нийт

26. Газрын талбайн хэмжээг газрын гэрчилгээ болон кадастрын зург үндэслэн тодорхойлно.

Жишиг зураг 2



Газрын байршлын кадастрын зураг

Жишиг зураг 3



76. Газар өмчлөх эрхийн гэрчилгээ

27. Хөрөнгийн үнэлгээний тайланд тус газар өмчлөгч, эзэмшигчийн иргэний үнэмлэх, газрын гэрчилгээ, үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээ, кадастрын зургийн хуулбар болон хөрөнгийн үнэлгээчний тусгай зөвшөөрөл, үнэлгээчний хариуцлагын даатгалын гэрчилгээний хуулбарыг тус тус хавсаргаж, хуудас бүрт хөрөнгийн үнэлгээчин тамга дарж баталгаажуулна. /чанарын шаардлага хангахгүй хуулбарлах, гэрчилгээний зургийг авч оруулсан тохиолдолд тайланг хүлээн авахгүй/

28. Тайлангийн нүүр хэсэгт дараах мэдээлэл багтсан байна:

- i) Газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэний овог нэр, регистрийн дугаар
- ii) Байршил /дүүрэг, хороо, гудамжны нэр, хаалганы дугаар/
- iii) Үнэлгээний дүн: тоогоор болон үсгээр
- iv) Хөрөнгийн үнэлгээчний мэдээлэл
- v) Тайлангийн хуудасны тоог тоогоор болон үсгээр бичих

29. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлангийн хуудас бүрийг дугаарлаж /8 дах хэсэгт заасан материалуудын хуулбарыг мөн адил дугаарлана./ тайлангийн нүүр хэсэгт хуудасны тоог бичнэ.

30. Тайлангийн төгсгөл хэсэгт дараах байдлаар гарын үсэг зурж баталгаажуулна.

- i) Тайланг бэлтгэсэн үнэлгээчин /...../
- ii) Тайланг хүлээн авсан /...../
- iii) Тайлантай танилцсан
 - Иргэн, /...../ Нэрээ гаргацтай бичих
 - Хуулийн этгээд /...../

31. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан иргэн, өрх, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудын хөрөнгийн өртөг үнэлгээний талаар мэдээллийг агуулдаг тул энэхүү мэдээллийг гуравдагч этгээдэд задруулахгүй байх ёстой. Тайланг зөвхөн тухайн ажлыг хариуцсан мэргэжилтэнд хүлээлгэн өгөх ба тухайн иргэн, хуулийн этгээдийн хүсэлтийн дагуу тайланг засварлах, хуваалцах, бүтнээр болон хэсэгчлэн тайланг өгөхийг хатуу хориглоно.

5. ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХЭД ГАРАХ ЭРСДЛИЙН ҮНЭЛГЭЭ БОЛОН БУУРУУЛАХ АРГА ХЭМЖЭЭ

5.1 Зохион байгуулалт: Төсөв, аргачлал

32. Хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх төсвийн эх үүсвэр нь өнөөгийн байдлаар тодорхой биш байна. Тиймээс энэхүү эх үүсвэр тодорхой болгох, мөн холбогдох ажлын зардал төсвийн төсөөллийг нарийвчлан боловсруулах шаардлагатай байна. НЗДТГ-ын 2021 оны төсөвт тус зардлыг суулгуулах хүсэлт тавьсан бөгөөд эцэслэсэн байдлаар хариу ирүүлээгүй байна.

33. Засгийн газрын 2018 оны “Журам батлах тухай” 222 дугаар тогтоолын хавсралт “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”-ын 3.4.3.1-д газрыг орон сууцаар солиход энэхүү журмын 3.1.3, 3.1.4-т заасныг тус тус баримтална гэж заасан. Гэвч газар чөлөөлөх зардлыг олгох төсөв одоогоор байхгүй тул холбогдох зардлыг орон сууцны үнэд дүйцүүлэх үнэ дээр нэмж тооцох боломжтой эсэхийг судлах шаардлага үүсч байна.

34. Сангийн сайд, Барилга хот байгуулалтын сайдын хамтарсан “Аргачлал батлах туай тушаал”, хавсрелт “Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал” нь батлагдаад удаагүй байгаа тул энэ аргачлалаар үнэлгээ хийж байсан туршлага бүхий үнэлгээний байгууллага олох нь эрсдэл болох магадлалтай. Тиймээс үнэлгээний ААН-ийн зохих сонголтыг сайтар оновчтой явуулах хэрэгтэй.

5.2 Талуудын хамтын ажиллагаа

35. Хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэсний дараа холбогдох талууд болох иргэн, хуулийн этгээдээр энэхүү үнэлгээний үр дүнг хүлээн зөвшөөрүүлэх шаардлагатай. Тиймээс иргэн, хуулийн этгээд энэхүү нэгэнт хийгдсэн үнэлгээний дүнг хүлээн зөвшөөрөхгүй байх нь хамгийн том эрсдэл юм.

36. Тиймээс дээрх гарч болзошгүй гол эрсдэлтэй холбогдуулан газар, үл хөдлөх хөрөнгөө үнэлүүлж буй иргэн, хуулийн этгээдтэй тооцоолол болон үнэлгээ хийж буй аж ахуйн нэгж ба туслан гүйцэтгэгч талууд харилцан нягт хамтран ажиллах хэрэгтэй. Эдгээрт газар зохион байгуулалт, төсөв, зах зээлийн үнэлгээчин зэрэг нь маш чухал үүрэг хүлээнэ.

37. Үнэлгээний бүртгэлтэй холбоотой үл ойлголцол нь маргаан, зөрчилдөөнд хүргэн улмаар ажлын хурдыг удаашруулах, зогсоох зэрэг хүсээгүй үр дүнд хүргэх эрсдэлтэй. Иргэний газар, хашаан дотрх барилга, байгууламж, бүтцүүдийн бүртгэл, тооллого, холбогдох талбайн хэмжилтийг хийх үед хөрөнгийн эзэн, этгээдийг бүх үе шатанд заавал оролцуулах ёстой. Энэ нь тухайн хөрөнгийн өмчлөл, эзэмшлийн гэрчилгээн дээр байгаа иргэн эсвэл хэд хэдэн иргэдийн нэр байгаа бол бүх иргэдээр нь хүлээн зөвшөөрөгдөж, итгэмжлэгдсэн (энэ нь албажсан байх нь зүйтэй) төлөөлөл байх хэрэгтэй. Энэ нь үнэлгээний бүртгэлтэй холбоотой маргаанаас зайлсхийх гол арга зам юм.

5.3 Оролцогч талуудтай зөвлөлдөх

38. Хөрөнгийн үнэлгээний аргачлал, сонгосон шалтгаан зэргийг сонирхсон талуудад ил тод нээлттэй мэдээлж танилцуулах шаардлагатай. Түүнээс гадна ажлын төлөвлөгөө, явц ахицын талаар дэд төвийн тухайн талбарын холбогдох зорилтот бүлгүүдэд байнга системтэйгаар мэдээлж, холбогдож байх нь нэн чухал. Мэдээлэлгүй байдлаас үүдэн ямар нэг зөрүүтэй ойлголт бий болох нь үнэлгээний ажилд төдийгүй төслийн бусад үйл ажиллагаанд сөргөөр нөлөөлөх эрсдэл өндөр байх болно.

Хавсралт 1. Ашигласан материалын жагсаалт

- Монгол Улсын хууль, тогтоомжууд
- Барилга хот байгуулалтын сайдын 2016 оны оны 203 дугаар тушаал
- Сангийн сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын хамтарсан “Аргачлал батлах тухай” тушаал
- Үнэлгээний олон Улсын стандарт
- “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн чөлөөлсөн хоёр байршилд хийсэн хөрөнгийн үнэлгээний тайлангууд
- Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр төслийн ажлын хүрээнд хийгдсэн хөрөнгийн үнэлгээний тайлангууд
- Орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл (ТТ-9030-МОН)

Хавсралт 9: Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хяналт-шинжилгээний тайлан (НШХШТ)

2020 оны хагас жилийн хяналт-шинжилгээний тайлан (7-12-р сар)

3695 МОН: Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”

Албадан нүүлгэн шилжүүлэлт

Төсөл

Боловсруулсан: Төсөл хэрэгжүүлэгч нэгж болон Төслийн хэрэгжилт, менежментийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээ

Хүлээн авагч тал: Монгол улсын засгийн газар, Нийслэлийн засаг даргын тамгын газар

2021 оны 1-р сар

Товчилсон үгийн тайлбар

АХБ	Азийн Хөгжлийн Банк
УБ хотын ногоон орон сууц төсөл	Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл
НӨИ/НӨӨ	Нөлөөлөлд өртсөн иргэд
ЗАХ	Залруулах арга хэмжээ
НБТ	Нийцтэй байдлын тайлан
ТХБ	Төсөл хэрэгжүүлэгч байгууллага
ЭХОНОСС	Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан
СЗЗ	Санхүүгийн зуучлалын зээл
ГХХХОДХ	Гэр хорооллыг хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр
УАНС	Уур амьсгалын ногоон сан
МУЗГ	Монгол улсын засгийн газар
ГБМ	Гомдол барагдуулах механизм
ӨТС	Өндөр технологийн сан
СӨХ	Сууц өмчлөгчдийн холбоо
ХА	Хэрэгжүүлэгч алба
АНШТ	Албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө
ТӨГ	Төгрөг
НЗДТГ	Нийслэлийн засаг даргын тамгын газар
НОСК	Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК
ТУГА	Төслийн удирдлагын гарын авлага
ТХМДҮЗҮ	Төслийн хэрэгжилт, менежментийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээ
СМХТН	Санхүүгийн механизм хариуцсан төслийн нэгж
ТХН	Төсөл хэрэгжүүлэгч нэгж
ТУХ	Төслийн удирдах хороо
НШХ	Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээ
НЭС	Нийгэм эдийн засгийн судалгаа
ХШХЖТ	Хяналт-шинжилгээний хагас жилийн тайлан
АХБ ХБ	АХБ-ны хамгааллын бодлого
АД	Ажлын даалгавар
СДГС	Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох
СДГСТ	Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох төлөвлөгөө

Оршил

1. Нийслэлийн засаг даргын тамгын газар (НЗДТГ) нь Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төслийг хэрэгжүүлж байна. Нийт 570.10 сая ам.долларын төсөвтэй, хэд хэдэн үе шаттай энэхүү төслийг Азийн хөгжлийн банк (АХБ), Уур амьсгалын ногоон сан (УАНС), Өндөр технологийн сан (ӨТС) –аас 228 сая ам.долларын зээл, буцалтгүй тусламжийн санхүүжилтээр хэрэгжинэ. Үдлсэн 342.1 сая ам.долларын санхүүжилтийг Монгол Улсын Засгийн газар (МУЗГ), арилжааны банкууд, үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчид, төсөлд оролцогч иргэд¹⁸ хариуцна. УБ хотын ногоон орон сууц төсөл нь дараах 3 үр дүнтэй. Үүнд: 1.Төслийн сонгогдсон гэр хороололд дэд бүтэц, нийтийн зориулалттай байгууламжууд болон халамжийн орон сууц байгуулах¹⁹, 2. Сонгогдсон гэр хороололд байгуулах эко хороололд нүүрсхүчлийн хийн ялгарал багатай, орлогод нийцсэн орон сууц, зах зээлийн өртөг бүхий орон сууц²⁰, эдийн засгийн барилга байгууламж барих барилгын компаниудад урт хугацааны санхүүжилт олгож, ногоон зээлд хамрагдах боломжтой өрхүүдэд зориулсан зээл олгох²¹, 3.Салбарын бодлогын шинэчлэлийг хэрэгжүүлж, чадавхийг бэхжүүлэх.

2. Төслийн Төсөл хэрэгжүүлэгч байгууллагаболох нийслэлийн засаг даргын тамгын газрын (НЗДТГ) дэргэдэх Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж (ТХН) нь УБ хотын ногоон орон сууц төслийн хэрэгжилтийг бүхэлд нь хариуцна²². Төслийн хэрэгжилт, менежментийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээ (ТХМДҮЗҮ), Эко хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх үйлчилгээ (ЭХТЭЗҮАЗБШДҮЗҮ), Тогтвортой ногоон санхүүжилтийн дэмжлэг үзүүлэх (ТНСДҮ) зөвлөх үйлчилгээнүүдийн²³ дэмжлэгтэйгээр төслийн хэрэгжилтийг хангаж ажиллана.

3. Монгол Улсын Хөгжлийн Банк (МУХБ) нь УБ хотын ногоон орон сууц төслийн санхүүгийн зуучлалын зээлийн бүрэлдэхүүн хэсгийг хэрэгжүүлэх Орлогод нийцсэн ногоон орон сууцны санг (ЭХОНОСС) хариуцаж ажиллана. ЭХОНОСС нь (а) уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй, орлогод нийцсэн ногоон орон сууц, зах зээлийн өртгөөр борлуулах ногоон орон сууцны зээл олгох, (б) уур амьсгалын өөрчлөлтийг бууруулах, дасан зохицох чадварыг нэмэгдүүлэх дэд бүтэц, (с) худалдаа, үйлчилгээний байгууламж барихад хувийн хэвшлийн оролцоог хангахад чиглэнэ. Төсөл хэрэгжүүлэгч байгууллага (СМХТН) нь Хөгжлийн банкинд дэмжлэг үзүүлж ажиллана. Нийслэлийн

¹⁸ 2018 оны 8-р сарын 24-нд батлагдсан зээл/тусламжийн гэрээ 2019 оны 10-р сарын 2-нд хүчин төгөлдөр болсон бөгөөд 2027 оны 6-р сарын 30-нд дуусгавар болно. УАНС, ӨТС-ийн олгох санхүүжилтийг АХБ хариуцаж ажиллана.

¹⁹ Ирэх 10 жилд төсвийн хөрөнгө оруулалтаар, 5.5 км ус хангамжийн шугам сүлжээ, 6.1 км ариутгах татуургийн сүлжээ, 5.5 км дулааны шугам, 13,7 км зам, 15 га нийтийн талбай, ногоон байгууламж болон 36,000 м² нийгмийн барилга байгууламж барих, 1500 халамжийн орон сууц, 72,000 м² нарны эрчим хүчний хавтан, 94,500 м² нэмэлт дулаалга, сэргээгдэх эрчим хүчний шийдэл, Халаалт, тоолуурын ухаалаг удирдлагын систем суурилуулна.

²⁰ Орлогод нийцсэн орон сууцны талбай 42 м², зах зээлийн өртөг бүхий орон сууц тус бүрдээ 63 м² талбайтай байна. Халамжийн орон сууцны хэмжээ 35 м² байна.

²¹ Энэхүү зорилгын хүрээнд 2026 он гэхэд 5500 орлогод нийцсэн орон сууц, 3000 зах зээлийн өртөг бүхий орон сууц барина.

²² Төслийн удирдах хороог (ТУХ) –ийг Сангийн дэд сайд ахлах бөгөөд СЯ, БОАЖЯ, БХБЯ, НЗДТГ, МУХБ-ны төлөөллөөс бүрдэх бөгөөд стратеги, бодлогын дэмжлэг үзүүлж ажиллана.

²³ ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ зөвлөх баг төслийн 1-р үе шатны эцсийн ТЭЗҮ, дэд төслийн нарийвчилсан зураг төслийг боловсруулах үүрэгтэй бол ТНСДҮЗҮ нь дэд төвийг хөгжүүлэхэд газар, үл хөдлөх хөрөнгө солилцох өртгийг харгалзан, СДГС үйл явцад оролцох өрхүүдийн үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлэхэд ашиглах үнэлгээний аргачлалыг тодорхойлох үүрэгтэй

орон сууцны корпораци ХК (НОСК) нь төслийн халамжийн орон сууцны ашиглалт, менежментийг хариуцан ажиллах бөгөөд халамжийн болон орлогод нийцсэн орон сууц өмчлөгчдийн холбоог (СӨХ) -г зохион байгуулж, чиглүүлж ажиллана.

4. УБ хотын ногоон орон сууц төсөл нь тус бүр 5 га орчим талбай бүхий 20 ширхэг эко хорооллыг (дэд төсөл) 8 жилийн хугацаанд хөгжүүлэхээр төлөвлөж байна. Дэд төсөл тус бүрийн төлөвлөлтийг хийхдээ, (а) нийт талбайн 30% нь нийтийн эзэмшлийн талбай, түүний 15% нь ногоон байгууламж; (б) нийт орон сууцны 15 хувь нь халамжийн орон сууц, 55 хувь нь орлогод нийцсэн орон сууц, 30 хувь нь зах зээлийн өртгөөр борлуулах орон сууц байхаар төлөвлөж байна. Түүнчлэн, төсөлд хамрагдагч өрхүүдэд хүндрэл үүсэхээс сэргийлж, эхний ээлжийн орон сууц барьж байх үед ойролцоох хоосон газарт түр суурьшлын орон сууц барихаар төлөвлөсөн. Дэд төслийн хүрээнд орон сууцнууд барьж дуустал ийм зохицуулалт хэрэгжүүлнэ. Түр суурьшлын орон сууцыг барихад албадан нүүлгэн шилжүүлэлтээс аль болох зайлсхийнэ. Улмаар түр суурьшлын орон сууцыг сарын 750,000 төгрөгөөс доош орлоготой өрхүүдэд зориулсан халамжийн орон сууцны зориулалтаар ашиглах саналыг төслийн удирдлагууд дэвшүүлж байна.

5. Дэд төслүүдийг амжилттай хэрэгжүүлэхийн тулд юуны түрүүнд гэр хороололд амьдарч буй газар, үл хөдлөх хөрөнгө эзэмших эрхтэй, эрхгүй өрхүүдтэй зөвшилцөн, УБ хотын ногоон орон сууц төсөлд сайн дураар оролцох тохиролцоонд хүрэх шаардлагатай. НЗДТГ, АХБ-ны тохиролцсон сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох журмын дагуу газар өмчлөгч, эзэмшигч (өөрөөр хэлбэл хууль ёсоор хүлээн зөвшөөрөгдсөн өмчлөгч буюу эзэмшигч) болон газрын эрхгүй иргэд (жишээлбэл, өмчлөгчийн хамаатан садан, хөрш, түрээслэгчид гэх мэт) СДГСТ-ний бүх зарчмыг хүлээн зөвшөөрөх шаардлагатай. СДГСТ-ний зарчим, арга хэлбэрийг тохиролцож²⁴, албадан нүүлгэн шилжүүлэлт гарахаас сэргийлэх тул албадан нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой АХБ-ны хамгааллын бодлого (АХБ ХБ) үйлчлэхгүй.

6. Гэсэн хэдий ч дэд бүтэц, нийтийн зориулалттай барилга байгууламж, эко хорооллыг дагасан нийгмийн байгууламж барьж байгуулахад албадан нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдэх магадлалтай. Ийм учраас албадан нүүлгэн шилжүүлэлт гарсан тохиолдолд албадан нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө (АНШТ) боловсруулж, НЗДТГ, АХБ-аар батлуулан, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээ (НШХ) –г боловсруулан, батлуулахаар тохиролцов.

7. 2017-2018 онд төсөл боловсруулах явцад УБ хотын ногоон орон сууц төслийн 1-р үе шатанд бүтээн байгуулалтыг Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвүүдийн хил хязгаарт байрлах хоёр талбарт сонгосон. Баянхошуу дэд төвийн нутаг дэвсгэрт амьдардаг 159 айл, Сэлбэ дэд төвийн нутаг дэвсгэрт оршин суух 91 өрх сайн дураар газар, хөрөнгөө солилцох сонирхлоо илэрхийлэв. Баянхошууны талбарын 64 өрхийн нийт талбай 34,546 м² бөгөөд Сэлбийн талбарын 78 өрхийн нийт талбай 41,270 м². 2 дэд төслийн хүрээнд 2017 онд хийгдсэн нийгэм, эдийн засгийн судалгаагаар (а) хэд хэдэн өрх 1-ээс дээш хашаа эзэмшдэг, (б) нэг хашаанд хэд хэдэн өрх амьдардаг ба/эсвэл бизнес эрхэлдэг болохыг олж тогтоосон. Нийгэм эдийн засгийн судалгаанд Баянхошууны талбарын 99 өрх,

²⁴ Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчид / оршин суугчид болон төслийн эрх бүхий талуудын хооронд хэлэлцээр үр дүнд хүрээгүй тохиолдолд засгийн газар тухайн газрыг авах арга хэмжээ авахгүй.

Сэлбийн талбарын 130 өрх хамрагдсан.

8. 2019 онд НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбарт төсөлд хамрагдах Баянхошуу, Сэлбэ дэд төвд сайн дураар оролцох өрхүүдэд түр суурьшлын орон сууц барихаар төслөөс судалж буй талаар ТХМДҮЗҮ-нд мэдэгдсэн. Эдгээр хоёр талбарын нэг нь Баянхошууны сонгогдсон талбарын хажууд байрлах бол, нөгөө нь Баянзүрх дүүргийн 19-р хорооны Шархад дэд төвд байрладаг. НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбар нь УБ хотын ногоон орон сууц төслийн хүрээнд 2018 онд НЗДТГ болон АХБ-ны зөвшилцсөн сайн дураар газар чөлөөлөх төлөвлөгөөний хамгааллын бодлогод нийцэж буй эсэхийг тодорхойлох Нийцтэй байдлын тайлан хийх шаардлагыг зөвлөх баг тодорхойлсон. Улмаар ТХМДҮЗҮ нь 2020 оны 9-р сард НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбарт анхны судалгаа хийж, газрын эрхгүй иргэдийг албадан нүүлгэсэн болохыг тодорхойлсон.

Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хяналт-шинжилгээний тайлангийн зорилго (ХШТ)

9. ТХМДҮЗҮ-ний ажлын даалгаварт (АД) нийгмийн хамгааллын хяналт шинжилгээний хагас жилийн тайлан боловсруулах ажил багтсан болно. Энэхүү ХШТ нь УБ хотын ногоон орон сууц төслийн хүрээнд хийсэн албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн асуудлыг хамарна. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээ хэмээх батлагдсан баримт бичигт ХШТ-ийн хамрах хүрээг дараах байдлаар тодорхойлсон. Үүнд: (i) гол оролцогч талуудын үүрэг хариуцлагын биелэлт; (ii) нөлөөлөлд өртсөн иргэдийг дотоод хяналт шинжилгээний ажлын явцад оролцуулсан байдал; (iii) нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгжийн эрхийг Монгол Улсын хууль тогтоомж, АХБ-ны хамгааллын бодлого, НШХ болон АНШТ-ний дагуу хамгаалах; (iv) зохих нөхөн олговрыг цаг тухайд олгосон байдал; (v) өргөдөл гомдлыг цаг тухайд нь шийдвэрлэсэн эсэх.

10. Нийцтэй байдлын судалгааг 2020 оны 9-р сард хийсэн тул эцэслэгдээгүй, түүнчлэн энэхүү судалгааны зорилго нь НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбарт албадан нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдсэн эсэхийг тодорхойлох зорилготой байсан тул одоогоор тул АНШТ-ийг боловсруулаагүй байна. Албадан нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн иргэдийг олж тогтоох үүднээс чөлөөлсөн 2 талбарт дараагийн шатны судалгаа хийж, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээний дагуу хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тодорхойлж, хэрэгжилтийг хангах шаадлагатай.

11. Энэхүү НШХТ-д 2020 оны 9-р сард хийгдсэн Нийцтэй байдлын судалгааны эхний үр дүнг танилцуулах, НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбарт үүссэн албадан нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг тодорхойлох зорилготой болно. Энэхүү тайлан 2020 оны 7-12-р сарыг хамарсан болно.

9-р сард хийж гүйцэтгэсэн Нийцтэй байдлын тайлангийн үр дүн

НОСК-ийн чөлөөлсөн хоёр талбарын тухай

12. Баянхошууны талбай нь Сонгинохайрхан дүүргийн 9-р хороо (хороо) -д байрладаг. Төв замаас 200 метр, худалдаа үйлчилгээний төвүүдээс 425 метр зайтай. Тус талбарт ундны усны худаг, цахилгаан шугам байдаг хэдий ч цэвэр, бохирын шугамгүй. Хатуу хог хаягдал цуглуулах, зайлуулах ажлыг дүүргийн тохижилт, үйлчилгээний компани хариуцдаг. АХБ-ны дэмжлэгтэй хэрэгжиж буй Гэр хорооллын хөгжил, хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөрийн хүрээнд авто замын ус зайлуулах хоолой, үерийн даланг барьж байгуулсан.

13. Шархадны талбар Баянзүрх дүүргийн 19-р хороонд байрладаг. Тус талбар нь төв замаас 440 метр, худалдаа, үйлчилгээний төвүүдээс 570 метрийн зайд байрладаг. Ундны усны худаг, цахилгаан шугамтай боловч бохирын шугамгүй. Хатуу хог хаягдал зайлуулах ажлыг дүүргийн тохижилт үйлчилгээний компани хариуцдаг. ГХХОДХ-ийн хүрээнд бохирын шугам сүлжээ барьж байгаа. Тус газар нь бетон хучилттай асфальтан замгүй.

Зураг -1 Баянхошууны талбарын НОСК чөлөөлөхийн өмнөх үеийн зураг



ТЭМДЭГЛЭЛ: Улаан зураасаар дэд төвийн хил хязгаар, цэнхэр зураасаар НОСК-ийн чөлөөлсөн газрыг тэмдэглэв.

Зураг-2 Шархадны талбарын НОСК чөлөөлөхийн өмнөх үеийн зураг



ТЭМДЭГЛЭЛ: Улаан зураасаар дэд төвийн хил хязгаар, цэнхэр зураасаар НОСК-ийн чөлөөлсөн газрыг тэмдэглэв.

НОСК-ийн зүгээс 2 талбарыг чөлөөлсөн байдал

14. Нийслэлийн Засаг даргын 2019 оны 10-р сарын 16-ны өдрийн А/1074 тоот захирамжийн дагуу 2019 онд НОСК ХК энэхүү 2 талбарыг чөлөөлж эхэлсэн. Энэхүү захирамж нь нийт 19 байршилд 1,216 га талбай чөлөөлж, 20477 айлын орон сууц барих зорилготой юм (Нийслэлийн засаг даргын захирамжийг **Хавсралт 1**-ээс харна уу).

15. 2019 оны 11-р сараас эхлэн НОСК-ийн Газар зохион байгуулалтын хэлтсийн ажилтнууд, түүний дотор нүүлгэн шилжүүлэлтийн 2 мэргэжилтэн Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдийн иргэдэд цуврал хэлэлцүүлэг хийсэн байна. Сонгинохайрхан дүүргийн 9-р хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах Баянхошууны талбарыг чөлөөлөхийн тулд иргэдтэй нийт 7 удаагийн уулзалт хийсэн бол Шархадны талбарыг чөлөөлөх зорилгоор Баянзүрх дүүргийн 19-р хороонд олон нийтийн 4 удаагийн зөвлөлдөх уулзалт хийжээ. Эдгээр зөвлөлдөх уулзалтын үеэр орон сууцны хөтөлбөрийн зорилтууд болон сайн дурын үндсэн дээр газрыг орон сууцаар солих хөтөлбөрийн зарчим, үйл явцын талаар танилцуулсан байна. (**Хавсралт 2**-оос иргэдтэй хийсэн хэлэлцүүлгийн зургийг харна уу).

16. Иргэдтэй хийсэн уулзалтуудын дүнд Баянхошууны талбарт оршин суудаг, газрын эрх бүхий 90 өрх сайн дураар газраа орон сууцаар чөлөөлөх хүсэлт гаргасан. Баянхошууны талбар нь 5.55 га талбайг хамрах бөгөөд 3.98 га талбайг 91 айлын эзэмшлийн газар эзлэх бол 1.56 га-г нийтийн зам, талбай эзэлнэ. Тухайн талбар дээр 4900 м² талбайг барилга, байшин байв. Тухайн талбарт нийт 138 өрх амьдардаг байсны, 48 өрх нь газрын эрхгүй байжээ.

17. Шархад талбарт оршин суудаг, газрын эрх бүхий 76 өрх сайн дураар газраа орон сууцаар чөлөөлөх хүсэлт гаргасан. Шархадны талбар нь 4.66 га талбайг хамрах бөгөөд 3.53 га талбайг 76 айлын эзэмшлийн газар эзлэх бол 1.13 га-г нийтийн зам, талбай эзэлнэ. Тухайн талбар дээр 5,500 м² талбайг барилга, байшин байв. Тухайн талбарт нийт 126 өрх амьдардаг байсны, 50 өрх нь газрын эрхгүй байжээ. (**Хавсралт 3**-аас иргэдтэй хийсэн хэлэлцүүлгийн зургийг харна уу).

18. 2020 оны 9-р сарын байдлаар Баянхошууны талбарыг чөлөөлж хараахан дуусаагүй байна. Хүсэлт гаргасан 90 өрх бүгд газрыг орон сууцаар солих гэрээг НОСК-той байгуулсан байна. Газрын эрхгүй 48 өрхийн 3-аас бусад нь өөрсдөө өөр газар луу нүүсэн байна. Нүүгээгүй үлдсэн нэг айл аав ээжийнхээ хашаанд амьдардаг байсан бөгөөд аав ээж нь Буянт-Ухаа хотхонд нүүж орсон гэв. Тэрээр 2020 оны 4-р сард НОСК-оос нөхөн олговор хүссэн хэдий ч одоогоор түүний хүсэлтэд хариу өгөөгүй байна.

19. Шархадны талбарт ч гэсэн 2020 оны 9-р сар гэхэд нүүлгэн шилжүүлэлтийн ажил явагдсан хэвээр байв. Газрын эрх бүхий 6 өрх НОСК-той хэлэлцээр хийсээр байсан бөгөөд газрыг орон сууцаар солих гэрээ байгуулаагүй байв. Эдгээрээс нэг айлын өрхийн тэргүүн нь хөгжлийн бэрхшээлтэй, Буянт Ухаа хорооллын орон сууцанд оролгүй, бэлэн мөнгөөр нөхөн олговор авах сонирхолтой байв.

20. Баянхошуу, Шархад талбарын хэд хэдэн өрх Буянт Ухаа хороолол хуучин амьдарч байсан газраас нь хол гэж үзсэн хэдий ч, газар, үл хөдлөх хөрөнгийг нь өндөр үнэлсэн

тул газар, хөрөнгөө орон сууцаар солихоор шийдсэн болохыг НБТ-ийн үеэр олж тодорхойлов. Буянт Ухаа хороололд нүүж орсон Баянхошуу, Шархад талбарын өрхүүд газар хөрөнгийн үнэлгээ нь байрны үнэтэй тэнцүү буюу илүү гарсан тохиолдолд байрны өмчлөх эрхийн гэрчилгээг шууд авах бөгөөд зөрүү төлөх шаардлагатай бол зөрүүг төлж дуусаад гэрчилгээгээ авна. Буянт Ухаа хорооллыг Монгол Улсын Хөгжлийн банкны зээлээр санхүүжүүлсэн.

Нийгмийн хамгааллын асуудлууд

21. 2020 оны 9-р сард хийсэн НБТ-аар НОСК-ийн хийсэн газар чөлөөлөлт АХБ болон НЗДТГ-ын баталсан УБ хотын ногоон орон сууц төслийн СДГСТ-нд нийцэж байгаа эсэх талаар нарийвчлан судлаагүй болно. Тодруулбал, НБТ-ийн хүрээнд (а) зөвлөлдөх уулзалт, оролцооны үйл явцын талаар, (b) газрын эрх бүхий иргэд хангалттай мэдээлэл авч, өөрсдөө чөлөөтэй шийдвэр гаргасан эсэх, (c)) эд хөрөнгийн үнэлгээний ямар арга зүй ашигласан талаар нарийвчлан судлаагүй болно. Албан хүч хэрэглэсэн гэж батлагдаагүй тохиолдолд газрын эзэд, НОСК-ийн хооронд байгуулсан гэрээ хүчин төгөлдөр болно.

22. Гэхдээ НОСК Баянхошуу, Шархадны талбаруудыг чөлөөлөхдөө газрын эрхтэй, эрхгүй өрхүүдэд оролцох адил боломжийг олгоогүй нь сайн дураар газрыг орон сууцаар солих зарчимд нийцээгүй гэж үзэж байна. НОСК нь газрын эзэдтэй хэлэлцээр хийхдээ Баянхошуу талбарын газрыг эрхгүй 48 өрх , Шархад талбарын 50 өрхийн асуудлыг авч үзээгүй байна. Тиймээс газрын эрхгүй иргэдийг албадан нүүлгэн шилжүүлсэн бөгөөд тэдгээрийг төслийн НШХ-ний дагуу нөлөөлөд өртсөн өрх (НӨӨ) гэж үзнэ. НЗДТГ-аас НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбарыг УБ хотын ногоон орон сууц төсөлд ашиглах тохиолдолд НШХ-нд заасны дагуу эдгээр өрхүүдийг зохих ёсоор нүүлгэн шилжүүлэх арга хэмжээ авах ёстой. Нөлөөлөлд өртсөн эдгээр өрхийг хайж олох, тэдгээр өрхүүдэд нийгэм эдийн засгийн судалгаа (НЭЗС) хийж, нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө (НШТ) боловсруулан, АХБ-аар батлуулан, нүүлгэн шилжүүлэлт шаардлага хангахуйц түвшинд хэрэгжүүлсний үндсэн дээр НОСК-ийн чөлөөлсөн хоёр талбарыг төслийн зориулалтаар ашиглах боломж бүрдэнэ.

23. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө боловсруулж, хэрэгжүүлэх процесс төслийн 1-р үе шатыг хэрэгжүүлэх ажлыг удаашруулж болзошгүй юм. Энэ талаар 2020 оны 9-р сарын НБТ-д дурдсан болно. Үүнээс гадна 2020 оны 11-р сарын 20-ны өдөр ТХН болон ЭХТЭЗҮАЗБШДҮ багтай хийсэн уулзалтын үеэр тухайн талбаруудыг цаашид нягтлан судлахын өмнө төслийн удирдлагууд болон АХБ-аас цаашид үргэлжлүүлэх эсэхийг тодруулах шаардлагатай гэж ТХМДҮЗҮ-ний нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтнүүд үзэв. Учир нь нүүлгэн шилжүүлэлтийн явцад УБ хотын ногоон орон сууцны төслийн сайн дураар газар солилцох төлөвлөгөөнд тусгасан газрын эрхтэй, эрхгүй иргэн бүр нүүлгэн шилжүүлэлтэд хамрагдах ёстой гэсэн зарчмыг бүрэн хэрэгжүүлээгүй гэж үзэв.

24. 2020 оны 12-р сарын 1-ний өдөр зохион байгуулсан цахим хурлын үеэр НОСК-ийн чөлөөлсөн 2 талбарыг үргэлжлүүлэн судалж, НШТ боловсруулан, хэрэгжүүлэхийг ТХН болон АХБ зөвшөөрөв. Улмаар ТХМДҮЗҮ-ний нүүлгэн шилжүүлэх мэргэжилтнүүд (а) газрыг орон сууцаар солих гэрээг НОСК-той байгуулсан иргэд, (b) НОСК-ийн 2 талбарын

нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн газрын эрхгүй иргэдэд зориулсан асуулга боловсруулав. Эхний асуулгад нүүлгэн шилжүүлэлтийн өмнөх болон дараахь үеийн нөхцөлд байдлын талаар асуултууд багтсан болно (Асуулгыг Хавсралт 4-өөс үзнэ үү).

25. НШТ-г 2021 оны 2-р сард дуусгахыг ТХН-ийн зүгээс зорьж, ТХМДҮЗҮ болон ТХН-ийн нийгмийн хамгаалал / нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтнүүд 2021 оны 1-р сард мэдээлэл цуглуулж дуусгахаар чармайн ажиллаж байна.

Дүгнэлт

26. Энэхүү НШТ-өөр нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн газрын эрхгүй өрхүүдийн асуудлыг СДГСТ-ний хүрээнд авч үзэхэд НЗДТГ-ын зүгээс онцгой анхаарч, нүүлгэлтийн зардал олгохоос гадна, халамжийн орон сууц санал болгох ёстой гэж үзэж байна. 2018 онд баталсан сайн дураар газар солилцох төлөвлөгөөнд нүүлгэн шилжүүлэлтийн А ангилалд хамаарах нүүлгэн шилжүүлэлтийг УБ хотын ногоон орон сууц төслийн хүрээнд хийхгүй гэж тодорхой заасан байдаг. 200 буюу түүнээс дээш хүн албадан нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн эсхүл орлого олох боломжоо 10-аас дээш хувиар алдсан тохиолдолд аливаа төсөл нүүлгэн шилжүүлэлтийн А ангилалд хамаарна. 2017 онд судалгаанд хамрагдсан Баянхошууны өрхийн гишүүдийн тоо дунджаар 3.8 байсан бол Сэлбийнх 3.6 байв.

Хавсралт 1: Нийслэлийн засаг даргын захирамж А/1

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН
ЗАХИРАМЖ

2019 оны 10 сарын 16 өдөр

Дугаар А/1074

Улаанбаатар хот

「Түрээсийн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг」
хэрэгжүүлэх зарим арга хэмжээний тухай

Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.2, Орон сууцны тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2.2, Монгол Улсын Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоол, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2013 оны 10/38 дугаар тогтоол, 2015 оны 198 дугаар тогтоол, 2019 оны 115 дугаар тогтоолыг тус тус үндэслэн ЗАХИРАМЖЛАХ нь:

1. Хан-Уул дүүргийн 10 дугаар хороо, "Буянт-Ухаа 2" хорооллын 972 айлын орон сууцны 40 хувийг гэр хорооллын бүсэд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө нь батлагдсан байршлуудад 4 га-аас багагүй талбайд газрыг орон сууцаар, ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган дахин төлөвлөн барилгажуулах байршлуудад орон сууцыг орон сууцаар солих замаар чөлөөлж, чөлөөлсөн талбайд түрээсийн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэн ажиллахыг "Нийслэлийн Орон сууцны корпораци" ХК /Б.Сүхбаатар/-д даалгасугай.

2. Энэхүү захирамжийн хавсралтад заасан байршлуудад түрээсийн орон сууцны төсөл хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлсүгэй.

3. Түрээсийн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, зураг төслийг холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу батлахыг Нийслэлийн Хот төлөвлөлт, хөгжлийн газар /Б.Ууганбаяр/-т үүрэг болгосугай.

4. Энэхүү захирамжийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Нийслэлийн Хот байгуулалтын асуудал хариуцсан төслүүдийн удирдагч /О.Мөнгөншагай/-д даалгасугай.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА
БӨГӨӨД УЛААНБААТАР
ХОТЫН ЗАХИРАГЧ

С.АМАРСАЙХАН

111020004553

074

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН
ЗАХИРАМЖ

2019 оны 10 сарын 16 өдөр

Дугаар А/1074

Улаанбаатар хот

「Түрээсийн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг」
хэрэгжүүлэх зарим арга хэмжээний тухай

Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.2, Орон сууцны тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2.2, Монгол Улсын Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоол, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2013 оны 10/38 дугаар тогтоол, 2015 оны 198 дугаар тогтоол, 2019 оны 115 дугаар тогтоолыг тус тус үндэслэн ЗАХИРАМЖЛАХ нь:

1. Хан-Уул дүүргийн 10 дугаар хороо, "Буянт-Ухаа 2" хорооллын 972 айлын орон сууцны 40 хувийг гэр хорооллын бүсэд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө нь батлагдсан байршлуудад 4 га-аас багагүй талбайд газрыг орон сууцаар, ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган дахин төлөвлөн барилгажуулах байршлуудад орон сууцыг орон сууцаар солих замаар чөлөөлж, чөлөөлсөн талбайд түрээсийн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэн ажиллахыг "Нийслэлийн Орон сууцны корпораци" ХК /Б.Сүхбаатар/-д даалгасугай.

2. Энэхүү захирамжийн хавсралтад заасан байршлуудад түрээсийн орон сууцны төсөл хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлсүгэй.

3. Түрээсийн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, зураг төслийг холбогдох хууль тогтоомжид заасны дагуу батлахыг Нийслэлийн Хот төлөвлөлт, хөгжлийн газар /Б.Ууганбаяр/-т үүрэг болгосугай.

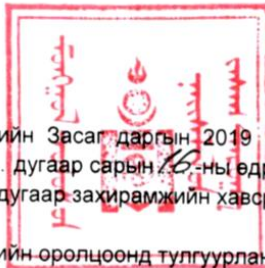
4. Энэхүү захирамжийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Нийслэлийн Хот байгуулалтын асуудал хариуцсан төслүүдийн удирдагч /О.Мөнгөншагай/-д даалгасугай.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА
БӨГӨӨД УЛААНБААТАР
ХОТЫН ЗАХИРАГЧ

С.АМАРСАЙХАН

111020904553

Нийслэлийн Засаг даргын 2019 оны
 10 дугаар сарын 16-ны өдрийн
 А/1074 дугаар захирамжийн хавсралт



Түрээсийн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг иргэдийн оролцоонд тулгуурлан хэрэгжүүлэх байршлууд

Төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэх байршил						
I. Дэд төвүүдийн байршил						
Д/д	Дүүрэг	Хороо	Дэд төвийн нэр			
1	Сонгинохайрхан	7,8,9,10,28	Баянхошуу дэд төв			
2	Сүхбаатар	14	Сэлбэ дэд төв			
	Чингэлтэй	14,18				
3	Чингэлтэй	10, 11, 12,13	Дэнжийн 1000 дэд төв			
4	Сүхбаатар	16,17	Дамбадаржаа дэд төв			
5	Баянзүрх	9,17,19,24	Шар хад дэд төв			
II. Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулан барилгажуулах төслийн байршил						
Д/д	Дүүрэг	Хороо	Орчим	Хэсэгчилсэн талбай		
1	Сүхбаатар	9,10,11,12	Орон сууцны VII хороолол	Ж		
2				Е1		
3				Е		
4				М		
5				Ш		
6				К1		
7				Л		
8				Е		
9	Баянзүрх	12	Нутаг дэвсгэр орчмын	Д		
10				Г		
11				В		
12	Баянзүрх	13, 14	Орон сууцны XIV хороолол	Д		
13				Ж		
14				З		
15				Е		
16	Баянзүрх	2, 4	Мамбадацан	В		
17	Чингэлтэй	9, 10, 11	Дэнжийн мянга	В		
18				Г		
19	Сонгинохайрхан	1, 2, 20	Цэргийн хотхон	А		
III. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгыг дахин төлөвлөн барилгажуулах байршил						
дд	Багц	Хороо	Барилга дугаар	Барилга давхар	Одоо байгаа өрх	Төлөвлөлтийн айл өрх
1	БЗД 02	16	Сүүний 27	3	34	96
2	НД 01	2	16	2	16	50
3	НД 01	2	24,25,26,27,29,30	2	48	200

(Албан бус орчуулга)

Нийслэлийн засаг даргын 2019 оны 10-р сарын 16-ны өдрийн А/1074 тоот тушаал

Түрээсийн орон сууцны төсөл, хөтөлбөр

Төсөл хэрэгжүүлэх байршил						
Дэд төвийн байршил						
No	Дүүрэг	Хороо	Дэд төвийн нэр			
1	Сонгинохайрхан	7, 8, 9, 10, 28	Баянхошуу дэд төв			
2	Сүхбаатар	14	Сэлбэ дэд төв			
	Чингэлтэй	14, 18				
3	Чингэлтэй	10, 11, 12, 13	Дэнжийн мянга дэд төв			
4	Сүхбаатар	16, 17	Дамбадаржаа дэд төв			
5	Баянзүрх	9, 17, 19, 24	Шархад дэд төв			
II. Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн байршлууд						
No	Дүүрэг	Хороо	Байршил	Хэсэгчилсэн байдал		
1	Сүхбаатар	9, 10, 11, 12	VII орон сууцны хороолол	J		
2				Yo1		
3				E		
4				M		
5				Sh		
6				K1		
7				L		
8	Баянзүрх	12	Дүүргийн газар нутагт	E		
9				D		
10				G		
11				V		
12	Баянзүрх	13, 14	XIV орон сууцны хороолол	D		
13				J		
14				Z		
15	Yo					
16	Баянзүрх	2, 4	Мамба дацан	V		
17	Чингэлтэй	9, 10, 11	Дэнжийн мянга	V		
18				G		
19	Сонгинохайрхан	1, 2, 20	Цэргийн анги	A		
III. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилгыг сэргээн засварлах						
No	Код	Хороо	Барилгын тоот	Давхар	Одоогийн амьдарч буй өрхийн тоо	Төлөвлөсөн өрхийн тоо
1	БЗД 02	16	Сүүний 27	3	34	96
2	НД 01	2	24, 25, 26, 27, 29, 30	2	48	200

Хавсралт 2 НОСК газар чөлөөлөлтөд хамрагдсан иргэдийн судалгаа

**Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба
дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл**

**НОСК –ЫН ЧӨЛӨӨЛСӨН ХОЁР ТАЛБАРТ САЙН ДУРЫН ҮНДСЭН ДЭЭР ГАЗАР СОЛИЛЦОХ
ГЭРЭЭ ХИЙСЭН
ЗӨВШӨӨРӨЛТЭЙ ГАЗРЫН ЭЗНЭЭС АВСАН АСУУЛГА**

АСУУЛГА №

Асуулга авсан огноо: онсарөдөр
Эхэлсэн цаг, минут:	
Дууссан цаг, минут:	
Судалгаанд оролцсон хүний овог нэр:	
Утасны дугаар:	

Асуулт	Хариулт
I. НОСК-ын газар чөлөөлөх явцад Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох (СДҮДГС) гэрээ хийсэн зөвшөөрөлтэй газрын эздийн талаарх ерөнхий мэдээлэл	
1.1. Газрын эзний овог нэр	
1.2. Хашаа эсвэл газрын эзэн СДҮДГС-оос өмнө хашаандаа амьдарч байсан эсэх?	1.Тийм 2.Үгүй
1.3. Хэрвээ Үгүй бол, газрын эзэн хаана амьдарч байсан бэ?	
1.4. Өөр айл амьдарч байсан эсэх эсвэл бизнес гэх мэт зорилгоор ашиглаж байсан уу?	1.Тийм 2.Үгүй
1.5. Хэрвээ Тийм бол хэдэн өрх амьдарч эсвэл хашааг ашиглаж байсан бэ?	
1.6. Хэрвээ Тийм бол газрын эзэн хашаанд амьдарч эсвэл ашиглаж байсан тэрхүү өрх, гэр бүлтэй хамаатан байсан уу?	1.Тийм 2.Үгүй
1.7. Хашаанд амьдарч эсвэл ашиглаж байсан тэдгээр өрх, гэр бүлүүд нь газрын эзэнд түрээсийн төлбөр төлдөг байсан уу?	1.Тийм 2.Үгүй
1.8. Боломжтой бол танай хашаанд хамт амьдарч байсан айлын өрхийн тэргүүлэгчийн нэр, утасны дугаарыг хэлж өгнө үү?	
1.9. Хашаанд ямар, ямар үл хөдлөх хөрөнгө байсан бэ?	
1.10. Аль үл хөдлөх хөрөнгө нь газрын эзнийх байсан бэ?	
II. Зөвшөөрөлтэй газар болон түүн дээрх хөрөнгийн үнэлгээ	
2.1. Газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг хэзээ хийсэн бэ?	
2.2. Хэрвээ өөр өрх, айл амьдарч байсан бол тэдний үл хөдлөх хөрөнгө үнэлгээнд орсон уу?	

Асуулт	Хариулт
2.3. Үнэлгээний аргачлал нь ямар байсан бэ? Зах зээлийн үнэ эсвэл Бодит үнэ? (СДҮДГС төлөвлөгөөний аргачлалын талаарх тодорхойлолтыг үз)	
2.4. Үнэлгээг хийхээс өмнө газрын эзэнд хэрэглэж буй үнэлгээний аргачлалыг тайлбарласан уу?	1.Тийм 2.Үгүй
2.5. Үнэлгээг хийхээс өмнө газрын эзэн нь үнэлгээний аргачлалыг зөвшөөрсөн байсан уу?	1.Тийм 2.Үгүй
2.5.1. Хэрвээ Тийм бол, газрын эзэн хөрөнгийн үнэлгээний ажлыг үргэлжлүүлэн хийхийг зөвшөөрсөн үү?	1.Тийм 2.Үгүй
2.5.2. Хэрвээ Үгүй бол, үнэлгээний аргачлалыг зөвшөөрөөгүй байхад яагаад газрын эзэн үнэлгээний ажлыг үргэлжлүүлэн хийлгэхийг зөвшөөрсөн бэ?	
2.5.3. Хэрвээ Үгүй бол, газрын эзний үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг хэн хийсэн бэ? Газрын эзэн СДҮДГС гэрээнд гарын үсэг зурсан уу?	
2.6. Хэрвээ тухайн газар дээр ашиг олох бизнесийн үйл ажиллагаа (жишээ нь дэлгүүр гэх мэт) явагдаж байсан бол, орлогын алдагдлын тооцоог үнэлгээнд тусгасан уу?	1.Тийм 2.Үгүй
2.6.1. Хэрвээ Үгүй бол, яагаад?	
2.7. Хэрвээ зөвшөөрөл бүхий газар дээр өөр айл амьдарч эсвэл ашиглаж байсан бол, газар болон түүн дээрх үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээнд тэдний хөрөнгө хамрагдсан уу?	1.Тийм 2.Үгүй
2.7.1. Тийм бол, газрын эзний хашаанд амьдарч байсан бусад айл өрх нь өөрсдийн хөрөнгийн үнэлгээний (мөнгөө) авсан уу?	
2.7.2. Хэрвээ Үгүй бол, яагаад?	
2.8. Газрын эзний хашаанд амьдарч байсан бусад өрх, айлын хувьд, танд хэлэх ямар нэгэн зүйл байна уу? Эсвэл танд газрын эзэн болон НОСК-ын хооронд хийгдсэн СДҮДГС гэрээнээс үүдэн гарсан ямар нэгэн нөлөөлөл бий юу?	
III. Газар солилцох	
3.1. Газрын эзэн нь үл хөдлөх хөрөнгийн (газар болон түүн дээрх хөрөнгө) үнэлгээнд сэтгэл ханамжтай байсан уу?	1.Тийм 2.Үгүй
3.1.2. Хэрвээ Үгүй бол, яагаад СДҮДГС гэрээнд гарын үсэг зурсан бэ?	

Асуулт	Хариулт
3.2. Газар болон бусад хөрөнгийг солилцохдоо газрын эзэн нь НОСК-аас юу авсан бэ?	
3.3. Хэрвээ энэ нь газар солилцоход санал болгосон НОСК-ын орон сууц бол, газрын эзэн нь СДҮДГС гэрээнд газрын үсэг зурахаас өмнө тухайн орон сууцыг үзэж шалгасан уу?	
3.4. Хэрвээ газрын эзний хөрөнгийн үнэлгээ солилцсон орон сууцны үнэлгээнээс өндөр байсан бол энэхүү алдагдлыг НОСК бэлэн мөнгөөр газрын эзэнд төлсөн үү?	1.Тийм 2.Үгүй
3.4.1. Хэрвээ Үгүй бол, яагаад?	
3.5. Хэрвээ газрын эзний хөрөнгийн үнэлгээ солилцсон орон сууцны үнэлгээнээс бага байсан бол зээлийн нөхөн төлбөрийн төлөвлөгөөг газрын эзэн болон НОСК нар хэрхэн зөвшилцсөн бэ?	
3.6. СДҮДГС хэлэлцээр хийж байх үед хөндлөнгийн хяналт байсан уу?	
3.7. Газрыг орон сууцаар сольсноос өөр бусад зүйлс дээр (жишээ нь: үнэт цаасны төлбөр, нүүлгэн шилжүүлэх төлбөр гэх мэт) гэрээ хэлцлүүд газрын эзэн болон НОСК хооронд хийгдсэн үү?	
3.8. СДҮДГС нь сайн дурын байсан уу?	1.Тийм 2.Үгүй
3.8.1. Хэрвээ Үгүй бол, яагаад газрын эзэн СДҮДГС гэрээнд гарын үсэг зурсан бэ?	
3.9. Газрын эзэн нь хэзээ газраа чөлөөлж өгсөн бэ?	
3.10. Газрын эзэн нь одоо хаана амьдарч байна вэ?	
3.11. Хэрвээ НОСК-ын өгсөн орон сууцанд амьдрахгүй байгаа бол, яагаад?	
<i>Судалгаа авсан хүний овог нэр:</i>	
<i>Судалгаа авсан хүний утасны дугаар:</i>	

**Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба
дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл**

НОСК –ийн ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТӨД ӨРТӨЖ, НҮҮСЭН ГАЗРЫН ЭРХГҮЙ ИРГЭДЭЭС АВСАН АСУУЛГА

Асуулга авсан огноо:	2021 онсарөдөр
Эхэлсэн цаг, минут:	
Дууссан цаг, минут:	
Судалгаанд оролцсон хүний овог нэр:	
Утасны дугаар:	

НӨӨ –ийн дугаар: _____ **Өмнө нь оршин сууж байсан хаяг:** _____
(Хэрэв тухайн хаягт амьдарч байгаагүй бол судалгаа авахгүй)

1. Нөлөөлөлд өртсөн өрхийн тэргүүлэгчийн мэдээлэл:		
1.1. Өрхийн тэргүүлэгчийн овог нэр:	1.2. Хүйс: <input type="checkbox"/> Эрэгтэй <input type="checkbox"/> Эмэгтэй	1.3. Нас: _____
1.4. Биеийн байдал: <input type="checkbox"/> Хэвийн <input type="checkbox"/> Хөгжлийн бэрхшээлтэй	1.5. Гэрлэлтийн байдал: <input type="checkbox"/> Гэрлэсэн <input type="checkbox"/> Гэрлээгүй <input type="checkbox"/> Салсан <input type="checkbox"/> Бэлэвсэн	
1.6. Үндэс угсаа: <input type="checkbox"/> Халх <input type="checkbox"/> Казах <input type="checkbox"/> Бусад	1.7. Шашин:	
1.8. Боловсролын түвшин: <input type="checkbox"/> Дээд <input type="checkbox"/> МСҮТ <input type="checkbox"/> Бүрэн дунд <input type="checkbox"/> Бүрэн бус дунд <input type="checkbox"/> Бага <input type="checkbox"/> Боловсролгүй		
1.9. Мэргэжил _____		
1.10. Нүүлгэн шилжүүлэхээс ӨМНӨХ амьжиргааны эх үүсвэр: (нэрлэх) <input type="checkbox"/> Байхгүй		
1.11. Нүүлгэн шилжүүлсний ДАРААХ амьжиргааны эх үүсвэр: (нэрлэх) <input type="checkbox"/> Байхгүй		

2. Хэрэв гэрлэсэн бол гэр бүлийн хүний мэдээлэл:		
2.1. Гэр бүлийн хүний овог нэр:	2.2. Биеийн байдал: <input type="checkbox"/> Хэвийн <input type="checkbox"/> Хөгжлийн бэрхшээлтэй	2.3. Нас: _____
2.4. <input type="checkbox"/> Дээд <input type="checkbox"/> МСҮТ <input type="checkbox"/> Бүрэн дунд <input type="checkbox"/> Бүрэн бус дунд <input type="checkbox"/> Бага <input type="checkbox"/> Боловсролгүй		
2.5. Мэргэжил _____		
2.6. Нүүлгэн шилжүүлэхээс ӨМНӨХ амьжиргааны эх үүсвэр: (нэрлэх) <input type="checkbox"/> Байхгүй		
2.7. Нүүлгэн шилжүүлсний ДАРААХ амьжиргааны эх үүсвэр:		

(нэрлэх) [] Байхгүй

3. Нөлөөлөлд өртсөн өрхийн мэдээлэл:		
3.1. Нүүлгэн шилжүүлэхээс ӨМНӨХ өрхийн ам бүлийн тоо _____	Үүнээс, Эрэгтэй: _____	Эмэгтэй: _____
3.2. Нүүлгэн шилжүүлсний ДАРААХ өрхийн ам бүлийн тоо _____	Үүнээс, Эрэгтэй: _____	Эмэгтэй: _____
3.3. Нүүлгэн шилжүүлэхээс ӨМНӨХ мөнгөн орлого олж байсан өрхийн гишүүдийн тоо: _____		
Үүнээс, Эрэгтэй _____ Эмэгтэй _____		
3.4. Нүүлгэн шилжүүлсний ДАРААХ мөнгөн орлого олж байгаа өрхийн гишүүдийн тоо: _____		
Үүнээс, Эрэгтэй _____ Эмэгтэй _____		
3.5. Нүүлгэн шилжүүлэхээс ӨМНӨХ орлогын үндсэн эх үүсвэрүүд:		
(1) _____		
(2) _____		
(3) _____		
3.6. Нүүлгэн шилжүүлсний ДАРААХ орлогын үндсэн эх үүсвэрүүд:		
(1) _____		
(2) _____		
(3) _____		
3.7. Нүүлгэн шилжүүлэхээс ӨМНӨХ ЖИЛД олж байсан өрхийн сарын дундаж орлого: _____ төгрөгөөр		
3.8. Нүүлгэн шилжүүлсний ДАРААХ саруудад олж байгаа өрхийн дундаж орлого: _____ төгрөгөөр		

4. Нүүлгэн шилжүүлэлт болон алдагдсан хөрөнгийн талаархи мэдээлэл:
4.1. Танайх тухайн хашаанаас нүүхээсээ өмнө ямар нэгэн үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшиж/ ашиглаж байсан уу? (Доогуур нь зурах) [] Тийм [] Үгүй (Хэрвээ Тийм бол, дараах сонголтуудаас нэрлээд Асуулт 4.2 руу үргэлжлүүлнэ. Хэрвээ Үгүй бол, Асуулт 4.7 руу очих) [] Амьдардаг байшин [] Бизнесийн байшин, барилга [] Бусад: _____
4.2. Тэр байшингаа хэр удаан эзэмшиж/ ашиглаж байсан бэ? (Доогуур нь зурах) _____ жил _____ сар
4.3. Тухайн үл хөдлөх хөрөнгө нь хэний нэр дээр байсан бэ? [] Хашааны/ газрын эзэн [] Нөлөөлөлд өртсөн өрх (Өөрийнх нь нэр дээр)
4.4. Нөлөөлөлд өртсөн өрх хашааны/ газрын эзэнд түрээсийн мөнгө төлдөг байсан уу? [] Тийм [] Үгүй
4.5. Хэрэв Тийм бол, хэдэн төгрөг төлдөг байсан бэ? Сард _____ төгрөг
4.6. Хэрвээ тухайн үл хөдлөх хөрөнгө танай эзэмшилд байсан бол байшингийн хэмжээ, байдлыг тодорхойлно уу? [] Мэдэхгүй Байшингийн суурийн хэмжээ _____ м ² Барилгын ашигласан материал: _____ Бусад: _____
4.7. Хашаа / газрын өмчлөгч нь өөрийн үл хөдлөх хөрөнгөө НОСК-ийн санал болгож буй орон сууцаар сольж байгааг танайх мэдсэн үү? [] Тийм [] Үгүй
4.8. Хэрвээ ТИЙМ бол, энэ талаар хашаа / газрын өмчлөгч эсвэл НОСК-аас танайхтай ярилцаж, зөвлөлдсөн үү? [] Тийм [] Үгүй
4.9. Хашаа/газрын эзэн НОСК-ийн санал болгосон байраар газар, хашаагаа солих шийдвэр гаргасныг танайх хэзээ мэдсэн бэ? Он, сар _____
4.10. Хашааны эзэн танайхыг хэзээ нүү гэсэн бэ? Он, сар _____
4.11. Хэрэв танайх хашаанд өөрийн барьсан байшинтай байсан бол хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэж, нөхөн төлбөрөө авсан уу? [] Тийм [] Үгүй
4.12. Хэрэв ТИЙМ бол хэдэн төгрөг төлсөн бэ? _____ төгрөг

4.13. Хэзээ нөхөн төлбөр авсан бэ? Он, сар _____
4.14. Энэхүү нөхөн төлбөрийг хэн олгосон бэ? <input type="checkbox"/> Хашааны эзэн <input type="checkbox"/> НОСК
4.15. Хэрэв ҮГҮЙ бол танайх өөрийн байшингийн нөхөн төлбөрийг яагаад өгөөгүйг мэдэх үү? Шалтгааныг тайлбарла:
4.16. Хашаанаас нүүхэд санхүүгийн болон материаллаг дэмжлэг авсан уу? <input type="checkbox"/> Хашааны эзнээс <input type="checkbox"/> НОСК-оос <input type="checkbox"/> Тусламж аваагүй
4.17. Хэрвээ хашааны эзнээс санхүүгийн болон материаллаг тусламж авсан бол: Хэдэн төгрөг авсан бэ? _____ төгрөг Материаллаг тусламж авсан бол юу авсан бэ? _____

5. Нөлөөлөлд өртсөн өрхийн одоогийн байршил:

5.1. Танайх одоо хаана амьдарч байгаа бэ?
5.2. Одоо таны амьдарч байгаа газар хэн (хамаарал)-ий нэр дээр байдаг бэ?

Судалгаа авсан хүний овог нэр:	
Судалгаа авсан хүний утасны дугаар:	

Хавсралт 10: Орон сууцны зах зээлийн эрэлт, нийлүүлэлт
(Төсөл)

**УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРОН СУУЦНЫ ЗАХ
ЗЭЭЛИЙН ЭРЭЛТ НИЙЛҮҮЛЭЛТИЙН
СУДАЛГААНД ХИЙСЭН ДҮГНЭЛТ**

УЛААНБААТАР 2020

ТХМДҮ БАГ

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ТАЙЛБАР

АХБ	Азийн Хөгжлийн Банк
МУЗГ	Монгол Улсын Засгийн газар
УАНС	Уур амьсгалын ногоон сан
ЕХОСББ	Европын Сэргээн Босголт, Хөгжлийн Банк
БХБЯ	Барилга Хот Байгуулалтын Яам
ХБХГ	Хот байгуулалт хөгжлийн газар
ТОСК	Төрийн орон сууцны корпораци
НОСК	Нийслэлийн орон сууцны корпораци ХК
МИК	Монголын ипотекийн корпораци
МБУА	Монголын барилгын үндэсний ассоциаци
АОС	Амины орон сууц

Судалгааны зорилго

Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээлийн 2019-2021 оны эрэлт, нийлүүлэлтийг тодорхойлж, орон сууцны талаар баримтлах бодлого, төлөвлөлтийг боловсруулахад шаардлагатай суурь мэдээллийг бүрдүүлэхэд чиглэгдсэн.

Дээрх зорилгын хүрээнд дараах зорилтыг дэвшүүлсэн. Үүнд:

- Улаанбаатар хотод 2020-2021 онд ашиглалтанд орсон болон оруулахаар төлөвлөгдөж буй орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийг тодорхойлох;
- Орон сууц худалдан авахад чухалчлан үзэж буй хүчин зүйлс, хүсэл, шаардлага зэргийг тодорхойлох;

Судалгааны хамрах хүрээ болон арга зүй: Судалгааны арга зүй нь голчлон холбогдох баримт бичгүүдийг нэгтгэн шалгах, гол эрх бүхий байгууллагуудтай хийсэн ярилцлага, дүн шинжилгээ хийх юм. Улаанбаатар хотын 6 дүүргийн хэмжээнд хэрэгжиж дууссан болон ирэх 1 жилийн хугацаанд хэрэгжихээр төлөвлөгдөж буй орон сууцны 285 төсөл байсан ба үүнээс хэрэгжиж буй 237 төсөл байна. Эдгээр төслүүд нь АХБ, УАНС, ЕХОСББ болон МУЗГ-ын санхүүжилтээр хэрэгжиж байна. Эдгээрийн холбогдох мэдээлэл нь уг судалгаанд нэгтгэгдсэн байна.

Тус төслүүдийн холбогдох мэдээллийг дараах эх сурвалжаас авсан. Үүнд:

- Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээлийн эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгаа НОСК, 2019;
- Эм Эм Си Жи ХХК-ийн Улаанбаатар хотын орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгаа 2019 он;
- НЕТГ-ын Барилга эхлэх үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл авсан болон ашиглалтад оруулсан орон сууцны жагсаалт (2019-2020);
- Орон сууц, үл хөдлөх хөрөнгийн сайтууд;
- Монголиан Пропертис ХХК-ийн Монголын үл хөдлөх хөрөнгийн тайлан 2018;
- БХБЯ, ТОСК, МИК, Тэнхлэг зууч ХХК, МБУА: Монгол улсын орон сууцны зах зээлийн эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгаа (хураангуй) 2018 он;

НОСК болон үл хөдлөх хөрөнгийн агентлагуудын төлөөлөгчидтэй уулзалт, ярилцлага хийсэн.

ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ТЭНЦВЭР

Худалдан авах чадвараар баталгаажсан орон сууцны эрэлт, 2019-2021 он

2019 оны байдлаар Улаанбаатар хотод 386,218 өрх амьдарч байсан ба үүний 44% нь буюу 169,436 өрх нь орон сууцанд, үлдсэн 56% буюу 216,782 өрх нь гэр хороололд амьдарч байсан гэсэн судалгаа байна. Харин 2020 оны 8 сарын байдлаар 411,420 өрхтэй болж өссөн бөгөөд 45% нь буюу 185,139 өрх нь орон сууцанд, үлдсэн 55% буюу 226,281 өрх нь гэр хороололд амьдарч байна гэсэн дүнтэй байна.

2019 онд хийсэн судалгаагаар нийт 386,218 өрхийн 64% нь буюу 247,179 өрхөд ирэх 3 жилд буюу 2019-2021 онд инженерийн дэд бүтэц бүхий орон сууцтай болох хэрэгцээ байгаа бол 21% нь 81,105 өрхөд инженерийн дэд бүтэц бүхий орон сууцтай болох хэрэгцээ байхгүй бөгөөд одоогийн амьдарч буй гэр хорооллын сууцны нөхцөлөө сайжруулах хүсэлтэй. Мөн 12% буюу 46,346 өрхөд ирэх 3 жилд түрээсийн орон сууцанд амьдрах хэрэгцээ байна гэж гарчээ.

Орон сууц худалдан авах хэрэгцээтэй 247 мянган өрхийн 15% нь буюу 37,076 өрх нь л худалдан авах чадвартай байна. Эдгээр орон сууцны худалдан авах чадвартай өрхүүдийн 83% буюу 30,773 өрх нь ипотекийн орон сууцны зээлэнд хамрагдаж худалдан авахаар байгаа бол үлдсэн 6,303 өрх нь бэлэн мөнгөөр, зээлэнд хамрагдахгүйгээр графикийн дагуу төлбөрийг төлж худалдан авахаар байгаа юм. Худалан авах чадвартай өрхүүдийг хэзээ авахаар төлөвлөж байгааг харахад, 18.1 мянган өрх нь 2019 онд орон сууц худалдан авахаар байсан бол 10.4 мянга нь 2020 онд, үлдсэн 14.4 мянган өрх нь 2021 онд худалдан авах төлөвтэй байна.

Худалдан авах чадвартай өрхийн 2% нь л нэг өрөөтэй орон сууц, 43% нь буюу 15'942 өрх нь хоёр өрөөтэй орон сууц, 51% нь буюу 18'908 өрх нь гурван өрөөтэй орон сууц худалдан авахаар байгаа бол 4% нь дөрөв ба түүнээс дээш өрөөтэй орон сууц худалдан авахаар байна.

Үүнээс гадна өрхүүд орон сууцны өрөөнүүдийн төлөвлөгөөнөөс хамааран дараахь байдлаар орон сууц авах төлөвлөгөөтэй байна.

- Нэг өрөөтэй орон сууц худалдан авахаар төлөвлөж буй өрхүүд дунджаар 50 сая төгрөг,
- Хоёр өрөөтэй орон сууц худалдан авахаар төлөвлөж буй өрхүүд дунджаар 70 сая төгрөг,
- Гурван өрөөтэй орон сууц худалдан авахаар төлөвлөж буй өрхүүд дунджаар 100 сая төгрөг,

- Дөрөв болон түүнээс дээш өрөөтэй орон сууц худалдан авахаар төлөвлөж буй өрхүүд дунджаар 151 сая төгрөг,

Худалдан авах чадвартай өрхүүд дунджаар 88.0 сая төгрөгийн үнэ бүхий орон сууц авахаар байгаа бөгөөд 33% буюу 12,235 өрх нь 60 хүртэлх сая төгрөгийн үнэ бүхий орон сууц, 23% буюу 8,527 өрх нь 60-80 сая төгрөгийн үнэ бүхий орон сууц, 31% буюу 11,494 өрх нь 80-120 сая төгрөгийн үнэ бүхий орон сууц худалдан авахаар байна. Харин 4,819 өрх буюу 13% нь 120 болон түүнээс дээш сая төгрөгийн үнийн дүн бүхий орон сууц худалдан авна гэж төлөвлөжээ.

Үнийн зэрэглэлийн хувьд дунджаар 1 мкв 1.415 сая төгрөгөөр авах хүсэлтэй байна. Үүнийг зэрэглэлээр харвал 30% буюу 11,123 өрх нь 1 сая ₮ хүртэлх 1мкв-н үнэтэй, 50% буюу 18,538 өрх нь 1-1.5 сая төгрөгийн нэгжийн үнэлгээтэй байр худалдан авахаар байна. Харин үлдсэн 20% буюу 7,415 өрх нь 1 мкв-ийг 1.5 сая ₮-өөс дээш үнээр худалдан авна гэжээ.

Орон сууц худалдан авахдаа хамгийн түрүүнд барилгын чанарыг чухалчилж үзнэ гэж орон сууцанд амьдардаг өрхүүдийн 75%, гэр хороололд амьдардаг өрхүүдийн 70% нь үзэж байна. Үүний дараа сургууль, цэцэрлэгтэй ойр байх, байрны үнэ, байрлал зэргийг чухалчилж байна. Сүүлийн жилүүдэд өрхүүдийн агаарын чанарыг чухалчилж үзэх хандлага нэмэгдэж байна.

Орон сууцны зээл авах хүсэлтэй байгаа ч ипотекийн зээлийн нөхцлийг хангаж чадахгүй байгаа 213,625 өрх бий. Үүний 24% буюу 51,270 өрх НДШ төлддөггүй учраас зээлийн нөхцлийг хангаж чадахгүй байна. Харин 46% буюу 98,267 өрх нь урьдчилгаа 30%-ийг бүрдүүлэх боломжгүй байгаа бол 20% буюу 42,725 өрх сар бүрийн зээлийн төлбөрийг төлөх боломжгүй байгаагаас ипотекийн зээлийн нөхцлийг хангаж чадахгүй байна. Үлдсэн 21,363 өрхийн хувьд одоогийн байдлаар зээлтэй, насны хувьд 45-аас дээш настай байна. Нэг талаас иргэдийн орлогын эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, тогтвортой ажлын байраар хангах, хуримтлал бий болгох үйл явцыг дэмжин ажиллах, НДШ төлж байх нь иргэдэд хэрэгцээтэй талаар мэдээлэл хүргэх, мэдлэгжүүлэх хэрэгтэй. Нөгөө талаасаа зээлийн шаардлагыг уян хатан болгох шаардлагатай байна.

Нийслэлд хэрэгжиж буй орон сууцны төсөл, 2019-2021 он

Улаанбаатар хотод 201 төслийн 47,410 айлын орон сууцны төсөл хэрэгжиж байгаагаас ирэх 3 жилийн хугацаанд нийслэлд хэрэгжихээр төлөвлөгдөж буй 31,230 айлын орон сууц байна. Үүний 30,383 нь нийтийн орон сууцны төсөл байгаа бол 847 нь таун хаусын орон сууцны төсөл байна. Барилгын компаниуд эдийн засгийн нөхцөл байдал, ипотекийн зээлийн олголттой холбоотойгоор 16 гаруй мянган айлын орон сууцны төсөл царцахаар

байгаа дүр зураг харагдаж байна. Ашиглалтад оруулах хугацаагаар нь харвал, 52% буюу 16,216 айлын орон сууцыг 2019 онд ашиглалтад оруулахаар төлөвлөж байсан бол 2020 онд 7,902 айл, 2021 онд 7,112 айлыг ашиглалтад оруулахаар барилгын компаниуд төлөвлөж байна.

Улаанбаатар хотод 2019 болон 2020 онуудад ашиглалтад орсон 192 төслийн 7,877 айлын орон сууц захиалгаа авч байна. Үүнээс 123 төслийн 1,618 айлын орон сууц нь одоогийн байдлаар 100 хувийн гүйцэтгэлтэй, зарахад бэлэн буюу өрхүүд шууд худалдан аваад орох боломжтой байгаа юм. Харин үлдсэн 2019 онд ашиглалтад орсон 79 төслийн 4,113 айлын орон сууц, 2020 онд ашиглалтад орсон 18 төслийн 2,146 айлын орон сууц захиалга авч байна. 2020 онд ашиглалтад орсон 2,146 айлын орон сууцыг задлан харвал, 90 болон түүнээс дээш хувийн гүйцэтгэлтэй байгаа 11 төслийн 985 айлын орон сууц байна. Харин 80-89 хувийн гүйцэтгэлтэй 553 айлын орон сууц, 70-79 хувийн гүйцэтгэлтэй 608 айлын орон сууц байна.

Улаанбаатар хотын хэмжээнд хэрэгжиж байгаа нийт орон сууцны төслийг 1 мкв-ын үнийн зэрэглэлээр авч үзэхэд 1.5 сая хүртэлх төгрөгийн үнэтэй орон сууц 5%-ийг, 1.5-2.0 сая хүртэлх төгрөгийн үнэтэй орон сууц 42%-ийг бүрдүүлж байна. Мөн 5% буюу 2,029 айлын орон сууц одоогоор үнэ тогтоогоогүй байна. Одоогийн байдлаар 1.5-2.0 сая хүртэлх төгрөгийн үнэтэй 13,164, 2.0-2.5 сая хүртэлх төгрөгийн үнэтэй 5,536, 2.5-3.0 сая хүртэлх төгрөгийн үнэтэй 5,390, 3.0 сая төгрөгөөс дээш үнэтэй 3,366 айлын орон сууц төлөвлөгдсөн байна.

Орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн тэнцвэр

2019 оны судалгаагаар 2020, 2021 онд худалдан авах чадвараар баталгаажсан 42,881 айлын орон сууцны эрэлт, 201 төслийн 31,230 айлын орон сууцны нийлүүлэлт төлөвлөгдөж байгаагаас 11,651 айлын орон сууцны эрэлтийн илүүдэл үүсч байгаа дүр зураг харагдаж байв.

Хэдий орон сууцны эрэлтийн илүүдэл үүсч байгаа харагдаж байгаа боловч худалдан авах эрэлтийн 83% буюу 35,539 өрх нь орон сууцны зээлэнд хамрагдаж худалдан авах боломжтой гэжээ. Өөрөөр хэлбэл орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилтээс орон сууцны эрэлт маш их хамааралтай буюу саатсан тохиолдолд эрэлт буурахаар байгаа юм.

Монголбанкнаас 2020 онд ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэрт ойролцоогоор 240 орчим тэрбум ₮ олгохоор төлөвлөгдсөн. Хэрвээ нэг зээлдэгч ойролцоогоор 70 сая ₮ зээлнэ гэж үзвэл 3,430 орчим эрэлт бий болохоор байгаа юм.

Судалгааны үр дүн

Улаанбаатар хотын хэмжээнд 2018 онд 252 мянган өрх орон сууцтай болох хэрэгцээтэй байсан бол 2019 онд 290 мянга болж өссөн. Харин орон сууцанд оролгүйгээр гэр хорооллын хашаандаа инженерийн дэд бүтцээ шийдүүлэн амьдрах хэрэгцээтэй өрхүүдийн тоо 2018 онд 86 мянга байсан бол 2019 онд 82 мянга болж буурсан байна. Бас нэгэн сонирхолтой үр дүн нь орон сууц түрээслэх хэрэгцээтэй өрхүүдийн тоо тасралтгүй нэмэгдсэн явдал юм. 2018 онд 28 мянга, 2019 онд 48 мянга болж нэмэгджээ. Өрхүүдийн 1 өрөөтэй байрыг сонирхох хандлага буурч байгаа буюу өрхүүд чадамждаа тааруулан жижиг талбайтай 2-3 өрөөтэй орон сууцтай болох хүсэлтэй болсон байна. Тухайлбал, 40 мкв талбайтай орон сууцыг 2 өрөөтэй, 60 мкв талбайтай орон сууцыг жижиг 3 өрөөтэй байдлаар зохион байгуулах сонирхол өндөр болсон. Тоон үзүүлэлтийг харвал, 2018 онд орон сууцанд орох сонирхолтой өрхүүдийн 8% нь 1 өрөөтэй байр сонирхож байсан бол 2019 онд 5% болж буурчээ. Харин 3 өрөөтэй байр авах сонирхолтой бүлэг нь 2018 онд 37% байсан бол 2019 онд 44% болж нэмэгджээ. Ядаж л орон нутгаас зочид ирэх, найз нөхөд зочлоход нэг өрөөнд байхаас илүүтэйгээр тусдаа өрөөнд байх сонирхолтой байдаг байна.

Товч дүгнэлт

Улаанбаатар хотын нийт өрхийн 64% нь буюу 247,179 өрх 2019-2021 онд орон сууц худалдан авах хэрэгцээтэй байна. Хэдийгээр орон сууц худалдан авах хүсэлтэй өрхийн тоо нэмэгдэж байгаа ч худалдан авах чадвараар баталгаажсан эрэлтийн тоо төдийлөн нэмэгдсэнгүй. Орон сууц хэрэгцээтэй өрхүүдийн ипотекийн зээлийн шалгуур нөхцөлүүдийг хангаж чадах байдлыг тооцоолоход хэрэгцээтэй өрхийн 15% буюу 37,076 өрх нь худалдан авах бүрэн чадамжтай байгаа юм. Уг эрэлтийг оноор задлан харвал, 2019 онд 15.6 мянган өрх, 21.5 мянган өрх нь 2020-2021 онд худалдан авах чадвартай байна.

Орон сууцны төсөл хэрэгжүүлэгчид 2019-2021 онд 201 төслийн 47.4 мянган айлын орон сууц барихаар төлөвлөж байгаа ч тэд одоогийн эдийн засгийн нөхцөл байдал, иргэдийн худалдан авалт, ипотекийн зээлийн олголтыг харгалзан үзэж өнөөдрийн байдлаар ирэх 3 жилийн хугацаанд 31,230 айлын орон сууц нийлүүлэгдэхээр төлөвлөсөн байна. Үүнээс 70 болон түүнээс дээш хувийн гүйцэтгэлтэй, захиалга авч байгаа 4,985 айлын орон сууцны барилга эзнээ хүлээж байгаа. Харин үлдсэн 16.2 мянган айлын орон сууцны барилгыг царцаасан байгаа бөгөөд хэзээ барилгын ажлаа эхлэхээ шийдээгүй байна. Эндээс ирэх 3 жилийн орон сууцны зах зээлийн тэнцвэрийг тооцоолоход 11,651 айлын орон сууцны эрэлтийн илүүдэлтэй байна. Хэдий эрэлтийн илүүдэлтэй харагдаж байгаа

боловч нийт худалдан авах чадвараар баталгаажсан эрэлтийн 83% буюу 35,539 өрх нь ипотекийн орон сууцны зээлд хамрагдаж худалдан авах боломжтой байна. Гэтэл 2020 он ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэрт ойролцоогоор 240 орчим тэрбум ₮ олгохоор төлөвлөгдсөн. Нэг зээлдэгч ойролцоогоор 70 сая₮ зээлнэ гэж үзвэл 3,428 орчим эрэлт бий болохоор байгаа юм. Тэгэхээр хэрвээ ипотекийн зээлийн санхүүжилт зогсвол эрэлт биш, нийлүүлэлтийн маш их илүүдэл бий болох нөхцөл бүрдэж болохоор байна.

Гэхдээ Үнийн зэрэглэлийн хувьд авч үзвэл мкв нь 1.5 сая ₮ доош байвал гэр хорооллын бүлэг рүү чиглэсэн төсөл хөтөлбөрүүдийн эрэлт, хэрэгцээ маш өндөр байгааг харж болно.

Орон сууц худалдан авах хэрэгцээтэй байгаа 247.2 мянган өрхийн зөвхөн 5% нь 1 өрөөтэй 25-50м², 44% нь 2 өрөөтэй 35-65м², 44% нь 3 өрөөтэй 55-105м², 7% нь 4 дээш өрөөтэй 85-250м² талбай бүхий орон сууц худалдан авах сонирхолтой байна. Талбайн хэмжээний хувьд 21% нь 41-50м², 22% нь 51-60м² хэмжээтэй орон сууц худалдан авах сонирхолтой байгаа ба дунджаар 59.8м² талбай бүхий орон сууц сонирхож байгаа бөгөөд өрхүүдийн 67% нь бүрэн цутгамал хийцийн сууц сонирхож байна. Харин 1мкв-ын үнийн зэрэглэлийн хувьд 52% нь 1.0-1.5 сая төгрөг хүртэлх үнэ бүхий орон сууц, 28% нь 1.5-2.0 сая төгрөг хүртэлх үнэ бүхий орон сууц сонирхож байгаа ба дунджаар 1м² нь 1.3 сая төгрөгийн үнэ бүхий орон сууцыг 82.2 сая төгрөгт багтаан худалдан авахаар төлөвлөжээ.

Үйлчилгээний талбай 1 мкв-ын үнэ ХУД-т хамгийн үнэтэй байгаа ба 3,884,742₮, БЗД-т 3,167,575₮, СБД-т 2,891,6664₮ байна. Харин ЧД-т хамгийн хямд байгаа ба 2,500,000₮ байгаа нь 2016 оны судалгааны үр дүнтэй харьцуулбал 700,000₮-р өссөн байна. Үйлчилгээний талбайн дундаж үнэ нь төслийн байршил, талбайн хэмжээ, төслийн зэрэглэл, тохижилт зэрэг нөлөөллөөс шалтгаалж харилцан адилгүй байна.

2016 онд хийгдсэн судалгаанд ХУД-т дулаан зогсоолын дундаж үнэ хамгийн өндөр (25,000,000₮) үнэтэй байсан бол 2019 оны 2-р сарын байдлаар УБ хотод хэрэгжиж байгаа төслийн дулаан зогсоолын үнэ нь СБД-т хамгийн өндөр буюу 28,880,000₮, хамгийн бага нь СХД-т 13,625,000₮ байна. Харин Хан-Уул дүүрэгт 24916000₮-ын үнэтэй байна. Төвийн 6 дүүргийн дулаан зогсоолын дундаж үнэ 24,916,000₮ байна. Захиалга авч буй дундаж үнэ нь дулаан зогсоолын тоо, байршил зэрэг нөлөөллөөс шалтгаалж харилцан адилгүй байна.

Дүгнэлт

Монгол Улсын Засгийн газар болон Монголбанк хамтран иргэдийг орон сууцжуулах чиглэлээр идэвхитэй бодлогуудыг баримталж эхлээд удаагүй байна. Орон сууцны ипотекийн 8 хувийн зээлийн хөтөлбөрийг 2013 оны 06 дугаар сараас хэрэгжүүлж эхэлсэн бол одоогийн байдлаар тус ипотекийн 8 хувийн зээлийг 6 хувь болгон иргэдэд олгох асуудал шийдэгдэх түвшинд хүрээд байгаа нь манай төсөлд хамрагдах иргэдийн тоонд нөлөөлөх нэг хүчин зүйл болоод байна.

Иргэдийг орон сууцжуулах ажил өнгөрсөн 10 орчим жилийн хугацаанд үргэлжилсэн ч нийслэлийн нийт өрхийн 60 гаруй хувь нь хараахан орон сууцтай болж амжаагүйг дээрх судалгаа харуулж байна. Оршин суугчдыг орон сууцжуулах нь иргэдийг эрүүл, аюулгүй орчинд амьдруулах, агаар, орчны бохирдлыг бууруулах чиглэлээр дорвитой нөлөөлнө. Тэгвэл нийт өрхийн 40 гаруй хувь нь орон сууцанд амьдарч буй энэ статистик үзүүлэлтийг дээшлүүлэх нь бидний нэгэн зорилго билээ.

Зах зээлд борлогдож байгаа орон сууцнуудын үнэ иргэдийн худалдан авах түвшингээс харьцангуй өндөр, сургууль, цэцэрлэг, эрүүл мэндийн төв, ногоон байгууламж, амралт зугаалгын талбай зэргийг цогцоор нь шийдсэн төслүүд цөөхөн байгаа нь бидний төсөлтэй өрсөлдөхүйц гэж харагдахгүй байна.

Хавсралт 11: Гурван талт гэрээ – НОСК-ын талбарын иргэд

“Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл төсөл”-д оролцогчидтой байгуулсан гурван талт гэрээ

2019 оны 6-р сарын 11

№ 2019/04

Улаанбаатар хот

Азийн хөгжлийн банк, Монгол Улсын Засгийн газар хоорондын “Улаанбаатар хотын гэр хорооллын хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр” -ийн санхүүжилтийн ерөнхий хэлэлцээр, Иргэний хуулийн 11.1.4, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг тус тус үндэслэн,

Нэг талаас “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл” -ийг хэрэгжүүлэхээр сонгогдсон газарт газар, үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшигч иргэн (цаашид “иргэн” гэх) регистрийн дугаартай, /...../ (овог) (эцэг эхийн нэр) (таны нэр);

Нөгөө талаас, " Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл" -ийг хэрэгжүүлэх нэгжийн өмнөөс төсөл хэрэгжүүлэх нэгжийн Зохицуулагч (цаашид "төсөл хэрэгжүүлэгч" гэх);

Гуравдагч этгээдийн өмнөөс Нийслэлийн Засаг даргыг Хөгжлийн бодлогын асуудал эрхэлсэн Засаг даргын нэгдүгээр орлогч (цаашид “Засаг дарга” гэх) төлөөлнө.

Энэхүү гурван талт гэрээг (цаашид "Гэрээ" гэх) сайн дурын үндсэн дээр талууд (цаашид "талууд" гэх) дараахь нөхцлөөр байгуулав.

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Энэхүү гэрээний зорилго нь төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгогдсон газар талбарын игэдийн газар, үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлэх, иргэд сайн дураар төслийн хүрээнд баригдах инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон орон сууцаар газар, хөрөнгөө солилцох, эрх шилжүүлэх хэлбэр, нөхцөлтэй холбогдуулан төсөл хэрэгжүүлэхэд Засаг даргын дэмжлэг, талуудын эрх, үүрэг, хариуцлагатай холбоотой иргэн, хуулийн этгээд, төсөл хэрэгжүүлэгчийн хоорондын харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2. Талууд харилцан тохиролцох, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлэх, харилцан хүндэтгэх зарчмыг баримтална.

Хоёр. Гэрээний нөхцөл

2.1. Талууд гэрээг гурван хувь үйлдэж, нотариатаар батлуулсны дараа гэрээ хүчин төгөлдөр болох бөгөөд талууд гэрээний нэг эх хувийг хадгална. Талуудын хадгалсан гэрээний хуулбар, гэрээний хавсралт нь хүчин төгөлдөр байна.

2.2. Энэхүү гэрээнд дараахь баримт бичгийг хавсаргана. Хавсралт нь энэхүү гэрээний салшгүй хэсэг болно.

2.2.1. Газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, газар эзэмших гэрчилгээ, гэрээ, кадастрын зургийн хуулбар

2.2.2. Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар

2.2.3. Цахим үнэмлэхний хуулбар эсвэл гэрэл зурагтай лавлагаа, насанд хүрээгүй хүний төрсний гэрчилгээний хуулбар, төлөөлөгчийн иргэний үнэмлэхний хуулбар

2.2.4. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, дүрмийн хуулбар, гэрээ байгуулж буй иргэний үнэмлэхний хуулбар

2.2.5. Төлөөлөгчийн газар, үл хөдлөх хөрөнгийг хамтран өмчлөх, эзэмших эрхтэй бол нотариатаар батлуулсан итгэмжлэл

2.2.6. Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн лавлагаа

2.2.7. Газар, эд хөрөнгийг үнэлэх, зохих орон сууц, зогсоол, үйлчилгээний газраар солих ажлын үр дүнгийн талаар талуудын тохиролцсон уулзалтын тэмдэглэлийн хуулбар.

2.3. Гэрээнд оролцогч талууд аль нэг талын зөвшөөрөлгүйгээр гэрээний нөхцлийг өөрчлөх, өөр хүнтэй ижил төстэй гэрээ байгуулах, гэрээний үүргээ бусдад шилжүүлэх, дангаараа гэрээнээс гарахыг хориглоно, энэхүү гэрээний 6.4-т зааснаас бусад тохиолдолд.

2.4. Төсөлд сонгогдсон газар, үл хөдлөх хөрөнгийг бусдад барьцаалахгүй, төлбөрийн баталгаа болохгүй, шүүхийн шийдвэрээр битүүмжилж, өв залгамжлах маргаангүй байх ёстой.

Гурав. Гэрээний хугацаа

3.1. Энэхүү гэрээ хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс хойш 12 сарын хугацаанд төслийг хэрэгжүүлж дуусна.

3.2. Гэрээний 3.1-д заасан хугацааг төслийн хэрэгжилтээс хамаарч нэмэлт шаардлага, хариуцлага тооцолгүй дахин 12 сараар сунгаж болно. Гэрээг сунгасан тохиолдолд талуудад бичгээр мэдэгдэж, нэмэлт өөрчлөлт оруулах болно.

3.3. Энэхүү гэрээ нь талууд гарын үсэг зурсан өдрөөс эхлэн хүчин төгөлдөр болох бөгөөд гэрээнд заасан үүргээ бүрэн биелүүлж, иргэдийн хэрэгцээнд нийцсэн орон сууцаар хангаж, орон сууц өмчлөх гэрчилгээ авснаар хүчин төгөлдөр болно.

Дөрөв. Үндсэн нөхцөл

4.1. Газар өмчлөх, эзэмших эрхийн талаархи мэдээлэл:

Хашаа ба талбайн дугаар:

Эрхийн хэлбэр:

Газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн дугаар:

Байршил / хаяг /:

Талбайн хэмжээ:

Зорилго:

4.2. Газар дээр үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх эрхийн тухай мэдээлэл

Үл хөдлөх хөрөнгийн байршил / хаяг /:

Талбайн хэмжээ:

Ашиглалт:

Газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн дугаар:

Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн нэгдсэн үнэлгээ:

Энэхүү гэрээний 4.3-т заасан газар, үл хөдлөх хөрөнгийн эрхийг орон сууцаар солихоор тохиролцов.

Орон сууцны байршил:

Давхарын дугаар:

Өрөөний тоо:

Талбайн хэмжээ:

Машины зогсоолын дугаар:

Орон сууц ашиглалтад орох хугацаа:

4.3. Талууд газар чөлөөлөхтэй холбоотой зардлыг (газар чөлөөлөх, нураах, нүүлгэн шилжүүлэх) дараахь нөхцлөөр тохиролцов.

Иргэн / хуулийн этгээд:

Төсөл хэрэгжүүлэгч:

4.4. Газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг орон сууцаар солихоор тохиролцсон тохиолдолд талууд түр суурьшуулах байрны асуудлыг дараах байдлаар тохиролцов.

Орон сууц ашиглалтад орох хүртэл иргэнийг байршилд байрлах түрээсийн байранд түр хугацаагаар байрлуулахаар тохиролцов. Байрны түрээс төлөхгүй, ашиглалтын зардлаа тухайн иргэн өөрөө хариуцна.

Тав. Талын эрх, үүрэг

5.1. Иргэд энэхүү гэрээг хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон дараахь эрх, үүрэг хүлээнэ. Үүнд:

5.1.1. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн боловсруулсан төсөл, төлөвлөгөөтэй танилцаж, санал хэлэх

5.1.2. Иргэн гурван талт гэрээний үүргээ биелүүлж, шаардлага хангахгүй орон сууцанд орсон бол төсөл хэрэгжүүлэгч, Засаг даргаас зөрчлийг арилгуулах, зөрчигдсэн эрхээ хамгаалах, материал бүрдүүлэхийг шаардах, эрх баригчдад гомдол гаргах

5.1.3. Төслийн хэрэгжилттэй танилцаж, хяналт тавих.

5.1.4. Хугацаа хэтэрснээс учирсан бүх хохирлыг гэм буруутай этгээдээс гаргуулах

5.1.5. Төсөл хэрэгжүүлэгчээс газар, үл хөдлөх хөрөнгийг тусгай зөвшөөрөл бүхий байгууллагаар үнэлүүлэхийг шаардах

5.1.6. Хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг дагаж мөрдөх

5.1.7. Газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн холбогдох баримт бичгийг үнэн зөв бүрдүүлж, тайлагнах

5.1.8. Гэрээний хугацаанд газар, үл хөдлөх хөрөнгийн хувийн хэрэгт урьдчилсан тэмдэглэгээ хийхийг Засаг даргад зөвшөөрөх

5.1.9. Гурван талт гэрээ байгуулахдаа газар, үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээг Засаг даргад эх хувиар нь ирүүлэх

5.1.10. Төсөл хэрэгжүүлэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлж, иргэн орон сууц авсан тохиолдолд иргэн газар, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх, эзэмших эрхийг “Засаг дарга” -д шилжүүлэх үүрэгтэй.

5.1.11. Хэрэв иргэн орон сууц өмчлөөгүй бол гэрчилгээг устгасан, гээгдүүлсэн тохиолдолд Засаг даргаас нөхөн төлбөрийг бүрэн шаардах эрхтэй.

5.1.12. Гэрээнд заасан хугацаанд газраа чөлөөлөх үүрэгтэй.

5.1.13. Талуудын аль нэг нь гэрээний үүргээ зөрчсөн тохиолдолд гэрээнд заасан торгууль, шийтгэлийг шаардах

5.1.14. Төслийг хэрэгжүүлэх явцад гэрээний бусад талуудаас төслийн явцын талаар мэдээлэл авах

5.1.15. Орон сууцыг улсын комисст хүлээлгэн өгсний дараа өөрийн өмчлөлд шилжүүлэхтэй холбоотой баримт бичгийг шаардах

5.2. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь дараахь эрх, үүрэгтэй байна

5.2.1. Иргэдийг төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд татан оролцуулах, сургалт, сурталчилгаа, мэдээлэл өгөх ажлыг зохион байгуулах

5.2.2. Гурван талт хэлэлцээрээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхийг талуудаас шаардах

5.2.3. Тусгай зөвшөөрөлтэй аж ахуйн нэгжийн газар, үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлэх

5.2.4. Энэхүү гэрээний 3.1-д заасан хугацаанд төсөл хэрэгжүүлж, гэрээнд заасан үүргээ бүрэн биелүүлэх

5.2.5. Төслийн газар чөлөөлөх, түр хугацаагаар нүүлгэн шилжүүлэх, барьж байгуулах ажлын зардал, хөрөнгө оруулалтыг бүрэн нөхөж санхүүжүүлэх

5.2.6. Төсөл хэрэгжүүлэх талбай, нэгж талбарыг төсөлд заасан зориулалтын дагуу ашиглах

5.2.7. Барилгыг барилгын норм, норматив, холбогдох баримт бичиг, техникийн нөхцөлтэй бүрэн нийцүүлэн батлагдсан зураг төслийн дагуу барьж ашиглалтанд оруулах

5.2.8. Үйл ажиллагааны болон санхүүгийн чадавхийн талаар үнэн зөв мэдээлэл өгөх

- 5.2.9. Иргэн, хуулийн этгээдийн хүсэлтийг үндэслэн төслийн зураг төсөл, төлөвлөгөөнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулахыг Засаг даргаас хүсэх
- 5.2.10. Төслийн гүйцэтгэлийн талаар улирал бүр мэдээллээр хангаж, гэрээнд оролцогч талуудад нотлох баримтын хамт тайлагнах
- 5.2.10.1. Гэрээний 4.4-т заасан байрыг улсын комиссар хүлээлгэн өгснөөс хойш 14 хоногийн дотор тухайн орон сууцыг иргэний өмчлөлд бүртгүүлэхэд шаардагдах бичиг баримтыг бүрдүүлж өгөх үүрэгтэй.
- 5.3. Засаг даргын эрх, үүрэг
- 5.3.1. Иргэн, төсөл хэрэгжүүлэгчийн хүсэлтээр батлагдсан төсөлд нэмэлт өөрчлөлт оруулах, батлагдсан төлөвлөгөөний талаар ажлын 15 хоногийн дотор талуудад мэдэгдэх.
- 5.3.2. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон газарт баригдах барилгын архитектур, төлөвлөлтийн даалгавар, барилгын анхны зураг төслийг батлах
- 5.3.3. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон газарт баригдах барилга байгууламжийг барьж эхлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгох
- 5.3.4. Засгийн газрын 2018 оны 317 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Барилга, байгууламжийг ашиглалтад оруулах журам” -ын дагуу барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах
- 5.3.5. Гэрээний хугацаанд газар, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх, эзэмших гэрчилгээг эх хувиар нь хэвээр хадгалах үүрэгтэй
- 5.3.6. Төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих, төсөл хэрэгжүүлэгчээс төслийн гүйцэтгэлийн тайлан авах, хагас жил тутам аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн ИТХ-д тайлагнах
- 5.3.7. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгогдсон бүсэд газар, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх, өмчлөгчийг шилжүүлэх, дахин бүртгэх, бүртгэлийг хаах, иргэдийн төлөөллийн байгууллагуудаас ирүүлсэн газар, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн шилжилт хөдөлгөөнийг хязгаарлах хүсэлтийг холбогдох байгууллагад хүргүүлэх
- 5.3.8. Төслийн сонгогдсон талбарт хэрэгжүүлэх инженерийн ажлын бэлтгэл, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, нийтийн зориулалттай барилга байгууламж, тохижилт, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчин, батлан хамгаалах, гамшгаас хамгаалах байгууламжийн жагсаалтыг гаргаж, улсын болон орон нутгийн төсөвт тусгах, санхүүжүүлэх, үйлчлүүлэгчийг хянах
- 5.3.9. Төсөл хэрэгжүүлэх хэсэгт бүртгэгдсэн орон нутгийн өмчтэй холбоотой асуудлыг шийдвэрлэх

Зургаа. Гэрээ цуцлах, хариуцлага

- 6.1. Гэрээнд заасан үүргээ биелүүлээгүй буюу зохих ёсоор биелүүлээгүй тохиолдолд талууд энэхүү гэрээ болон холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээнэ.
- 6.2. Гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн биелүүлээгүй тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгч ажлын 5 хоногийн дотор Засаг даргад бичгээр мэдэгдэнэ.
- 6.3. Засаг дарга нь гэрээний 6.2-т заасан нөхцөл үүссэн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгчтэй хамтран шийдвэрлэх арга хэмжээ авах бөгөөд Засаг дарга, төсөл хэрэгжүүлэгч нь иргэдийн нөхөн төлбөр, төслийг цаашид хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон зардлыг харилцан тохиролцож шийдвэрлэнэ.
- 6.4. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь гэрээнд заасан үүргээ бүрэн буюу хэсэгчлэн биелүүлээгүй, эсхүл гэрээний хугацаа дууссаны дараа төсөл хэрэгжүүлэх хугацааг сунгасан, орон сууцыг иргэдэд шилжүүлээгүй тохиолдолд иргэн гэрээнээс татгалзаж болно. Энэ тохиолдолд “Засаг дарга” болон төслийн нэгж нь гэрээний 4.3-т заасан газар, эд хөрөнгийн үнийг нөхөн төлөх, эсхүл гэрээнд зааснаас дордохгүй нөхцөл бүхий өөр орон сууц шилжүүлэх үүрэгтэй.

- 6.5. Гэрээг нэг жил хүртэл хугацаагаар сунгасны дараа төсөл хэрэгжүүлэх хугацаа хэтэрсэн бол хугацаа хэтэрсэн өдөр тутамд гэрээний үнийн дүнгийн 0.5 хувьтай тэнцэх алданги төлнө.
- 6.6. Гэрээний 6.4-т заасан нөхцөл үүссэн тохиолдолд иргэнд гэрээний 4.3-т заасан үнэлгээний 20 хувьтай тэнцэхүйц нөхөн олговор олгоно.
- 6.7. Хэрэв төсөл хэрэгжүүлэгч тал гэрээнд заасан үүргээ биелүүлээгүй бол энэхүү гэрээний 6.4, 6.5-т заасан төлбөрийг бүрэн хариуцаж, иргэний хохирлыг барагдуулна.
- 6.8. Гэрээний хугацааг сунгасан тохиолдолд иргэний түр суурьшуулах байранд амьдарч байсан нөхцлийг дордуулахгүй бөгөөд ашиглалтын нэмэлт зардал, бусад зардлыг нэмж оруулахыг хориглоно.

Долоо. Бусад зүйл

- 7.1. Гэрээний үүргийн гүйцэтгэлтэй холбоотой үүссэн маргааныг талууд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр шийдвэрлэнэ.
- 7.2. Хэрэв талууд давагдашгүй хүчин зүйлийн улмаас гэрээнд заасан үүргээ биелүүлж чадахгүй бол бусад талуудад бичгээр мэдэгдэж, гэрээг үргэлжлүүлэхээр тохиролцов.
- 7.3. Талууд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт оруулж, бичгээр баталгаажуулж гэрээнд хавсаргана.
- 7.4. Хэрэв талууд тохиролцоонд хүрч чадахгүй бол шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН:

1. Иргэн:

...../нэр//овог/

Регистрийн дугаар:

2. Төсөл хэрэгжүүлэгч ба түүний төлөөлөгчид:

“Гэр хорооллыг хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр”-ийн Зохицуулагч.....

3. Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагчийг төлөөлж::

Нийслэлийн Засаг даргын тамгын газрын Хөгжлийн бодлогын асуудал эрхэлсэн Засаг даргын нэгдүгээр орлогч.....

Хавсралт 12: Эрсдлийн үнэлгээ ба эрсдлийн менежментийн төлөвлөгөө (ЭҮЭМТ)

УБ ХОТЫН НОГООН ОРОН СУУЦ ТӨСЛИЙН ЭРСДЛИЙН ҮНЭЛГЭЭ БА ЭРСДЛИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
Ерөнхий				
УБ хотын ногоон орон сууц төслийн оролцогч талууд харилцахдаа тодорхой ойлголцоогүй тохиолдолд зарим чухал асуудлууд орхигдох, хойшлогдоход хүрэх	Бага	Талуудын хоорондын харилцаанд баримтлах нэгдсэн, тодорхой харилцааны стратеги боловсруулах	ТХМДҮ	
ТУГА, НШХ болон бусад баримт бичгүүд одоогийн нөхцөл байдалд нийцэхгүй байх	Дунд	ТУГА, НШХ болон бусад баримт бичигт одоогийн нөхцөл байдлыг тусгаж өөрчлөх, шинэчлэх	ТХН	
Нийтийн орон сууцны зориулалттай газар олголт, 1-р шатны хоёр талбайн хувьд талбайн зөвшөөрөл хойшлогдох	Бага	ТХМДҮ 1-р шатанд баригдсан орон сууцны блокуудын зохион байгуулалтын давуу талуудыг, мөн ГХХХОДХ – ийн саналыг тусгах	ЭХТЭЗҮБШДҮ	
Төслийн зөвлөхүүдийн хамтын ажиллагаа дутмаг байснаас УБ хотын ногоон орон сууц төслийг амжилттай хэрэгжүүлж чадахгүйд хүрэх	Дунд	Мэдээллийн солилцох механизмтай болох; Төслийн зохицуулалттай холбоотой хурлыг тогтмол хийх		
УБ хотын ногоон орон сууц төслийн хамрах хүрээ нэмэгдэхээр бол ирэх жилүүдэд ТХН-ийн мэргэжилтнүүдийн тоо хүрэлцэхгүй болох	Өндөр	ТХН-ийн мэргэжилтний орон тоог нэмэх	ТХН	
Хууль эрхзүй, бодлого журам, ба бүтэц зохион байгуулалтын хувьд				
Төрийн байгууллага, агентлагуудтай, мөн гэрээт байгууллагууд болон барилгын гүйцэтгэгчид хоорондоо уялдаа холбоогүй ажиллах	Дунд	Нийслэлийн захирагчийн шууд удирдлагын дор ТХН-ийг байгуулж нийслэлийн харъяа байгууллагууд хоорондын уялдааг хангаж ажиллана. ТУХ-д бүх яамдын удирдах түвшний мэргэжилтнүүдээс оруулна. Худалдан авалт,	МУХБ, СЯ, НЗДТГ	

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
		барилгын ажлын хуваарийг төвлөрсөн дэд бүтэц, эко хороолол тус бүрийн архитектурын нарийвчилсан зураг төсөл, хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөтэй уялдуулан гаргана.		
УБ хотын ногоон орон сууц төслийн ТУГА хоцрогдсон	Дунд	УБ хотын ногоон орон сууц төслийн ТУГА-ийг шинэчлэх	ТХН, Зөвлөхүүд	
Улс төрд гарсан аливаа өөрчлөлт нь төслийг дэмжих улс төрийн дэмжлэгт нөлөөлөх	Бага	Улаанбаатар хотын бүх оршин суугчдыг хямд үнэтэй орон сууцаар хангах, гэр хорооллын дэд бүтцийг бий болгох асуудлыг засгийн газар, нийслэлийн захиргаанаас нэн тэргүүний зорилт болгон тодорхойлсон. Институцийн бүх түвшинд ойлголцож зөвлөлдөж байж бодлого боловсруулагчдаас өргөн хүрээнд дэмжлэг авах болно.	НЗДТГ ТУА	
Төрийн байгууллагуудын бүтцийн өөрчлөлт	Дунд	ТХН нь нэн тэргүүнд хүлээн авагч төрийн байгууллагатай хамтран ажиллах зайлшгүй хэрэгцээтэй байгаа бөгөөд АХБ ба Монгол Улсын Засгийн газар хооронд байгуулсан гэрээг шинэчлэх шаардлагатай байна.	НЗДТГ ТУА	
Салбарын бодлогын шинэчлэлийг цаг тухайд нь хэрэгжүүлээгүй, тодорхой шийдэлд хүрэхгүй байх	Бага	Бүх салбаруудад хийх шинэчлэлүүдийг засгийн газар, түүний агентлагуудын мөрийн хөтөлбөрт тусгасан байдаг. Ихэнх шинэчлэлийг 2-3 жилийн хугацаанд хийхээр төлөвлөсөн байдаг тул ТХН/СМХТН-ын зүгээс энэ тал дээр зөвлөх үйлчилгээ авч, бодлогын яриа хэлэлцээ хийж, шинэчлэлийг хэрэгжүүлэхэд хангалттай хугацаа юм.	МУХБ, ЭХЗХ, СЗХ, БХБЯ, НЗДТГ, НОСК	
Хууль тогтоомжийн өөрчлөлт	Дунд	ТХН-ийн хуульч нь өгсөн удирдамжийн дагуу сар бүр бодлого, журам, хууль тогтоомжид өөрчлөлтийн талаар зохих зөвлөмж өгнө.	ТХН ТХМДҮ	
Төсөл хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай зөвшөөрөл олголт хойшлогдох	Дунд	Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч болон НОСК-ийн дэмжлэгтэйгээр асуудлыг шийдвэрлэх боломжтой.	НЗДТГ, ТХН, ТХМДҮ	
ТХН-ийн хүний нөөцийн хүрэлцээгүй байдал	Дунд	ТХН-ийн орон тоог нэмэгдүүлэх саналыг, НЗДТГ болон Сангийн яаманд хүргүүлэх	ТХН	

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
Инженерийн бүтэц				
Барилгын байгаль орчинд ээлтэй, эрчим хүчний хэмнэлттэй байх үзүүлэлтүүд нь хангалтгүй хэрэгжих	Дунд	ООНОСС болон Ногоон барилгын санхүүжилтийн эх үүсвэрээр санхүүжих эко хороолол, түүний дотор баригдах барилгуудыг “ногоон” шаардлагад нийцүүлэх техникийн шаардлагыг гэрээт гүйцэтгэгчид, барилгын компаниуд дагаж мөрдөхөд түлхэц болно. Барилгын ажлын чанарыг баталгаажуулахын тулд барилгын хяналтыг сайн хийнэ.	МУХБ, НЗДТГ, ТХН, ТХН, Гүйцэтгэгч компаниуд	
Монголын соёл, гэр хорооллын онцлог шинж чанарыг харуулсан архитектурын дизайны концепцыг тодорхойлоход хүндрэлтэй	Дунд	Дизайны шийдлийг илүү сайн судлах, хэлэлцэх, шийдвэрлэх	ЭХТЭЗҮБШДҮ	
НЗДТГ-ын хэрэгжүүлэгч агентлаг болох Эрүүл мэндийн газар, болон Гал түймэртэй тэмцэх хэлтэс болон улсын комиссын зөвшөөрөл олголт хойшлогдох	Дунд	ТХН, ТХМДҮ ба ЭХТЭЗҮБШДҮ-ийн боловсруулан, тохиролцсон гурван талт ажлын төлөвлөгөөг дагаж мөрдөх	ЭХТЭЗҮБШДҮ	
Сонгосон барилга хөгжүүлэгчдийн тоо хангалтгүйгээс барилгын ажлын нэг улиралд багтаан төлөвлөсөн ажлуудыг дуусгах боломжгүйд хүрэх, менежмент, ажиллах хүч, барилгын машин механизмын асуудлууд үүсэх	Өндөр	Холбогдох агентлагуудад албан бичиг хүргүүлж, ажил саадгүй явагдахад анхаарах	ЭХТЭЗҮБШДҮ	
		Холбогдох баримт бичигт тухайн барилгын гүйцэтгэгч компаний хүчин чадлыг тодорхойлсон заалтыг оруулж өгөх	ЭХОНОСС	
Монгол улсад “ногоон” барилгыг тодорхойлох нарийн шалгуур байхгүй тул үнэлэх боломж хомсдох	Өндөр	Ногоон барилга, ногоон орон сууцыг үнэлэх шалгуур үзүүлэлтийг боловсруулж, батлах	ТХН, ТХМДҮ, ЭХОНОСС	
Орон сууц барихад зориулж ногоон барилгын материалыг гадаадаас импортлох нь хямд үнийг баримталж буй гол концепцод сөргөөр нөлөөлөх	Дунд	- Ашиглаж болох барилгын технологи, барилгын материалын талаар илүү нарийвчилсан судалгаа хийх шаардлагатай - Боломжийн өртөгтэй технологийг эрэлхийлэх	ЭХТЭЗҮБШДҮ	

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
Төслийн талбарын иргэд, олон нийтийн оролцоог хангахад бэрхшээлтэй				
Төсөлд иргэдийн оролцоо сул тохиолдолд дэд бүтцийг бүтээн байгуулах ажил хойшлогдох	Бага	ТЭЗҮ-ээр уг төсөлд хамрагдах иргэдийн сонирхол, хэрэгцээ өндөр байгааг баталгаажуулсан. Түүнчлэн төсөлд оролцох хүсэлтийг гурван удаа (хэрэгцээг тодорхойлох, боломжтой эсэхийг үнэлэх, нарийвчилсан зураг төслийг боловсруулах явцад) үнэлэх бөгөөд сонгосон дэд төслүүдэд оролцох иргэдийн хүсэл эрмэлзлэлийг сайн нягтлана.	НЗДТГ, ТХН	
Газрын эзэд, барилгын компаниудын оролцоо хангалтгүй байх	Бага	Төсөлд оролцох хүсэлтийг хүлээн авах мөн тендерийн баримт бичгүүд хувийн секторын хүчин чадалд нийцэж байгаа эсэхийг нягтлах зорилгоор дэд төслийг бэлтгэх, ба нарийвчилсан зураг төслийн үе шатанд газар өмчлөгчид болон барилгын хувийн компаниудтай хэлэлцэж зөвлөлдөнө.	МУХБ, НЗДТГ, ТХН, СМХТН	
Газар өмчлөгч нь байхгүй байвал судалгааны ажил төлөвлөснөөс удаан үргэлжлэх	Дунд	Төлөвлөлтийг оновчтой хийж, судалгааг цаг тухайд нь гүйцэтгэх	ТХН, Гэрээт компани	
Хорооны дарга, хэсгийн ахлагч нар хамтран ажиллахгүй байх		Шаардлагатай нөхцөлд харьяа дүүрэг, хороо, хэсгийн ахлагч нартай уулзалт зохион байгуулж, төслийн зорилго, концепцийг тайлбарлаж, хамтран ажиллах тохиролцоо хийх.	НЗДТГ, ТХН, СМХТН	
Оршин суугчид хөрөнгийн үнэлгээний үр дүнтэй санал нийлэхгүй байх, урьдчилсан гэрээнд гарын үсэг зурахгүй байх	Бага	Уулзалт, хэлэлцүүлэгт оролцоогүй айлуудын хашаагаар очиж, төслөө тайлбарлаж, газар өмчлөгчдөөс саналыг нь авах Бүрэн зөвшилцөлд хүртлээ хүн нэг бүртэй ярилцаж тохиролцох		
Эмэгтэйчүүд санал бодлоо бүрэн илэрхийлж чадахгүй байх	Дунд	НЭЗС-ны мэдээлэл, хорооны нийгмийн ажилтны өгсөн саналд үндэслэн фокус бүлгийн уулзалт хийх	ТХН, СМХТН	

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
Зарим хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд эрүүл мэндийн байдлаасаа болоод тухайн уулзалтын газар луу орж чадахгүй байх, хэлэлцүүлэг уулзалт болох газраас хол зайтай бол ирж оролцож чадахгүй байх, эсвэл хэлний бэрхшээлээс болж зөвлөлдөх арга хэмжээнд хамрагдаж чадахгүй байх	Дунд	Нэгбүрчлэн уулзах эсвэл фокус бүлгийн уулзалт хийх Уулзалтанд ирэх, буцах тээврийн хэрэгслээр хангах Дохионы хэлний орчуулагч авах Бусад ...	ТХН, СМХТН	
Арилжааны банкинд зээлийн барьцаанд хашаа байшингаа тавьсан байх	Дунд	Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа, тооллогын явцад илэрсэн тохиолдлуудад үндэслэн газар өмчлөгчдийн гуравдагч этгээдийн өмнө хүлээсэн үүргээ хугацаанаас нь өмнө цуцалснаас учирч болзошгүй хохирлыг арилгах арга хэмжээг багтаасан болно.		
Иргэд сэтгэл санааны хохирол нэхэмжлэх. Монголд сэтгэл санааны буюу эд материалын бус хохирлын үнэлгээг тооцдог туршлагагүй байх.	Дунд	Аливаа нөхцөл байдалд бэлэн байх үүднээс үнэлгээ хийх энгийн аргачлал хэрэгтэй, ийм аргачлалыг боловсруулах шаардлагатай	ТХН	
Барилгын гэрээлэгч, гүйцэтгэгч компаниуд эмэгтэй хүн ажиллуулахаас татгалзвал, НЖУАТ/үр дүн 2.4-ийг хэрэгжүүлэхэд саад бэрхшээл үүсэх	Дунд	Ажлын байрны тодорхой хувийг эмэгтэйчүүд эзэлж байхаар тусгасан заалтыг гэрээнд оруулах.	ТХН, ЭХТЭЗҮБШДҮ, ТХМДҮ	
8500 ногоон зээлийн шалгуур хэт өндөр тогтоогдвол Санхүүгийн дундын зээлийн 2-р бүрэлдэхүүн хэсгийг хэрхэн хэрэгжүүлэхэд асуудал үүснэ.	Өндөр	Эмэгтэй зээлдэгчдэд тавих шаардлагын босгыг багасгах, үүнд барьцаа, нийгмийн даатгалын дэвтэр г.м	ТХН, ЭХОНОСС	
Нүүлгэн шилжүүлэлт				
Сайн дурын үндсэн дээр газар солилцох гэрээ, нарийвчилсан зураг төслийг сонгосон хувийн компаниуд мөрдөхгүй байх	Дунд	Барилгын компаниудад өгөх тендерийн баримт бичигт эко хороолол тус бүрт ТХН-аас боловсруулсан нарийвчилсан зураг төслийн шаардлага, техникийн үзүүлэлтийг тусгасан болно. Тендерийн баримт бичигт тусгасан	МУХБ, НЗДТГ, ТХН, ТХН	

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
		нарийвчилсан зураг төслийн шаардлагыг дагаж мөрдөөгүй тохиолдолд торгууль ногдуулна.		
Өмчийн эзэн тухайн газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг зөвшөөрөхгүй байх	Дунд	ТХН, ТХМДҮЗҮ-нээс үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний бодлогыг боловсруулж, хэрэгжүүлэх	ТХН, ТХМДҮ	
Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн моргейж	Өндөр	Нөхөн олговрын уян хатан механизмыг боловсруулах	ТХН, ТХМДҮ	
Өмчлөгч нас барах	Дунд	Хэрэв өв залгамжлагчийн маргаангүй бол, хуулийн зөвлөгөө өгч өв залгамжлах гэрчилгээ олгуулна.	ТХН, ТХМДҮ	
Газар, үл хөдлөх хөрөнгийг шүүх бусад эрх бүхий байгууллагаас битүүмжилсэн тохиолдолд	Өндөр		ТХН, ТХМДҮ	
Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч бус этгээдээс Гэрээний нөхцөлийг үл зөвшөөрөх	Дунд	Нөхөн олговрын нөхцөлийг илүү уян хатан болгох	ТХН, ТХМДҮ	
Иргэд өөрийн газраар солилцоо хийхэд оролцохгүй байх	Өндөр	Мэдээлэл сайн түгээх, уулзалтууд зохион байгуулах, илүү дэлгэрэнгүй тайлбарлаж ойлгуулах	ТХН, ТХМДҮ, ЭХТЭЗҮБШДҮ	
Газрын гэрчилгээ, бусад баримт бичиг байхгүй байх	Дунд	Харъяа газрын алба, иргэний бүртгэл мэдээллийн газар, нотариаттай холбогдож ямар нэг шийдэл олох	ТХН,	
Өмчлөгч бус оршин суугчдын асуудал	Өндөр	-Хямд үнэтэй орон сууц, түрээсийн нийтийн байр санал болгох -Нүүх ба шилжин суухад нь дэмжлэг, нөхөн олговор өгөх	ТХН	
Нүүлгэн шилжүүлэлтийн зардлын төсөв хуваарилаагүй байх	Өндөр	- ТУХ, Газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх хорооны уулзалт дээр танилцуулах - НЗДТГ-т албан хүсэлт илгээх	ТХН	
Хашааны өмчлөгч нь олдохгүй байх	Дунд	Хороо, иргэний бүртгэл мэдээлэл, цагдаагийн байгууллагуудаар дамжуулан олох;	ТХН, НЗДТГ	

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
Газраа чөлөөлсөн айлууд нүүж очих газаргүй байх	Өндөр	Түр суурьшиуулах орон сууц санал болгох зэргээр амьдрах газрыг нь шийдэж өгөх	ТХН, ТХМДҮ ЭХТЭЗҮБШДҮ	
Гэрээт хугацаандаа багтааж барилгыг барьж дуусахгүй бол	Дунд	- Нөхөн олговор шаардлагатай бол НЗДТГ-аас төсөв батлуулах - Барилгын компаниас эрсдлийн сан гаргуулах	ТХН	
Газар өмчлөгч, гэрээ байгуулсан этгээд, эсвэл моргейжийн зээлдэгч нас барсан тохиолдолд	Бага	- Хамтран эзэмшигчийг тогтоох - Өв залгамжлалын гэрчилгээ олгох 77.	ТХН	
Хөрөнгийн үнэлгээ	Дунд	Ялангуяа хувь хүмүүс өөрсдөө барьсан байшингийн тухайд хөрөнгийн үнэлгээний нарийвчилсан, үндэслэлтэй аргачлалыг тодорхойлох	ТХН	
Гэрээ байгуулсны дараа гэрээгээр хүлээх үүрэг хариуцлага				
Гэрээ байгуулсан айл өрхүүд гэрээнд заасан хугацааны дотор нүүж, газраа чөлөөлж өгөхгүй байх	Дунд	Зохих хариуцлага ногдуулах заалтыг гэрээнд тусгах	ТХН, ТХМДҮ	
Гэрээнд заасан хугацааны дотор барилга барьж дуусахгүй байх	Дунд	Зохих хариуцлага ногдуулах заалтыг гэрээнд тусгах	ТХН, ТХМДҮ	
Үл хөдлөх хөрөнгө				
Орон сууцанд хөрөнгө оруулалт хийх сонирхол тухайн зорилтот нутаг дэвсгэрт бага байх	Дунд	- Баригдсан орон сууцнуудын бизнесийн хөрвөх чадварыг нь хадгалах үүднээс үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн шинжилгээг хэрэгжилтийн үе шат тутамд дэд төсөл тус бүрээр хийж гүйцэтгэнэ. - Зорилтот моргейжийн хөтөлбөрийн хүрээнд зах зээлийн орон сууц болон орлогод нийцсэн орон сууцны зээл олгох	ТХМДҮ, ТХН	

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
		- Орон сууцыг борлуулах маркетинг, брэндингийн чиглэлээр барилгын компаниудад дэмжлэг үзүүлэх		
Үл хөдлөх хөрөнгийг тооцоолох арга зүй нь үл хөдлөх зах зээлийн үнэлгээтэй нийцэхгүй байх	Өндөр	- Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч нэг бүртэй тулж ажиллан, тохиролцох - Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний аргыг сайжруулах, шинэчлэх	НЗДТГ, ТХН, ТХМДҮ,	
Үл хөрөнгийн тооцооллыг өмчлөгч нь зөвшөөрөхгүй байх	Өндөр	- Газар, үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч нэг бүртэй тулж ажиллан, тохиролцох - Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээчдийг сонгох боломжийг нь өмчлөгчид өгөх	НЗДТГ, ТХН, ТХМДҮ,	
Санхүү, Худалдан авалтын ажиллагаа				
Худалдан авах ажиллагаанд алдаа гарах, санхүүгийн менежментийн чадавх дутмаг байх	Дунд	Санхүүгийн удирдлага, худалдан авах ажиллагааны чадавхийн үнэлгээгээр зохих хяналтын механизмууд ажиллаж байна гэж дүгнээд, эрсдлийг бууруулах нэмэлт арга хэмжээг тодорхойлж өгсөн байна үүнд, (i) санхүүгийн менежментийг сайжруулах төлөвлөгөөний хэрэгжүүлэх; болон (ii) төсөл хэрэгжүүлэх явцад АХБ-ны худалдан авалт, зарцуулалт, тайлагнах болон бусад холбогдох журмын талаар сургалт зохион байгуулах.	МУХБ, НЗДТГ, ТХН, ТХН	
Санхүүгийн менежментийн ур чадвар дутмаг, ашиглалтын зардлын тарифын зохицуулалт хангалтгүй байх нь санхүүгийн тогтвортой байдалд сөргөөр нөлөөлөх	Дунд	Шинэ байгууламжийн тогтвортой ашиглалт, засвар үйлчилгээ, тариф тогтоох, санхүүгийн менежментийн чиглэлээр Зөвлөхүүдээс сургалт өгч, чадавхи хөгжүүлэлт хийнэ. Ашиглалт, засвар үйлчилгээний зардлыг нөхөхийн тулд тарифыг цаг хугацаатай уялдуулан зохицуулалт хийх, тарифын орлого хангалтгүй тохиолдолд засгийн газраас санхүүжилтийн зөрүүг нөхөх болно.	НЗДТГ, ТХН, ТХМДҮЗҮ	
Хууль тогтоомжоор зохицуулагдсан байдал	Дунд	Гадаад зээл, буцалтгүй тусламжийн орлогыг ашиглах тухай 196, 176 тоот журмын дагуу УБ Хотын ногоон орон сууц төслөөс бусад бүх төслийг Төсөл хэрэгжүүлэх	НЗДТГ, ТХН	

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
		нэгжээр бүртгэсэн. Гэсэн хэдий ч Нийслэлийн Засаг даргын А/209 тоот тогтоолоор НОСК нь УБ Хотын ногоон орон сууц төслийн ТУА-аар батамжилсан. НОСК бол төрийн өмчит компани. Хэрэв НОСК-ийг татан буулгавал МУХБ-ХОМК-ийнхтэй ижил асуудал ТХН-д тулгарна гэсэн үг. Тэгэхээр ТХН-ийг НОСК-аас тусад нь Төсөл хэрэгжүүлэх нэгжээр бүртгүүлэх нь зүйтэй.		
Барилгын ажилд COVID19-ийн үзүүлэх нөлөө	Өндөр	Монгол улс барилгын материалын ихээхэн хувийг Хятад, болон бусад орнуудаас импортоор авдаг. Хэрэв коронавирусын цар тахлын нөлөө дэлхийн эдийн засагт нөлөөлвөл барилгын материал хангамжийн сүлжээ хүнд байдалд орж, барилгын материалын үнэ өсөх магадлалтай.	ТХН, СМХТН	
Гэрээний биелэлт	Бага	Үйл ажиллагааны зээлийн гэрээний 3-р хавсралтын 6-р хэсэгт заасан нөхцлүүдийг хангах хүртэл зардлын ангилалд зориулан зээлийн данснаас ямар нэгэн зарлага гаргахгүй гэсэн тусгай заалт бий. Энд дурдсан нөхцлийг хараахан хангаагүй байгаа дараагийн удаа зарлага хийхээс өмнө 6-р зүйлд дурдсан шаардлагыг хангана.	ТХН, СМХТН	
Нийтийн эзэмшлийн талбай, орон сууцжуулалт, сэргээгдэх эрчим хүчний тоног төхөөрөмжийн ашиглалт, засвар үйлчилгээг хийх нөөц хангалтгүй	Дунд	Төсөл хэрэгжүүлэх хугацаанд санхүүжилтийн төлөвлөгөөнд АЗҮ-ийн хангалттай нөөцийг тусгасан. АЗҮ-ийг тогтвортой хангахын тулд татаас олгох механизм, хариуцлагын нарийвчилсан төлөвлөгөөг эко хороолол бүрийн түвшинд хэрэгжүүлнэ. Нарны хавтангийн АЗҮ зардлыг эхний ээлжинд Ухаалаг мониторинг, хяналтын төвийн төсвөөс, дараа нь хувийн компаниудтай хийсэн АЗҮ гэрээнүүдээс санхүүжүүлнэ.	НЗДТГ, ТХН	
Өвөлжилтийн хүндрэл, бараа бүтээгдэхүүний үнэ унасан зэрэг эдийн засгийн сөрөг нөлөөлөл нь төслийг санхүүгийн хувьд боломжгүй болгоно.	Дунд	АХБ-наас хийсэн Монгол Улсын эдийн засгийн төлөв байдалд дээр үндэслэн холбогдох болзошгүй нөхцөл байдлыг харгалзан санхүүгийн төсөвлөлтийг хийв. Гарч болзошгүй эдийн засгийн цочролыг төсөл даван туулах чадвартай бөгөөд өртөг, худалдан авах чадварын өсөлт	АХБ, НЗДТГ	

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
		бууралт ойролцоо түвшинд байна. Төслийг хэрэгжүүлэх үе шат бүрд дэд төслүүдийн санхүүгийн болон зураг төслийн параметруудийг хянаж, тохируулах бөгөөд ингэснээр нийгэм, эдийн засгийн нөхцөл байдалд дасан зохицох болно. Үүнийг АХБ, НЗДТГ-аас нарийн хянаж ажиллана.		
Арилжааны банкуудаас зээл олголт дутмаг хийх, барилгын компаниуд өөрсдийн оруулах ёстой хөрөнгөө оруулж чадахгүй байх	Дунд	Хэрэгжилтийн үе шат бүрийн эхэнд банк, хувийн хэвшлийн чадавхтай холбоотой зохих дүн шинжилгээ, хэлэлцүүлгийг хийж, зээл авах сонирхол, хөрөнгийн хүрэлцээ зэргийг магадлан банк, барилгын салбарынхантай хэлэлцүүлэг зохион байгуулна. Төслийг санхүүгийн түвшинд асуудалгүй хэрэгжүүлэх үүднээс аливаа эдийн засаг, санхүүгийн нөхцөл байдалд тулгуурлан эко хорооллуудын зураг төсөл, хэмжээг шинэчлэн тохируулж болно. ТХН, арилжааны банкуудаар сонгон шалгаруулахаас өмнө дүн шинжилгээг нягт нямбай хийх шаардлагатай.	МУХБ, НЗДТГ, ТХН, Арилжааны банк, ТХН	
Олон төсөл зэрэг хэрэгжүүлэхэд ажиллах хүчийг гаргах тухайд барилгын салбарын хүчин чадал хангалтгүй байх, тендерийн үнийг өсгөх, тендерт оролцогчдын тоо бага байх	Бага	Тендерийн баримт бичгийг хэр сонирхол татахуйц байна гэдгийг, мөн хувийн хэвшлийн бодит хүчин чадалтай нийцэж байгаа эсэхийг баталгаажуулахын тулд зураг төслийг нарийвчлан боловсруулах явцад барилгын компаниудтай зөвлөлдөнө.	НЗДТГ, ТХН, СМХТН	
Зээлийн данснаас зарлага хийх нөхцөл Зээлийн гэрээний өөр бусад заалтын хүрээнд дараах нөхцөл биелэгдэх хүртэл Ангилал 1-д хамрах Зээлийн данснаас зарлага хийх эрх үүсэхгүй.	Өндөр	Дараах загваруудыг боловсруулж, АХБ-аар батлуулах: - АХБ-аас зөвшөөрсөн Газраа орон сууцаар солих гэрээний загварыг бэлэн болгох - АХБ-аас зөвшөөрсөн орон сууц худалдах, худалдан авах гэрээний загварыг бэлэн болгох;	ТХН, ТХМДҮ	

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
Муу эсвэл дутуу боловсруулсан зураг төсөл, ажлын төсөв, техникийн тодорхойлолтын улмаас тендерийг дахин зохион байгуулах, худалдан авах ажиллагаа хойшлогдох	Дунд	Тендерийг зарлахаас өмнө НЗТ-ийн компаниас боловсруулсан зураг төслийг стандартын өндөр түвшинд гүйцэтгэж, улсын комиссоор батлуулна. НЗТ-ийн багийн бэлтгэсэн Барилгын төсөв, техникийн тодорхойлолтын чанарыг ТХН-ийн инженерүүд, ТХМДҮЗҮ–ээр хянуулж, цаг хугацааны хоцрогдол гарахаас сэргийлнэ.	ТХН, ТХМДҮ	
Худалдан авах ажиллагааны төлөвлөлт хангалтгүй, шинэчлээгүй	Дунд	НЗДТГ, НОСК, ТХМДҮЗҮ, ЭХТЭЗҮБШДҮЗҮ зэрэг бүх оролцогч талуудтай зөвлөлдөж, хэлэлцүүлэн Худалдан авах ажиллагааны төлөвлөгөөг илүү бодит байдалд ойртуулж шинэчлэн боловсруулна.	ТХМДҮ, ТХН	
Гадаадын этгээд тендерт оролцох	Дунд	Дэлхий нийтэд бий болоод буй Ковид-19 цар тахлын нөхцөл байдлын улмаас гадаадын оролцогчид тендерт оролцох боломж хязгаарлагдаж, тендерийн зарын хугацааг сунгах эсвэл материалыг цахим хэлбэрээр хүлээн авахыг зөвшөөрөх шаардлага тулгарч болно.	НЗДТГ, ТХН, ТҮХ	
Ногоон барилгын материалыг импортлох үед тээвэрлэлт хоцрох, хойшлогдох	Бага	Эрх бүхий байгууллагаас “ногоон материал” –ын жагсаалт гаргах, тухайн жагсаалтыг барилга гүйцэтгэгч ба холбогдох талуудад тодорхой ойлгомжтой байлгах замаар хугацаа хоцрох, хойшлогдох асуудлаас сэргийлнэ.	ТХН	
Тендерийн маргаан	Дунд	Тендертэй холбоотой маргааныг АХБ-ны худалдан авах ажиллагааны журамд заасны дагуу ТХАТМУХ-ийн хүрээнд зохицуулна.	НЗДТГ, ТХН, ТҮХ	
Гэрээний биелэлт хангалтгүйгээс гэрээг цуцлахад хүрэх	Дунд	Тендерийн үнэлгээний хороо (ТҮХ) тухайн гэрээг өгч болох санхүүгийн бөгөөд техникийн шаардлага хангасан барилгын компани, гүйцэтгэгчийг санал болгоно.	ТҮХ, ТХН	
Байгаль орчин				
БОАЖЯ-наас БОТБҮ ба БОНБНҮ-г батлахгүй хойшлогдох	Өндөр	<ul style="list-style-type: none"> - Баримт бичгийн чанар шаардлага хангасан эсэхийг хянах - НБОГ, БОАЖЯ-тай нягт хамтран ажиллах 	ТХН, ЭХТЭЗҮБШДҮ, ТХМДҮ	
АХБ-аас БОҮХХ ба БОАШҮ-г батлахгүй хойшлогдох	Дунд	<ul style="list-style-type: none"> - Баримт бичгийн чанар шаардлага хангасан эсэхийг хянах 	ТХН, ЭХТЭЗҮБШДҮ,	

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
		- АХБ -тай хамтран ажиллах 78.	ТХМДҮ	
Гэрээт гүйцэтгэгч байгууллагуудын зүгээс АХБ-наас шаардаж буй байгаль орчин, нүүлгэн шилжүүлэлт, нийгмийн хамгааллын шаардлагыг хангах чадавхи хангалтгүй байх.	Дунд	Хамгаалалтын менежментийн талаархи заалтуудыг гэрээнд тусгана. Гүйцэтгэгч агентлаг нь нүүлгэн шилжүүлэх, байгаль орчны хамгааллын шаардлагыг хангуулах зорилгоор хөндлөнгийн мониторинг хийлгүүлнэ. АХБ-ны үнэлгээний багт хагас жил тутам тайлагнахдаа хамгаалалын мэргэжилтнүүдийг багтаана. Төсөлд байгаль орчны, нүүлгэн шилжүүлэлтийн, жөндөрийн мониторинг хийх чадавхийг бэхжүүлэх чиглэлээр зөвлөх үйлчилгээ, дэмжлэгийн асуудлыг оруулна.	ТХН, ЭХТЭЗҮБШДҮ, ТХМДҮ	
Барилгын компаниудын гүйцэтгэл хангалтгүй байгаагаас болж барилгын ажил зогсох	Өндөр	- БОМТ зохих ёсоор хэрэгжүүлэх тал дээр барилгын компаниудад сургалт, чадавхи бэхжүүлэх арга хэмжээ зохион байгуулах - Хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ хийх - НБОГ, МХЕГ ба БОАЖЯ-тэй хамтран ажиллах	ТХН, ЭХТЭЗҮБШДҮ, ТХМДҮ Барилгын компани	
Тоосжилт, дуу чимээг багасгах арга хэмжээ хангалттай авахгүй байх, тогтмол хяналтыг сайтар хийхгүй бол гэрээт гүйцэтгэгч компаниуд барилгын ажлын явцад орчны сөрөг нөлөөллийг бууруулах арга хэмжээг орхигдуулах хандлагатай байдаг.	Дунд	Дуу чимээ багасгах, агаарын чанарыг хадгалах хамгаалах бүхий л арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэхийг гүйцэтгэгчдэд даалгах. Биелэлтийг ТХН-ээс хянаж, АХБ-нд тайлагнана	ТХН, ТХМДҮ Гүйцэтгэгч компаниуд	
Байгаль орчны гэнэтийн аюул, түүнтэй холбоотой нөхөн төлбөрийн эрсдэл учрах	Бага	- БОТБҮ ба БОНБНҮ -ийн тавигдах шаардлага хангасан эсэхийг хянах - Барилгын ажлын эхлэхийн өмнө зөвлөлдөх уулзалтууд хийх, дээж авах, барилгын хяналтыг хангалттай сайн хийх хөтөлбөр байгаа эсэхийг шалгах	ТХН, ТХМДҮ, Гүйцэтгэгч компаниуд	

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
Эко цогцолбор/хороолол барихын эсрэг иргэдийн маргаан, эсэргүүцэл	Дунд	Талуудын оролцооны төлөвлөгөө, Оролцогч талуудтай хийх харилцааны стратегийн дагуу эко цогцолбор/хорооллын зохих эерэг үр нөлөөг холбогдох оролцогч талуудад ойлгуулах	ТХН, ЭХТЭЗҮБШДҮ, ТХМДҮ	
Мэдээллийн технологи				
Ажлын даалгаврыг буруу ойлгох. Ажлын даалгаварт тодорхойлсон МТ-ийн зорилгууд хэрэгжих боломжгүй, эсвэл буруу томъёологдсон байх	Бага	Тохиромжгүй зорилт, зорилгууд байвал ТХН-ий зүгээс зохисгүй хэрэгцээ, шаардлагыг дахин үнэлэх болно. Ийм зорилтыг хэрэгжүүлэх хэрэгтэй эсэхийг мэдээллийн технологийн мэргэжилтэнтэй зөвлөлдөх нь зүйтэй. МТ-ийн ажлын хэсэгтэй зөвлөлдөвөл илүү үр дүнтэй. Мэдээллийн технологийн мэргэжилтэн бүр өөр өөр тайлбар хийх тул илүү тодорхой байх үүднээс ТХМДҮЗҮ-ний МТ-ийн зөвлөхөөс нарийн тодорхой зөвлөгөө авч ажиллана.	ТХН, ТХМДҮ	
Орлогод нийцсэн, ногоон орон сууцны сан (ЭХОНОСС)				
Зорилтот бүлгийн өрхүүдийн төлбөрийн чадварт нийцүүлэн орон сууцыг худалдахад зориулан бага хүүтэй моргейжийн зээлийн шинэ бүтээгдэхүүнийг арилжааны банк гаргахгүй байх	Бага-Дунд	Монгол Улсын Хөгжлийн банкны дэргэдэх Хөрөнгө оруулалтын менежментийн компани нь банкуудтай хэд хэдэн удаа эхний уулзалт тохиролцоог хийж, хамтын ажиллагаагаа баталгаажуулсан. ЭХОНОСС-аас моргейжийн зээлийн эх үүсвэрийг банкуудад онцгой хүүгийн нөхцөлтэйгээр хуваарилахаар болсон.	МУХБ, НЗДТГ, ТХН	
Зээлдэгчдийг хэрхэн сонгон шалгаруулах, зээлийг ямар шалгуураар олгох нь тодорхой бус, эмх замбараагүй байх	Дунд	Орлого, өмч хөрөнгө, татвар, оршин суух хаяг дээр суурилан сайтар тодорхойлсон шалгуур үзүүлэлтийн дагуу сонгон авч, хэрэгжүүлэх явцдаа улам боловсронгуй болгох бөгөөд чадавх бэхжүүлэх, аудит хийх зэргээр арилжааны банкны түвшинд мөрдүүлэх шаардлагатай.	МУХБ, НЗДТГ, ТХН	
Арилжааны банкууд зорилтот бүлгийн өрхүүдэд моргейжийн зээл өгөхгүй байх	Дунд	Арилжааны банкуудтай хэлэлцүүлэг, уулзалтууд хийж төсөлд тусгайлан зориулж боловсруулсан моргейжийн	НЗДТГ, ТХН, СМХТН	

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
		зээлийн шинэ бүтээгдэхүүнийг хэрхэн гаргах, ямар стандарт үйл ажиллагааг баримтлах талаар чиглэл өгнө.		
Зээлийн данснаас зарлага хийхэд тавигдах нөхцөл: Зээлийн гэрээний өөр бусад заалтаас үл хамааран, дараах нөхцөл биелэгдэх хүртэл ангилал 1-д зориулсан Зээлийн данснаас зарлага хийхгүй байвал зохино.				
Дамжуулан зээлдүүлэх гэрээг байгуулж, хүргүүлсэн, үүнийг батлан хүчин төгөлдөр болгох шаардлагатай				
ЭХОНОСС-аас зээл өгөх бодлого журмыг гаргаж, АХБ-аар батлуулсан байх				
Шалгуур хангасан Арилжааны банк болон шалгуур хангасан барилгын компаниудтай байгуулах дамжин зээлдүүлэх гэрээний загварыг гаргаж, АХБ-аар батлуулсан байх				
Орлгогод нийцсэн орон сууцны техникийн шаардлагуудыг тодорхойлж, НЗДТГ, ХОМК ба шалгарсан Барилгын гүйцэтгэгч компани хооронд байгуулах гэрээний загвар гаргаж, АХБ-аар батлуулсан байх				
Шалгарсан арилжааны банк ба орон сууц худалдан авагчийн хооронд байгуулах орлогод нийцсэн орон сууцны моргейжийн зээлийн гэрээний загварыг гаргаж, АХБ-аар батлуулсан байх				
Шалгуур хангасан Барилгын гүйцэтгэгч компанийг сонгон шалгаруулах, хяналт тавих жишигт үндэслэн худалдан авах				

Эрсдэл	Зэрэглэл	Бууруулах арга хэмжээ	Хариуцах эзэн	Гүйцэтгэл
ажиллагааны загварыг боловсруулж, АХБ-аар батлуулсан байх				
Шалгуур хангасан арилжааны банк тус бүр АХБ-д шаардлагад нийцүүлэн БОНМС боловсруулж, БОНМС хэрэгжүүлэлтийг хариуцах холбогдох мэргэжилтнийг томилсон байх.				
ЭХТЭЗҮБШДҮ				
Онцгой байдал				
Онцгой нөхцөл байдал зарлагдах, халдварт өвчний үед холбогдох арга хэмжээг авч ажиллах	Өндөр	Ийм үед үйл ажиллагаа хязгаарлагдана. Зөвлөхүүд гэрээсээ ажиллах боломжтой.	ТХН, ТХМДҮ	

АЗҮ = Ашиглалт засвар үйлчилгээ, АХБ = Азийн Хөгжлийн Банк, БХБЯ = Барилга, хот байгуулалтын яам, БОАЖЯ = Байгаль орчин, аялал жуулчлалын яам, БОНБЕҮ = Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын ерөнхий үнэлгээ, БОНМС = Байгаль орчин, нийгмийн менежментийн систем, БОҮХх = Байгаль орчны хяналт үнэлгээний хүрээ, ГХХХОДХ = Гэр хорооллыг хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр, ГЧНШТ = Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө, МХЕГ = Мэргэжлийн хяналтын ерөнхий газар, МУХБ = Монгол улсын Хөгжлийн Банк, НБОГ = Нийслэлийн байгаль орчны газар, НОСК = Нийслэлийн орон сууцны корпораци, НИЗ = Нарийвчилсан инженерийн зураг, ОНОСХШТ = Улаанбаатар хотын Иргэдийн орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл төсөл, СЗХ = Санхүүгийн Зохицуулах Хороо, СЯ = Сангийн яам, ТХН = Төслийн удирдлагын алба, ТУГА = Төслийн удирдлагын гарын авлага, ҮТС = Үнэлгээний Тусгай Судалгаа, ТХАТМУХ = Төрийн худалдан авалтын тухай Монгол улсын хууль, ТХМДҮ = Төслийн хэрэгжилт, менежментийн дэмжлэг үзүүлэх, ТХН = Төсөл хэрэгжүүлэгч нэгж, ТҮХ = Тендерийн үнэлгээний хороо, НЗДТГ = Улаанбаатар хотын захирагчийн ажлын алба, ХМК = Хөрөнгийн менежментийн компани, ФБУ = Фокус бүлгийн уулзалт, ЭХОНОСС = Эко хороолол, орлогод нийцсэн орон сууцны санхүүжилтийн сан, ЭХТЭЗҮБШДҮ = Эко хорооллын техник эдийн засгийн үндэслэл, бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг, ЭХЗХ = Эрчим хүчний зохицуулах хороо,

Ашигласан материал:

- Үндэсний зөвлөхүүдийн салбарын эрсдлийн үнэлгээ
- Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл (RRP MON 49169)
- Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төслийн зээлийн гэрээ