

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН
ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ СЛБАРЫН ТӨСӨЛ

ОРШИЛ

2023 оны 06 дугаар сар

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

1 ОРШИЛ

Монгол улс 1991 онд төвлөрсөн төлөвлөгөөт эдийн засгаас зах зээлийн эдийн засагт шилжсэнээс хойш хөдөө орон нутгаас хот суурин газар, ялангуяа нийслэл хотыг чиглэсэн шилжилт хөдөлгөөн эрчимжсэн бөгөөд энэ нь ган гачиг, зуд зэрэг байгалийн гамшгийн үед мал эмнэлгийн үйлчилгээ, мал аж ахуйн менежмент сул байснаас олон малчид амьжиргаагаа алдаж, хотыг зорих болсонтой холбоотой. Үүнээс гадна иргэнд газар өмчлүүлэх шийдвэр 2003 онд гарч¹, иргэн бүр хот суурин газарт 700м² газар өмчлөх боломж бүрдсэнээр хөдөө орон нутгаас хотыг чиглэсэн шилжилт хөдөлгөөн даамжрахад хүрсэн.

Улаанбаатар хотод шилжин суурьшигчдад шаардлагатай дэд бүтцийн хөрөнгө оруулалт, орон сууц, хот төлөвлөлтийн бодлого оновчгүйн улмаас Улаанбаатар хотын төвийг тойрсон томоохон гэр хорооллууд бий болсон.

2022 оны байдлаар гэр хороололд ойролцоогоор 200,436 өрхийн 748,623 хүн амьдардаг гэсэн тоо баримт бий. Энэ нь нийслэлийн нийт хүн амын 48,6%, Монгол улсын нийт хүн амын 21,6%-тай тэнцэнэ. Гэр хороолол гэдэг нь бага, дунд орлоготой өрхүүд эгнэсэн залгаа хашаануудад өөрсдийн гэр эсвэл байшинд амьдрах суурьшлын бүсийг хэлэх² бөгөөд эгнээ хашаа бүрийн дундуур иргэд зорчих боломжтой хатуу хучилтгүй гудамж зам үүссэн байдаг. Ихэнх иргэд хашааны газраа эзэмших буюу өмчилдөг нь гэр хорооллын хамгийн гол онцлог юм.

Байшин болон гэрийн халаалтыг ихэнхдээ биомасс түлш, нүүрс түлдэг зуухаар шийдсэн байдгаас дулаан алдагдал өндөр байдаг ба эдгээр сууцны халаалтаас үүдэлтэй нүүрстөрөгчийн давхар ислийн ялгарал ихсэж, төдийгүй өвлийн улиралд асар их агаарын бохирдол үүсгэдэг³.

Айл өрхүүдийн ариун цэврийн байгууламж үндсэндээ нүхэн жорлон төдийгөөр хязгаарлагдахын зэрэгцээ хог хаягдлын менежмент хангалтгүй тул эрүүл ахуйн шаардлага хангаагүй орчинд иргэд амьдарч байна. Ус хангамж мөн хангалтгүй бөгөөд оршин суугчид хэрэглээний усаа худгаас зөөж хэрэглэдэг⁴.

Түүнчлэн, нийтийн эзэмшлийн талбай, олон нийтийн үйлчилгээний барилга байгууламж, худалдаа үйлчилгээний төв гэр хороололд хангалтгүй байна. Улмаар гэр хороолол уур

¹ Дундаж газрын хэмжээ нь 500 м². 2017 оны 1-р сард, хөдөө орон нутгийн иргэд албан ёсны зөвшөөрөлгүйгээр хотод газар эзэмших эрхийг хязгаарласан нийслэлийн засаг даргын тушаал гарчээ. Энэхүү тушаалын хүчинтэй хугацааг 2020 оны 1-р сар хүртэл сунгах шийдвэр 2017 оны 12-р сард гарсан.

² Гэр хорооллын хүн амын 56 хувь нь байшинд, 44 хувь нь Монгол гэрт амьдардаг байна, (Үндэсний статистикийн хороо)

³ Агаарын бохирдол нь зүрх судасны болон амьсгалын замын өвчин зэрэг эрүүл мэндийн эрсдлийг үүсгэх аюултай. Дэлхийн Банк. 2011. Улаанбаатар хотын агаарын чанарын дүн шинжилгээ: Эрүүл мэндэд үзүүлэх нөлөөллийг бууруулахын тулд агаарын чанарыг сайжруулах нь. Вашингтон хот: Дэлхийн Банк.
<http://documents.worldbank.org/curated/en/900891468276852126/Main-report>

⁴ Гэр хорооллын нэг хүнд ногдох өдрийн усны хэрэглээ маш бага буюу дунджаар нэг хүнд 10 литр ногдож байна (Дэлхийн эрүүл мэндийн байгууллагаас санал болгож буй хамгийн бага хэмжээний талд ч хүрэхгүй байна). Гэр хорооллын оршин суугчид орон сууцанд оршин суугчдаас 2-10 дахин их төлбөрийг усны хэрэглээнд төлж байна.

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

амьсгалын өөрчлөлтөд өртөмтгий, нүүрстөрөгчийн ялгарал туйлын өндөртэй, бизнес эрхлэхэд зардал ихтэй болсон тул хөрөнгө оруулагчид болон барилгын компаниуд энэ орчинд үйл ажиллагаа эрхлэх нөхцөл бүрдэхгүй, эдийн засгийн жигд боломж, ажлын байр бий болгоход бэрхшээл тулгарч, гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн үйл ажиллагаа хэрэгжүүлэхэд хүндрэл үүсч байна. Эцэст нь эмэгтэйчүүд, хүүхэд, өндөр настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд зэрэг эмзэг бүлгийн иргэд орчны болон эрүүл мэндийн нөлөөнд хамгийн ихээр өртөж байна. Бага дунд орлоготой иргэдийн орлогод нийцсэн орон сууцны хангамж муугаас хүн амын тоо нэмэгдэж, шилжин суурьших хөдөлгөөн эрчимжих тусам хүнд нөхцөлд амьдарч буй иргэдийн тоо ихсэж байна⁵.

Нийслэлийн Орон сууцны корпорацийн 2016 онд хийсэн судалгаанаас харахад 150,000 орон сууцны хэрэгцээ байгаа хэдий ч зах зээл дээр бэлэн байгаа орлогод нийцсэн орон сууцны тоо ердөө 4000 сууц байсан байна⁶. Гэр хорооллын оршин суугчид амьдрах нөхцөлөө сайжруулах сонирхол өндөр бөгөөд тэдний 60% нь санхүүгийн боломжид нь таарсан, хүлээн зөвшөөрөхүйц нөхцөл санал болгосон тохиолдолд орон сууцанд амьдрах хүсэлтэй байгаагаа илэрхийлсэн байна.

1997 онд Монгол Улсын Засгийн газар, Азийн Хөгжлийн Банк (АХБ) хамтран Монгол Улсын орон сууцны салбарын хууль эрх зүй, бодлогын хүрээг боловсруулсан байдаг. Орон сууцны бодлогыг шинэ стандарт, журамд заасны дагуу эрэлтэд суурилсан механизмд шилжүүлэн, гол үүрэг хариуцлагыг хувийн хэвшилд үүрүүлэх зохицуулалтыг Орон сууцны үндэсний стратегит тусгасан⁷.

2002 онд АХБ нь орон сууцны санхүүжилтийн анхны төслийг баталж Монгол Улсын банкны системд урт хугацааны орон сууцны зээлийг нэвтрүүлэхээр болсон⁸. 2006 онд Монголын Ипотекийн Корпорацийг үүсгэн байгуулж ипотекийн хоёрдогч зах зээлийг дэмжих зорилгоор урт хугацааны сан бий болгох зорилго тавьсан. 8% ипотекийн зээлийн Засгийн газрын хөтөлбөрийн дүнд орон сууцны санхүүжилт 2013 оноос их хэмжээгээр нэмэгдэх болсон ч орон сууцны ипотекийн зээл авахад тавигдах хатуу нөхцөл, орлого багатай өрхүүдэд чиглэсэн орон сууцны бүтээгдэхүүн хангалтгүй зэргээс болж тус хөтөлбөр нь ихэвчлэн дундаас дээш орлоготой өрхүүдэд зориулагдан, орон сууцны зах зээлд өндөр өртөг бүхий бүтээгдэхүүний илүүдэл үүссэн. Засгийн газрын үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн хүрээнд 2020 оноос 6% хүүтэй ипотекийн зээл олгож эхэлсэн нь зээлдэгчдээс шаардах орлогын

⁵ Дэлхийн Банк. 2009. Улаанбаатарын хотын захын орлого багатай гэр хорооллын айлуудын халаалт. <http://documents.worldbank.org/curated/en/339891468247270369/pdf/696620ESW0P1010taar0ASTAE0October09.pdf>

⁶ Орлого багатай өрхүүдийн хувьд түрээс, эсвэл ипотекийн зээлийн төлбөр сарын нийт орлогын 30%-иас хэтрэхгүй байвал орон сууцны төлбөрийг орлогод нийцсэн гэж үзэж болно. Орлогын 10 шатлалын 7-оос доош орлогтой өрхийн хувьд 35 м2 орон сууцыг м2-ыг 1.2 сая төгрөг (490 ам.доллар)-аар авах боломжтой бөгөөд хүсэлтэй байна. Харин зах зээлийн дундаж үнэ 2017 оны 12-р сарын валютын ханшаар тооцоход 2,6 сая төгрөг (1,070 ам.доллар) байна.

⁷ 1999 онд Засгийн газар Орон сууцны тухай хууль, Орон сууцны үндэсний стратеги, Орон сууц хувьчлах тухай хууль, Орон сууцны тухай хууль зэргийг батлав.

⁸ АХБ. 2001. Ерөнхийлөгчийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлд танилцуулсан тайлан, санал зөвлөмж: Орон сууцны санхүүжилт (Салбар)-ийн төсөлд зориулж Монгол Улсад санал болгож буй зээл. Манила. Төсөл нь Монгол Улсад зах зээлд суурилсан орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог бий болгосон ба орон сууцны зээлийн анхны хуулийг УИХ-аас батлав.

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

хэмжээ болон сарын төлбөрийн хэмжээг 20 хувиар бууруулж, орлого багатай өрхийн хамрагдах боломжийг нэмэгдүүлсэн хэдий ч зээлийн хүртээмж хангалтгүй байна.

Сүүлийн жилүүдэд Засгийн газар болон Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар (НЗДТГ) орон сууцны бүтээн байгуулалтыг дэмжих, орлогод нийцсэн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийг дэмжихэд чиглэсэн хэд хэдэн бодлого, хөтөлбөрийг санаачилсан⁹. Тэдгээр хөтөлбөрүүдийн хүрээнд гэр хорооллыг дахин төлөвлөх, орон сууцны шинэ хорооллуудыг байгуулах замаар нийтдээ 130,000 айлын орон сууцыг барихаар зорьсон ч боломжит шийдлүүд, дэд бүтцийн хөрөнгө оруулалт, барилгын компаниудад үзүүлэх санхүүжилтийн зохих дэмжлэг, орон сууцны тогтвортой санхүүжилтийн механизмууд дутагдалтай байгаагаас шалтгаалж, эдгээр хөтөлбөрүүдийг хэрэгжих боломжтой төлөвлөгөө болгон хөгжүүлж чадаагүй байна.

Дахин төлөвлөлтийн үйл ажиллагааны хүрээнд цөөн тооны орон сууцны хороолол бий болсон хэдий ч барилгын өртгийг бууруулахад гол анхаарлаа хандуулснаас амьдрахад таатай орчин бүхий тогтвортой хот төлөвлөлтийн зарчимд нийцсэн, эрчим хүчний хэмнэлттэй, сэргээгдэх эрчим хүчний хэрэглээг дэмжсэн хорооллуудыг бий болгож чадаагүй байна. Улаанбаатар хот нь АХБ-ны дэмжлэгтэйгээр гэр хорооллын дэд бүтэц, нийгмийн байгууламжийг нэмэгдүүлэх замаар эдийн засгийн төвүүд буюу дэд төвүүдийг хөгжүүлж, төр, хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтын таатай орчин бүрдүүлж, гэр хорооллыг дахин хөгжүүлэх ажлыг хэрэгжүүлж байна¹⁰. Ингэснээр хот байгуулалтын хөтөлбөрийн хүрээнд орон сууцны асуудлыг шийдвэрлэж, гэр хорооллын оршин суугчид өөрийн амьдарч буй орчиндоо орон сууцны нөхцөлөө сайжруулах боломж бүрдэх юм.

Олон улсын орон сууцны төслүүд¹¹, Улаанбаатар хотын орон сууцны бүтээн байгуулалт, дахин төлөвлөлтийн туршлагаас харахад орон сууц, дэд бүтэц, хот байгуулалт, санхүүжилтийн асуудлыг цогцоор нь шийдэж, эрэлт, нийлүүлэлтийг зэрэг дэмжсэн тохиолдолд орлогод нийцсэн ногоон орон сууцны хүртээмж нэмэгдүүлэх, тогтвортой

⁹ Засгийн газрын арга хэмжээнд: (i) 40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, Улаанбаатар хот болон улсын хэмжээнд аюулгүй, орчин үеийн, орлогод нийцсэн орон сууцаар хангах зорилготой Төрийн орон сууцны корпораци (ТОСК)-ийг 2013 оны 7 дугаар сарын 6-ны өдөр байгуулсан. (ii) Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг 2015 оны 6 дугаар сарын 18-ны өдөр Засгийн газрын шийдвэрээр батлуулсан. УБХЗ-ны гол арга хэмжээний хувьд (i) Нийслэлийн Орон сууцны хөтөлбөрийг 2014 онд Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 17/17 тогтоолоор баталж Улаанбаатар хотод явагдаж буй орон сууцтай холбоотой бүх үйл ажиллагааг нэгтгэхийг зорьсон. (ii) Төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны стратегийг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2015 оны 5 дугаар сарын 28-ны өдрийн тогтоолоор баталсан, (iii) 2015 оны 8 дугаар сард Нийслэлийн Орон сууцны корпорацийг байгуулсан.

¹⁰ АХБ. 2013. Ерөнхийлөгчийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлд танилцуулсан тайлан, санал зөвлөмж: Улаанбаатар хотын нийтийн аж ахуй, гэр хорооллын хөгжлийг дэмжих хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөрт зориулсан Олон шатлалт санхүүжилтийг санал болгов. Манила.

¹¹ Дараах төслүүдээс голчлон сургаж авч туршлага хуримтлуулсан: (i) Орлогын чадварт нийцсэн ногоон орон сууц барихад зориулж барилгын компаниудад бага хүүтэй зээл олгосон Хипотека Верде (ногоон ипотека) болон ЭкоКаса хөтөлбөрүүд, (ii) Сингапур улсын төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн загварыг барих, борлуулах арга зам дээр ашиглав, (iii) Тайландын Ваан Ева-Арthon төсөл, (iv) Хонконгийн олон нийтийн орон сууцны хөтөлбөр, (v) Филиппин дэх ядуу иргэдийг хөгжүүлэх АХБ-ны салбарын төсөл (АХБ. 2003. Ерөнхийлөгчийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлд танилцуулсан тайлан, санал зөвлөмж: Филиппинийн Бүгд Найрамдах Улсын Филиппинийн Хөгжлийн Банкинд зориулсан Зээл ба техник туслалцаа, Хотын ядуу оршин суугчдын хөгжүүлэх төсөл. Манила).

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

хөгжлийн үзэл баримтлалд суурилсан, хүлэмжийн хийн ялгарал багатай хот байгуулалтын шинэ зарчмыг хэрэгжүүлэх боломжтой юм.

Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц төсөл нь уур амьсгалын өөрчлөлтөд өртөмтгий, бохирдол ихтэй гэр хорооллыг орлогод нийцсэн, нүүрсхүчлийн хийн ялгарал багатай, уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй, амьдрах таатай орчин бүхий эко-хороолол болгон хөгжүүлж, уур амьсгалын өөрчлөлтөд нийцсэн хот байгуулалт болон орлогод нийцсэн ногоон орон сууцны санхүүжилтийн хооронд үүссэн зөрүүг арилгах зорилготой.

Эко-хорооллууд байгуулах замаар Монгол Улсын нийслэл хотын уур амьсгалын өөрчлөлтөд дасан зохицох чадварыг нэмэгдүүлж, нүүрсхүчлийн хийн ялгарал бага, агаарын бохирдлыг бууруулахад төслийн үндсэн зорилго оршино. Улаанбаатар хотыг эрүүл, аюулгүй, уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй, иргэдийн амьдрах таатай орчин бүрдсэн ногоон хот болгосноор улс орны хэмжээнд эерэг нөлөө үүснэ.

Төсөл нь Улаанбаатар хотын гэр хорооллын 100 га талбайг дахин төлөвлөж орлогод нийцсэн ногоон орон сууц, нийгмийн дэд бүтцийн цогц шийдэл бүхий эко хорооллууд байгуулан агаар, хөрсний бохирдлыг бууруулна.

Төсөл нь 5 үе шаттай бөгөөд төслийн 1-р үе шатанд Сонгинохайрхан дүүргийн 8, 9-р хороо, Баянхошуу дэд төвийн 8.4 га талбай, Баянзүрх дүүргийн 19-р хороо, Шархад дэд төвийн 3 га талбаруудад түрээсийн болон түрээслээд өмчлөх орон сууцны хороолол байгуулна.

Баянхошуу дэд төвд байрлах төслийн талбар нь Улаанбаатар хотын баруун хэсэгт хотын төвөөс ойролцоогоор 7.2 км зайд байрлах бөгөөд төслийн зориулалтаар ашиглах тус талбарын газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг НОСК хэрэгжүүлсэн.

Шархад талбар нь Улаанбаатар хотын зүүн хойд хэсэгт, Баянзүрх дүүргийн 19-р хорооны нутаг дэвсгэрт хотын төвөөс 5.4 км зайд хотын төвтэй залгаа байрладаг. Шархад дэд төвийн зүүн хэсэгт байрлах тус төслийн талбарын газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг НОСК хэрэгжүүлсэн.

Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдэд байрлах дээрх чөлөөлсөн талбаруудад нийт 1075 айлын орон сууц барихаар зорьж байна.