

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

БҮЛЭГ 6

Газар чөлөөлөлт нүүлгэн шилжүүлэлт

2023 оны 06 дугаар сар

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

6 ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТ НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТ

6.1 Сайн дураар газар чөлөөлөх төлөвлөгөө

Газар чөлөөлөлт ба нүүлгэн шилжүүлэлтийг сайн дурын үндсэн дээр болон албадан чөлөөлөлтөөр хэрэгжүүлнэ. Төслийн хүрээнд баригдах эко-хорооллын талбарт газар чөлөөлөлт нүүлгэн шилжүүлэлтийг сайн дурын үндсэн дээр хийх ба талбарын гадна хэсэгт инженерийн дэд бүтцийн бүтээн байгуулалтад зориулсан газар чөлөөлөлт нүүлгэн шилжүүлэлтийг албадан чөлөөлөлтөөр хэрэгжүүлнэ.

6.1.1 Нөхөн олговрын хэлбэрүүд

Нөхөн олговрын хэлбэр нь хоёр төрөл байна:

1. Хэрэв сайн дурын үндсэн дээр газраа орон сууцаар солих бол төсөлд хамрагдах өрхийн хөрөнгийн нөхөх олговрын дүнг зах зээлийн бодит үнэ цэнгийн суурийг ашиглан бүрэн орлуулалтын өртгийн аргаар үнэлэх ба тус үнэлгээг үндэслэн орон сууцны кв.метрээр илэрхийлсэн газрыг орон сууцаар солих гэрээг байгуулна.
2. Харин төсөл хэрэгжих талбарын гадна хэсэгт инженерийн дэд бүтцийн бүтээн байгуулалтад зориулсан газар чөлөөлөлт нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөхөх олговрыг төслийн 2022 онд шинэчлэгдэн батлагдсан нүүлгэн шилжүүлэлтийн ерөнхий баримт бичигт тусгагдсаны дагуу мөнгөн хэлбэрээр НЗДТГ-аас олгоно.

Төсөлд хамрагдах газрын эзэн бус өрхийн хувьд төслийн хүрээнд баригдах түрээсийн болон түрээслээд өмчлөх орон сууцанд хамрагдах эрхтэй бөгөөд хэрэв тухайн өрх дээрх орон сууцанд хамрагдах хүсэлгүй бол шилжилтийн үеийн дэмжлэг болон нүүлгэлтийн зардлыг НЗДТГ-аас авах болно. (цаашид Нийгмийн нөхөх олговор гэх)

Нийгмийн нөхөн олговор нь дан ганц Улаанбаатар хотын засаг захиргааны үүрэг хариуцлага байх бөгөөд хувийн хэвшилд огт хамаарахгүй. АХБ-ны аливаа зээлийн эх үүсвэрийг Нийгмийн нөхөн олговорт шаардагдах хөрөнгө санхүүгийн зориулалтаар ашиглахыг хориглоно. Түүнчлэн, уг нөхөн олговрыг мөнгөн болон мөнгөн бус хэлбэрээр олгоно (нүүхэд үзүүлэх дэмжлэг, түрээсийн болон түрээслээд өмчлөх орон сууцанд хамруулах давуу эрх г.м.).

6.1.2 Нөхөн олговрын тойрон үүсэж болзошгүй асуудлууд

Нөхөн олговортой холбогдох өртөг зардлыг тооцоолон гаргах техникийн шинжтэй асуудлуудаас гадна тулгарч болзошгүй хэд хэдэн асуудал байна. Үүнд:

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

- Нийслэлийн төсөв санхүү хүндрэлтэй байгаа тул зайлшгүй тохиолдолд нийслэлээс хариуцах газар үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөн олговрыг олгох хүсэл, чадамж байх уу. Төсөл амжилттай хэрэгжих явцад цаашид шаардагдах нөхөн олговрын хэмжээ ихэснэ.
- АХБ-ны хамгааллын бодлогын дагуу төсөлд хамрагдах иргэдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг бүрэн орлуулалтын аргаар, газрын үнэлгээг зах зээлийн өртгөөр үнэлэх нь Нийслэлээс хэрэгжүүлж буй бусад төсөл хөтөлбөрт нөлөөлж нийслэлийн төслүүд амжилтгүй болох эрсдэлтэй.
- Иргэдийн дунд хэт хөөсөрсөн үнэ үүсэж төслийн гуравдагч буюу хөндлөнгийн байгууллагаар хийгдсэн үнэлгээг зөвшөөрөхгүй байх эрсдэлтэй.
- Нийгмийн нөхөн олговрын хувьд төсөлд хэрэгжих байршилд биетээр амьдарч буй газрын эрхгүй өрхүүдэд нөхөх олговор олгогдох тул иргэд маш олноор нүүн ирэх, түрээсийн хуурамч гэрээ байгуулах, хамаатан саднаа бүртгүүлэх зэрэг үзэгдлүүд гарч болзошгүй. Үүнээс урьдчилан сэргийлэх үүднээс төслийн хүрээнд хийгдсэн төсөлд оролцох хүсэл сонирхлын судалгаа, нийгэм эдийн засгийн судалгааг үндэслэл болгоно.

6.1.3 Төслийн хүрээнд хийгдсэн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ

Төслийн Баянхошуу дэд төвийн төсөлд хамрагдах N4 талбарын нийт 71 нэгж талбарын иргэдийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нарийвчилсан хэмжилт судалгааг хийж гүйцэтгэсэн. Хөрөнгийн бодит байдалтай 2021 оны 10-р сарын 11-ний өдрөөс 2021 оны 12-р сарын 23-ны өдрүүдийн хооронд үнэлгээчид биечлэн танилцаж, хэмжилт судалгаа хийсэн.

Баянхошуу дэд төвийн төсөлд хамрагдах нийт 71 нэгж талбарын иргэдийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг хийсэн ба төв зам дагуух 13 нэгж талбараас бусад нь үнэлгээтэй танилцаж, гарын үсэг зурж баталгаажуулах ажлыг 2022 оны 5 дугаар сард хийсэн. 2022 оны 6 дугаар сард эдгээр төв зам дагуух талбарын 1м² газрын зах зээлийн үнэлгээг тодорхойлох хөндлөнгийн шинжээч ажиллаж эхэлсэн.

Энэхүү хөндлөнгийн шинжээчийн дүгнэлтээр Сонгинохайрхан дүүргийн 8 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт төв зам дагуух 1м² газрын үнэлгээг 190,000.0 (нэг зуун ерэн мянга) төгрөг байхаар тогтоосон ба үр дүнг Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албанд 2022 оны 08 дугаар сард танилцуулсан.

Танилцуулга хийх үеэр нийслэлийн төсвийн хөрөнгөөр нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөлт хийгдэж буй бусад төсөл хөтөлбөрт сөргөөр нөлөөлөх эрсдэлтэй гэж үзсэн ба тус албанаас 2022.09.05-ны өдрийн 01-11/4312 дугаар албан бичгээр Сонгинохайрхан дүүргийн 8, 9 дүгээр хороо, Баянзүрх дүүргийн 19 дүгээр хороо болон бусад дүүрэг хороодод улс, нийслэлийн төсвийн хөрөнгөөр нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөлт хийгдсэн байршлуудын 1м² газрын үнийн мэдээллийг ирүүлсэнд тулгуурлан

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

Сонгинохайрхан дүүргийн 8 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт төсөлд хамрагдах иргэдийн төв зам дагуух газартай айлуудын 1м² газрын үнийг 120,000.0 (нэг зуун хорин мянга) төгрөг байхаар тооцож иргэдтэй зөвшилцсөн.

6.1.3.1 Нөхөх олговрын үнэлгээний ажилд ашигласан арга, зүй

Үнэлгээний Олон Улсын Стандарт (цаашид “ҮОУС” гэх), Монгол Улсын Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль болон холбогдох хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хууль эрх зүйн актуудыг үндэслэн нөхөх олговрын хөрөнгийн үнэлгээг хийж гүйцэтгэлээ. Үүнд:

- a) Азийн Хөгжлийн Банкны Хамгааллын бодлогын бичиг баримт, 2009
- b) Засгийн газрын 2018 оны 222 дугаар тогтоолд батлагдсан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”
- c) Сангийн сайд, БХБ-ын сайдын 2020 оны 202/196 хамтарсан тушаалаар батлагдсан “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал”
- d) БХБ-ын сайдын 2016 оны 12 дугаар сарын 28-ны өдрийн 203 тоот тушаал, түүний хавсралтууд
- e) БХБ-ын сайдын тушаалаар батлагдсан “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын үнэлгээний үнийн өсөлтийн индексүүд”
- f) ММУИ-ээс гаргасан гарын авлага

Энэхүү үнэлгээнд дараах стандартуудыг баримталсан болно. Үүнд:

- a) ҮОУС 101. Ажлын цар хүрээ
- b) ҮОУС 102. Шалган магадлалт ба даган мөрдөлт
- c) ҮОУС 103. Тайлагнал
- d) ҮОУС 104. Үнэ цэнгийн сууриуд
- e) ҮОУС 105. Үнэлгээний хандлагууд ба аргууд орно.

Үнэлгээнд дараах мэдээллийг ашигласан. Үүнд:

- a) Сайн дурын үндсэн дээр газраа чөлөөлөх газрын эзэн, газрын гэрчилгээгүй иргэний үнэмлэхийн хуулбар
- b) Газар өмчлөх/эзэмших эрхийн гэрчилгээний хуулбар
- c) Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх эрхийн бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар
- d) Бусад холбогдох мэдээлэл зэрэг орно.

Зах зээлийн үнийн судалгаанд зарын тогтмол хэвлэл болон цахим сайтын эх сурвалжийг ашигласан. Нөхөн олговрын үнэлгээг хийхдээ газар чөлөөлөлтөд өртсөн этгээдийн эд хөрөнгө нь чөлөөлөлтөд өртөхийн өмнө байснаас дордохооргүй байх зарчимд тулгуурласан.

6.1.3.2 Баянхошуу дэд төв, N4 талбарын үнэлгээний тооцооллын нэгтгэл

Газар чөлөөлөлтөд өртөж буй айл өрхүүдийн үнэлгээнд хамрагдаж буй хөрөнгийг

- 1) Газар
- 2) Барилга
- 3) Байгууламж

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

- 4) Бизнесийн үнэлгээ
- 5) Бусад зардал гэсэн хэсгүүдэд хуваан хийсэн болно.

Газрын үнэлгээний тооцоолол: Газрын зах зээлийн үнэлгээг газрын үнийн судалгаа хийсэн байгууллагуудаас ирүүлсэн судалгааны тайлангийн мэдээлэл, өөрийн үнэлгээчдээс хийсэн судалгааны мэдээллүүдийг дүгнэн нэгтгээд төв зам дагуух нэгж талбар газрын 1м² газрын жишиг үнэлгээг 120,000 төгрөг, бусад нэгж талбар газрын 1м² газрын жишиг үнэлгээг 60,000 төгрөгөөр тооцоолсон.

Газрын зах зээлийн бодит үнэ цэнэ = Талбар газрын хэмжээ * Нэгж талбар газрын жишиг үнэлгээ

Үнэлгээнд хамрагдаж буй газруудыг зориулалтын дагуу цэвэрлэж ашиглах учир барилгажих бүрэн боломжтой талбар газар гэж үзсэн. Үнэлгээний тооцооллын жишээг төв зам дагуу байрлалтай 13 нэгж талбар газрыг төлөөлүүлэн DBH1, төв зам дагуу бус байрлалтай 58 нэгж талбар газрыг төлөөлүүлэн DBH 14 дугаар бүхий нэгж талбар газрын үнэлгээг хэрхэн хийж гүйцэтгэсэн талаар дор харууллаа.

Жишээ 1: DBH1 дугаар бүхий СХД-ийн 8-р хороо, Баянцагааны 9-34 тоот хаягт байх талбар газрын албан ёсны баримт дахь хэмжээс бүхий 603.69 м.кв газрын зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойллоо.

$$\text{Газрын үнэ цэнэ} = 603.69 * 120,000 = 72,442,800 \text{ төгрөг}$$

Жишээ 2: DBH14 дугаар бүхий СХД-ийн 8-р хороо, Баянцагааны 9-21 тоот хаягт байх талбар газрын албан ёсны баримт дахь хэмжээс бүхий 691.89 м.кв газрын зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойллоо.

$$\text{Газрын үнэ цэнэ} = 691.89 * 60,000 = 41,513,400 \text{ төгрөг}$$

Дээрх аргачлалаар нийт 71 талбар газрын үнэлгээг хийж нийт талбар газрын зах зээлийн бодит үнэ цэнэ нь 2,321,833,800 (хоёр тэрбум гурван зуун хорин нэгэн сая найман зуун гучин гурван мянга найман зуун) төгрөгөөр үнэлэгдсэн.

Хүснэгт 6- 1 Газрын үнэлгээний нэгтгэл, төгрөгөөр

№	Үзүүлэлт	Нэгж үнэ	Талбарын тоо	Нийт хэмжээ, м.кв	Үнэлгээний дүн
1	Төв замаас алслагдсан байршилтай	60,000	58	27,689.85	1,661,391,000
2	Төв зам дагуу байршилтай	120,000	13	5,503.69	660,442,800
	Нийт дүн		71	33,193.54	2,321,833,800

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

6.1.3.2.1 Барилга, байгууламжийн үнэлгээний тооцоолол

Барилга байгууламж, бусад хөрөнгийн үнэлгээг хийж гүйцэтгэхдээ Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 12-р сарын 28-ны өдрийн “Барилгын дүрэм батлах тухай” 203 тоот тушаал, уг тушаалын 1 дүгээр хавсралт “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм” /БД 81-106-16/, 2 дугаар хавсралт “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ”, 3 дугаар хавсралт “Гадна зам талбай, бусад жижиг барилга, тохижилтын ажлын нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ”, 2022 оны 4 дүгээр сарын 7-ны өдөр батлагдсан Газар чөлөөлөлт, нөхөн олговрын үнэлгээнд баримтлах зах зээлийн үнийн дундаж жишиг үнэнд батлагдсан үнийг үнэлгээний тооцооллын үндэслэл болгон ашиглалаа.

Үнэлгээ хийж буй барилгын хийц, төрөл нь ойролцоо зэрэглэлд хамаарах нэгж талбайн жишиг үнийг сонгон авсан. Уг үнэлгээг БХБ-ын сайдын тушаалаар батлагдсан “Үнийн өсөлтийн индекс”-ийг ашиглан үнийн өсөлтийн итгэлцүүрийг тооцоолсон болно.

Мөн байгууламжийн ангилалд суулгац, мод, суулгац хамаарч байгаа ба насжилтаас нь хамааруулж судалгаагаар тогтоосон зах зээлийн бодит үнэд суурилсан үнэлгээг хийсэн:

1. Батлагдсан төсөвт өртгийг үнийн өсөлтийн итгэлцүүр болон бусад холбогдох илтгэлцүүрүүдээр тус тус тохируулж нөхөн сэргээх өртгийг тооцлоо.

Нөхөн сэргээх өртөг = Жишиг үнэ * Талбайн хэмжээ * И1*И2...

2. Үнэлж буй хөрөнгүүдэд элэгдэл тооцоолоогүй болно. Учир нь тухайн хөрөнгийг дахин цааш ашиглахгүй ба шинээр барьж байгуулахад үлдэгдэл өртгөөр дүн хүрэлцээгүй, одоо байгаа нөхцөлөөс дордуулахгүй байх зарчимтай зөрчилдөж байгаа болно.

Нийт элэгдэл = 0

3. Нөхөн сэргээх өртгөөс байгуулсан нийт элэгдлийг хасах замаар барилга, байгууламжийн өнөөгийн үнэ цэнийг тогтоох боловч манай нөхцөлд элэгдэл тооцоолоогүй учир бүрэн орлуулалтын өртгөөр өнөөгийн үнэ цэнийг тодорхойлсон.

Жишээ 3. Барилга байгууламжийн үнэлгээний тооцооллыг DBH20 дугаарт бүртгэгдсэн, СХД-ийн 8-р хороо, Баянцагааны 9-25а тоот хаягт байх өрхийн хувийн сууцны үнэлгээгээр жишээлэн харуулав.

Уг айлын хувийн сууц нь хэмжилтээр 46.92м² талбай бүхий модон хана, модон хучилт, хар цаасан дээвэртэй, 1 давхар байшин.

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

Хүснэгт 6- 2 Үнэлгээний итгэлцүүр

Д/д	Үзүүлэлт		Хувийн сууц	Тайлбар
1	Нийт талбай (м.кв)	A	46.92	Хэмжилтээр тодорхойлсон
2	Нэгж талбайн төсөвт өртөг	B	833,032	2022.04.07-нд батлагдсан Газар чөлөөлөлт, нөхөн олговрын үнэлгээнд баримтлах зах зээлийн үнийн дундаж жишиг үнэ
3	Хийцийн итгэлцүүр	I1	0.9	Хуучин модон шал, хаалга цонхтой
		I2	0.9	Хар цаасан дээвэртэй
		I3	0.98	Барилгын суурийн итгэлцүүр
	Халаалтын итгэлцүүр	I4	0.96	Ердийн пийшин халаалттай
	Нийт итгэлцүүр	C	0.762	$C=I1*I2*I3*I4$
4	Нөхөн орлуулах өртөг	D	29,786,343	$НОӨ = A*B*C$
5	Биет элэгдлийн хувь /0/	E	-	
6	Элэгдлийн дүн	F	0	
7	Барилгын өнөөгийн үнэ цэнэ	G	29,786,343	$G = D-F$

Үнэлгээнд хамрагдсан нийт барилга байгууламжийн зах зээлийн бодит үнэ цэнэ нь 5,950,731,259 (таван тэрбум есөн зуун тавин сая долоон зуун гучин нэгэн мянга хоёр зуун тавин есөн) төгрөгөөр тодорхойлогдов.

Хүснэгт 6- 3 Барилга, байгууламжийн үнэлгээний нэгтгэл төгрөгөөр

№	Үзүүлэлт	Тоо	Хэмжих нэгж	Нийт хэмжээ	Үнэлгээний дүн
1	Барилга	104	м.кв	5,457.97	3,953,649,922
2	Байгууламж	527	м.кв	10,944.08	1,981,582,337
3	Мод, суулгац	86	ш	86	15,499,000
	Нийт дүн				5,950,731,259

Хүснэгт 6- 4 Барилгын үнэлгээний нэгтгэл, төгрөгөөр

№	Үзүүлэлт	Нэгж үнэ, төг	Барилгын тоо	Нийт хэмжээ, м.кв	Үнэлгээний дүн, төг
1	Хувийн сууц 1. Банзан ханатай, дотор шавардлагатай, төмөр дээвэртэй барилга	561,845	25	1,074.71	566,043,105
2	Хувийн сууц 2. Дүнзэн ханатай модон хучилттай, төмөр дээвэртэй барилга	846,900	49	2,619.07	2,007,683,095
3	Хувийн сууц 3. Модон палкан ханатай, модон хучилттай, төмөр дээвэртэй байшин	833,033	7	455.38	317,882,860

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**

4	Хувийн сууц 4. 360мм-ийн даацын блокон ханатай модон хучилттай, төмөр дээвэртэй барилга	969,059	10	609.97	537,137,643
5	Хувийн сууц 5. тоосгон ханатай, модон хучилттай, төмөр дээвэртэй байшин	969,678	6	404.60	381,277,682
6	Хувийн сууц 6. банзан байшин, бусад	524,577	6	267.61	121,349,246
7	Хувийн сууц-Цутгамал төмөрбетон болон холимог хийц	836,197	1	26.64	22,276,292
Нийт дүн			104	5,457.97	3,953,649,922

Хүснэгт 6- 5 Байгууламжийн үнэлгээний нэгтгэл, төгрөгөөр

№	Үзүүлэлт	Нэгж үнэ, төг	тоо	Нийт хэмжээ, м.кв	Үнэлгээний дүн
1	Агуулах-модон	121,387	124	1,295.66	280,607,933
2	Ажлын байр-блок	420,000	2	94.34	50,278,668
3	Ажлын байр-дэлгүүр	1,100,000	1	125.08	247,654,836
4	Ажлын байр-тоосгон	575,680	1	97.17	81,776,298
5	Галлагааны өрөө-хувийн сууц	255,000	1	4.60	2,111,400
6	Гараж-блок	477,328	11	360.24	171,952,653
7	Гараж-сэндвич	752,230	1	86.91	73,807,246
8	Гараж-тоосгон	510,112	3	132.79	71,286,878
9	Жижиг агуулах-Бетон	265,313	16	373.72	189,487,229
10	Мансард-модон	273,360	1	42.93	21,123,621
11	Тамбар-хувийн сууц	255,000	13	133.78	61,405,479
12	Террас-хувийн сууц	273,360	1	13.05	6,421,226
13	Тоосгон гараж	526,504	2	79.84	50,851,392
14	Бусад байгууламж	567,743	350	8,103.98	672,817,478
Нийт дүн			527	10,944.08	1,981,582,337

Хүснэгт 6- 6 Мод, суулгацын үнэлгээний нэгтгэл төгрөгөөр

№	Үзүүлэлт	Нэгж үнэ, төг	тоо	Нийт, ш	Үнэлгээний дүн
1	Мод, суулгац-Агч мод	10,000	1	1.00	20,000
2	Мод, суулгац-Алим	35,000	2	2.00	70,000
3	Мод, суулгац-Бөөрөлзгөнө	35,000	1	1.00	70,000
4	Мод, суулгац-Булцуут цэцэг	25,000	1	1.00	25,000
5	Мод, суулгац-Бургас	10,000	2	2.00	40,000
6	Мод, суулгац-Бут	10,000	5	5.00	170,000
7	Мод, суулгац-Гацуур	650,000	2	2.00	6,500,000
8	Мод, суулгац-Гишүүнэ	8,000	1	1.00	40,000
9	Мод, суулгац-Гүзээлзгэнэ	25,000	1	1.00	125,000
10	Мод, суулгац-Интоор	30,000	1	1.00	30,000
11	Мод, суулгац-Мойл	15,000	5	5.00	640,000
12	Мод, суулгац-Нохойн хошуу	10,000	3	3.00	282,000
13	Мод, суулгац-Нэрс	15,000	1	1.00	15,000
14	Мод, суулгац-Өрөл	18,000	1	1.00	108,000
15	Мод, суулгац-Сонгино суулгац	5,000	1	1.00	5,000
16	Мод, суулгац-Тэхийн шээг	10,000	1	1.00	30,000
17	Мод, суулгац-Улиас	8,533	15	15.00	455,000

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

18	Мод, суулгац-Үхрийн нүд	19,308	13	13.00	3,706,000
19	Мод, суулгац-Хайлаас	10,000	3	3.00	344,000
20	Мод, суулгац-Хар мод	10,000	2	2.00	100,000
21	Мод, суулгац-Хятад мод	40,000	1	1.00	120,000
22	Мод, суулгац-Чацаргана	11,308	13	13.00	2,406,000
23	Мод, суулгац-Шар хуайс	8,000	8	8.00	128,000
24	Мод, суулгац-Шинэс	10,000	2	2.00	70,000
	Нийт дүн		86	86.00	15,499,000

6.1.3.2.2 Бизнесийн үнэлгээний тооцоолол

Газар чөлөөлөх үнэлгээнд хамрагдаж буй талбарт бизнесийн үйл ажиллагаа явуулж орлого олж буй хэлбэр нь хувиараа эрхэлж буй бизнес байсан ба үүнд:

- Хүнсний дэлгүүр
- Сэлбэгийн борлуулалт
- Авто засварын төв, засварын цех
- Дугуй засвар
- Ногооны зоорь, агуулах
- Мужааны цех гэсэн үйлчилгээний төрлүүд хамрагдсан.

Тухайн талбар, айл өрхүүдэд бизнес эрхлэх замаар орлого олдог өрхүүд байсан ба эдгээр иргэд нь хувийн дэвтэр дансаар бүртгэлээ хөтөлдөг, татварт тайлагнасан дүн байхгүй, тайлагнасан дүн нь алдагдалтай гэх мэт асуудлууд үүссэн. Ийм учраас тухай иргэний одоогийн байгаа нөхцөлийг бууруулахгүй байхаар орлогын алдагдсан боломжийг 3 сараар, ижил бизнесийн түрээсийн орлогоор тооцоолсон болно.

Ижил төстэй ажлын байр бүхий бизнесийн түрээсийн зах зээлийн нэг сарын дундаж хэмжээг ашиглан бизнесийн алдагдсан боломжийн зардлын цэвэр ашгийн дунджийг тооцвол дараах байдалтай байна.

Хүснэгт 6- 7 Бизнесийн түрээсийн дундаж үнийн судалгаа, төгрөгөөр

№	Үйлчилгээний орлогын нэр	Нэг сарын түрээсийн төлбөрийн хэмжээ
1	Засвар сэлбэг, авто гаражийн үйлчилгээ эрхлэх	250,000 – 1,000,000
2	Найман нэрийн хүнсний дэлгүүрийн үйлчилгээ	500,000-2,000,000
3	Ногооны зоорь, тонн тутамд	50,000-80,000
4	Агуулах, жижиг зүйлийн цех хэлбэрийн үйлчилгээ	200,000-300,000

Дээрх үйлчилгээнээс дэлгүүр нь тусгай зөвшөөрөлтэйгөөр үйл ажиллагаа эрхэлдэг.

Эдгээр үйлчилгээг хувь иргэнээр эрхэлдэг бөгөөд орлого баталгаажих тайлан бусад холбогдох баримт нь нотлогдохгүй, албан баримтаа хувийн шалтгаанаар

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

алдагдалтай байдлаар тайлагнасан байгаа тул ижил үйл ажиллагаа эрхэлж буй нэгжийн түрээсийн орлогоор тухайн иргэний үйл ажиллагааны цэвэр ашгийг тооцон, уг орлогыг олох хугацааг Засгийн газрын 2018 оны 222 дугаар тогтоолын хавсралт “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”-ын 5.4 дүгээр зүйлд зааснаар 3 сараар тооцож оруулсан.

Бизнесийн үнэ цэнэ = Түрээсийн орлого * 3 сар

Хүснэгт 6- 8 Орлогын алдагдсан боломжийн дүн, төгрөгөөр

НН ID	Үйлчилгээний орлогын нэр	Хэмжих нэгж	Сар	Нэг сарын цэвэр ашгийн дундаж	Үнэлгээний дүн
DBH2	Сэлбэг борлуулалт	Удаа	3	500,000	1,500,000
DBH2	Засвар үйлчилгээний орлого	Удаа	3	1,000,000	3,000,000
DBH3	Дугуй засвар	Удаа	3	500,000	1,500,000
DBH7	Дэлгүүр	Удаа	3	1,500,000	4,500,000
DBH8	Засварын цех	Удаа	3	500,000	1,500,000
DBH12	Ногооны зоорь	Удаа	3	1,500,000	4,500,000
DBH43	Мужааны цех	Удаа	3	500,000	1,500,000
DBH48	Агуулах	Удаа	3	250,000	750,000
DBH65	Засварын цех	Удаа	3	250,000	750,000
	Нийт дүн			6,500,000	19,500,000

Бизнесийн орлогын алдагдсан боломжийн зардлын нийт дүн нь 19,500,000 (арван есөн сая таван зуун мянган) төгрөгөөр тодорхойлогдов.

6.1.3.2.3 Бусад зардлын үнэлгээний тооцоолол

Бусад зардалд дараах зардлуудыг оруулсан:

- ✓ Орлогын алдагдсан боломж (жимс гарц): Жимсний болон гарцын хэмжээс бүхий ургамлуудын ургацын байдлыг насжилтаас нь хамаарч тодорхойлон (мэргэжлийн байгууллагаас зөвлөгөө мэдээлэл авсан) жимсний үнийг зах зээл дээр худалдаалагдаж байгаа нэгжийн үнээр тооцоолсон.
- ✓ Нүүлгэн шилжүүлэх зардал: Нүүлгэлтийн зардлыг зах зээлийн үнээр үнэлсэн
- ✓ Шилжилтийн үеийн дэмжлэгийн зардал: Шилжилтийн үеийн дэмжлэгийн зардлыг 3 сарын хугацаанд олгохоор ажлын даалгаварт тусгасны дагуу үнэлсэн.

Хүснэгт 6- 9 Бусад зардлын үнэлгээний нэгтгэл, төгрөгөөр

Д/д	Зардлын төрөл	Үнэлгээний дүн
1	Нүүх, шилжүүлэх зардал айл	45,750,000
2	Нүүх, шилжүүлэх зардал бусад	18,300,000
3	Жимсний гарц	63,475,000
4	Шилжилтийн үеийн дэмжлэг	63,600,000
	Нийт дүн	191,125,000

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

Бусад зардлын нийт дүн нь 191,125,000 (нэг зуун ерэн нэгэн сая нэг зуун хорин таван мянган) төгрөгөөр тодорхойлогдов.

Газар чөлөөлөлтийн нөхөх олговрын хөрөнгийн үнэлгээнд хамрагдсан Нийслэлийн Сонгинохайрхан дүүргийн 8-р хорооны Баянцагааны 63 талбар, 107 айл өрх, Сонгинохайрхан дүүргийн Баруунбаян уулын 8 талбар, 15 өрхийн өмчлөл, эзэмшилд хамаарах газар болон хөрөнгүүдийг нийт 8,483,190,059 төгрөг буюу бүхэл дүнгээр 8,483,190,000 (найман тэрбум дөрвөн зуун наян гурван сая нэг зуун ерэн мянган) төгрөгөөр үнэллээ.

Хүснэгт 6- 10 Нөхөх олговрын хөрөнгийн үнэлгээний нийт дүн, төгрөгөөр

Д/д	Үнэлгээний зүйлийн төрөл	Дүн	Эзлэх хувь
1	Газар	2,321,833,800	27.37%
2	Барилга	5,262,414,781	62.03%
3	Байгууламж	688,316,478	8.11%
4	Бусад	210,625,000	2.48%
	НИЙТ ДҮН	8,483,190,000	100%

Нийт үнэлгээний дүнгийн 27.37%-ийг буюу 2,321,833,800 төгрөгийн дүнг газрын үнэлгээ эзэлж байгаа ба энэ нь нийт 71 тоолох нэгж бүхий 33,193.54 м² талбай өмчлөх эрх бүхий газар эзэлж байна.

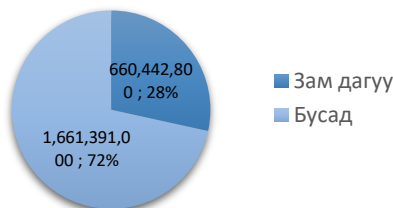


График 6.1 Талбар газрын үнэлгээний дүн, эзлэх хувь

Газар чөлөөлөлт, нөхөх олговрын үнэлгээний дүнг айл, өрх тус бүрээр тодорхойлсон мэдээллийг дараах хүснэгтэд харуулав.

Хүснэгт 6- 11 Нөхөн олговрын үнэлгээ, айл тус бүрээр

№	Өрхийн №	Код	Хороо	Газар		Барилга	Байгууламж	Бусад	Нийт
				/м ² /	Нийт дүн				
1	1	ДВН1	8	603.7	72,442,800	3,021,655.14	9,155,788.80	700,000	85,320,243.94
	2	ДВН1-1	8					1,300,000	1,300,000.00
	3	ДВН1-2	8					1,300,000	1,300,000.00
2	4	ДВН2	8	473	56,760,000	332,272,915.74	7,278,528.60	6,450,000	402,761,444.3
3	5	ДВН3	8	353	42,360,000	87,789,394.90	3,552,092.80	2,550,000	136,251,487.7
4	6	ДВН4	8	470	56,400,000	146,537,372.34	18,891,484.50	25,230,000	247,058,856.8
	7	ДВН4-1	8					1,050,000	1,050,000.00
5	8	ДВН5	8	300	36,000,000	83,504,579.34	4,194,672.53	1,690,000	125,389,251.8
6	9	ДВН6	8	700	84,000,000	76,296,273.96	9,942,059.44	2,400,000	172,638,333.4
7	10	ДВН7	8	503	60,360,000	388,083,801.63	19,764,883.25	7,950,000	476,158,684.8
8	11	ДВН8	8	300	36,000,000	106,836,402.33	5,511,779.72	2,550,000	150,898,182.0

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**

9	12	DBH9	8	276	33,120,000	46,842,500.65	12,402,058.77	1,050,000	93,414,559.42
	13	DBH9-1	8					1,300,000	1,300,000.00
10	14	DBH10	8	258	30,960,000	47,283,338.21	9,539,589.01	1,100,000	88,882,927.22
11	15	DBH11	8	300	36,000,000	3,971,268.00	5,572,916.83	1,300,000	46,844,184.83
	16	DBH11-1	8					1,050,000	1,050,000.00
12	17	DBH12	8	559	67,080,000	-	86,079,182.45	5,100,000	158,259,182.4
	18	DBH12-1	8						-
	19	DBH12-2	8						-
13	20	DBH13	8	408	48,960,000	-	6,767,113.98	1,900,000	57,627,113.98
	21	DBH13-1	8						-
14	22	DBH14	8	691.9	41,513,400	82,905,972.79	9,046,999.98	1,260,000	134,726,372.7
15	23	DBH15	8	331	19,860,000	33,586,260.77	6,782,392.84	1,050,000	61,278,653.61
16	24	DBH16	8	314	18,840,000	2,776,032.00	5,765,324.72	1,100,000	28,481,356.72
	25	DBH16-1	8					1,300,000	1,300,000.00
	26	DBH16-2	8					1,300,000	1,300,000.00
17	27	DBH17	8	317	19,020,000	17,819,467.17	3,838,904.29	1,690,000	42,368,371.46
18	28	DBH18	8	679	40,740,000	180,874,616.86	5,962,353.35	3,770,000	231,346,970.2
19	29	DBH19	8	567	34,020,000	55,948,587.06	7,627,021.44	1,050,000	98,645,608.50
	30	DBH19-1	8						-
20	31	DBH20	8	394	23,640,000	31,551,822.86	287,211.60	1,350,000	56,829,034.46
21	32	DBH21	8	416	24,960,000	59,263,687.73	6,759,553.20	1,050,000	92,033,240.93
22	33	DBH22	8	508	30,480,000	84,110,581.18	8,381,841.38	1,050,000	124,022,422.5
23	34	DBH23	8	492.7	29,562,000	40,706,160.31	7,741,450.69	1,650,000	79,659,611.00
	35	DBH23-1	8			599,760.00		1,300,000	1,899,760.00
24	36	DBH24	8	532.3	31,938,000	11,594,700.04	8,858,823.20	1,050,000	53,441,523.24
	37	DBH24-1	8						-
25	38	DBH25	8	700	42,000,000	102,507,474.52	8,516,250.16	1,550,000	154,573,724.6
26	39	DBH26	8	170	10,200,000		2,735,610.00	600,000	13,535,610.0
27	40	DBH27	8	610	36,600,000	76,924,696.36	11,489,339.83	1,050,000	126,064,036.1
28	41	DBH28	8	700	42,000,000	104,664,572.81	11,305,491.52	2,550,000	160,520,064.3
	42	DBH28-1	8					1,050,000	1,050,000.00
	43	DBH28-2	8					1,050,000	1,050,000.00
29	44	DBH29	8	384	23,040,000	18,377,437.18	5,605,250.64	2,620,000	49,642,687.82
	45	DBH29-1	8					1,050,000	1,050,000.00
30	46	DBH30	8	700	42,000,000	26,131,773.74	7,090,754.32	7,530,000	82,752,528.06
31	47	DBH31	8	700	42,000,000	158,444,122.10	5,944,349.70	1,050,000	207,438,471.8
	48	DBH31-1	8					1,050,000	1,050,000.00
32	49	DBH32	8	254	15,240,000	53,603,440.50	14,739,051.46	2,000,000	85,582,491.96
	50	DBH32-1	8			22,953,818.31		1,050,000	24,003,818.31
33	51	DBH33	8	698	41,880,000	39,288,085.99	15,005,810.80	1,550,000	97,723,896.79
	52	DBH33-1	8					1,050,000	1,050,000.00
34	53	DBH34	8	315	18,900,000	78,561,484.48	15,229,611.06	1,100,000	113,791,095.5
35	54	DBH35	8	400	24,000,000	39,064,973.26	4,337,623.31	1,050,000	68,452,596.57
	55	DBH35-1	8					1,300,000	1,300,000.00
36	56	DBH36	8	568	34,080,000	55,756,838.22	5,659,141.50	1,230,000	96,725,979.71

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**

	57	DBH36-1	8					1,300,000	1,300,000.00
37	58	DBH37	8	542	32,520,000	103,177,005.64	10,601,203.63	1,050,000	147,348,209.27
	59	DBH37-1	8					1,050,000	1,050,000.00
38	60	DBH38	8	462	27,720,000	46,573,311.38	6,145,707.68	1,050,000	81,489,019.06
39	61	DBH39	8	441	26,457,600	76,068,776.36	8,014,409.24	1,050,000	111,590,785.6
	62	DBH39-1	8					1,300,000	1,300,000.00
40	63	DBH40	8	274	16,440,000	34,902,878.79	7,452,178.80	1,050,000	59,845,057.59
	64	DBH40-1	8					1,050,000	1,050,000.00
41	65	DBH41	8	296	17,760,000	72,257,158.02	3,804,645.43	1,050,000	94,871,803.45
42	66	DBH42	8	496	29,760,000	58,651,386.91	8,739,984.66	1,100,000	98,251,371.57
	67	DBH42-1	8					1,050,000	1,050,000.00
43	68	DBH43	8	343	20,580,000	122,684,561.02	7,028,420.53	3,000,000	153,292,981.5
	69	DBH43-1	8					1,050,000	1,050,000.00
44	70	DBH44	8	370	22,200,000	59,139,922.36	12,166,173.13	1,100,000	94,606,095.49
45	71	DBH45	8	507	30,420,000	102,467,239.39	13,384,514.28	1,050,000	147,321,753.6
	72	DBH45-1	8					1,300,000	1,300,000.00
46	73	DBH46	8	586	35,160,000				35,160,000.00
	74	DBH46-1	8						-
	75	DBH46-2	8						-
47	76	DBH47	8	691	41,460,000	165,171,263.91	15,447,376.64	1,550,000	223,628,640.5
	77	DBH47-1	8					1,050,000	1,050,000.00
	78	DBH47-2	8						-
48	79	DBH48	8	665	39,900,000	227,422,882.71	12,695,671.47	1,800,000	281,818,554.1
49	80	DBH49	8	353	21,180,000	48,324,616.06	5,534,963.75	1,050,000	76,089,579.81
	81	DBH49-1	8					1,050,000	1,050,000.00
50	82	DBH50	8	335	20,100,000	47,750,056.80	7,973,870.37	1,100,000	76,923,927.17
51	83	DBH51	8	559	33,540,000	74,643,220.03	7,802,989.17	1,300,000	117,286,209.2
52	84	DBH52	8	450	27,000,000				27,000,000.00
	85	DBH52-1	8						-
	86	DBH52-2	8						-
53	87	DBH53	8	554	33,240,000	147,427,106.61	10,158,080.16	1,550,000	192,375,186.7
	88	DBH53-1	8					1,050,000	1,050,000.00
54	89	DBH54	8	508	30,480,000	37,617,468.13	10,903,306.19	21,375,000	100,375,774.3
55	90	DBH55	8	511	30,660,000	100,737,424.29	8,654,604.24	1,050,000	141,102,028.5
56	91	DBH56	8	430	25,800,000	24,163,663.10	4,057,971.52	1,530,000	55,551,634.62
	92	DBH56-1	8					1,400,000	1,400,000.00
57	93	DBH57	8	438	26,280,000	132,422,839.85	8,667,148.88	1,550,000	168,919,988.7
58	94	DBH58	8	674	40,440,000	93,488,490.44	13,729,764.62	6,300,000	153,958,255.0
	95	DBH58-1	8				1,632,800.00	850,000	2,482,800.00
	96	DBH58-2	8						-
59	97	DBH59	8	601	36,060,000	69,465,726.88	13,323,480.58	1,660,000	120,509,207.4
	98	DBH59-1	8					1,050,000	1,050,000.00
	99	DBH59-2	8						-
60	100	DBH60	8	630	37,800,000	30,179,669.71	11,055,050.29	1,050,000	80,084,720.00
61	101	DBH61	8	559	33,540,000	71,680,519.87	8,752,336.66	1,050,000	115,022,856.5

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

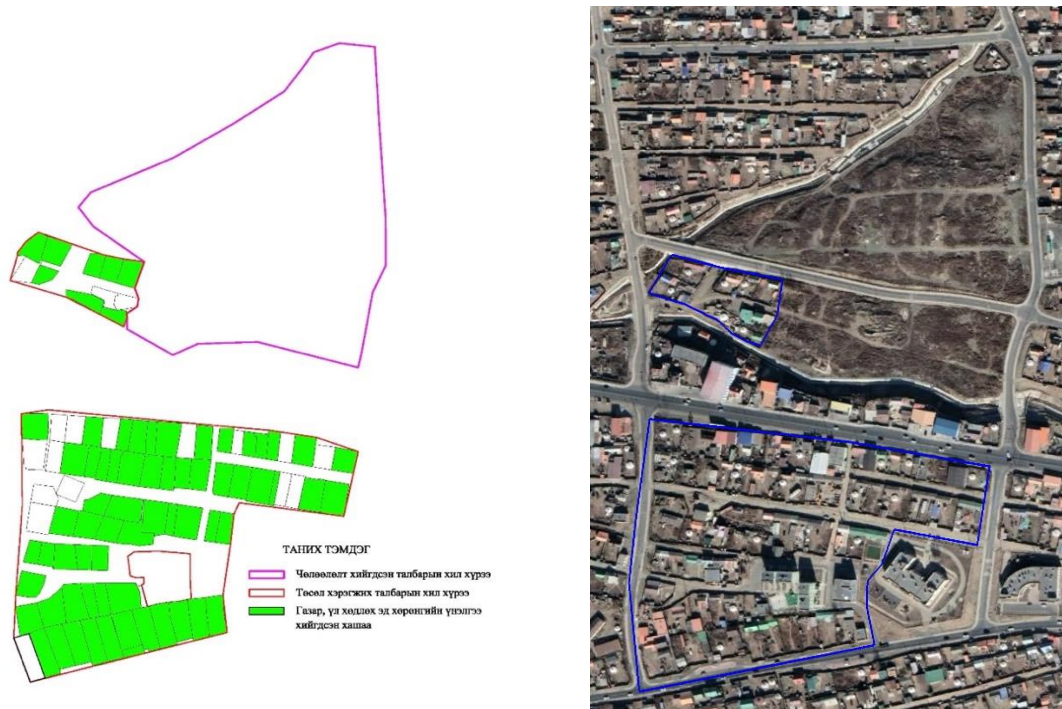
	102	ДВН61-1	8						-
	103	ДВН61-2	8					1,450,000	1,450,000.00
62	104	ДВН62	8	561	33,660,000	70,169,714.80	13,008,483.75	1,530,000	118,368,198.5
	105	ДВН62-1	8					1,050,000	1,050,000.00
63	106	ДВН63	8	541	32,460,000	141,127,944.47	11,518,161.14	2,430,000	187,536,105.6
	107	ДВН63-1	8					1,050,000	1,050,000.00
64	108	ДВН64	9	347	20,820,000		4,236,047.34	600,000	25,656,047.34
65	109	ДВН65	9	264	15,840,000	101,609,483.21	5,734,622.00	2,410,000	125,594,105.2
66	110	ДВН66	9	425	25,500,000	102,879,568.13	14,625,286.86	1,170,000	144,174,854.9
	111	ДВН66-1	9			1,285,200.00	1,632,800.00	1,300,000	4,218,000.00
67	112	ДВН67	9	328	19,680,000	63,034,797.97	9,313,278.50	1,050,000	93,078,076.48
	113	ДВН67-1	9					1,050,000	1,050,000.00
68	114	ДВН68	9	387	23,220,000	25,874,237.05	6,216,682.75	600,000	55,910,919.80
	115	ДВН68-1	9					1,300,000	1,300,000.00
	116	ДВН68-2	9						-
69	117	ДВН69	9	470	28,200,000	60,826,039.72	10,844,049.54	1,050,000	100,920,089.2
70	118	ДВН70	9	381	22,860,000	12,235,960.80	9,831,206.18	1,300,000	46,227,166.98
	119	ДВН70-1	9			899,640.00		1,300,000	2,199,640.00
71	120	ДВН71	9	269	16,140,000	35,599,137.97	6,266,896.65	1,050,000	59,056,034.62
	121	ДВН71-1	9					1,300,000	1,300,000.00
	122	ДВН71-2	9					250,000	250,000.00
Нийт				33,194	2,321,833,800	5,262,414,781	688,316,478	210,625,000	8,483,190,059

Үнэлгээний дүнгүй өрхүүдийн хувьд айл оршин суудаггүй учир шилжилтийн үеийн дэмжлэг болон бусад зардал тооцоолоогүй болно.

6.1.3.3 Үнэлгээнд хамрагдсан хашаануудын байршил

Үнэлгээг СХДүүргийн 8,9-р хороонд байрлах 119 өрхийн хашаануудад хийсэн.

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



Зураг 6- 1 Баянхошуу дэд төв, N4 талбарын газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийгдсэн хашаанууд

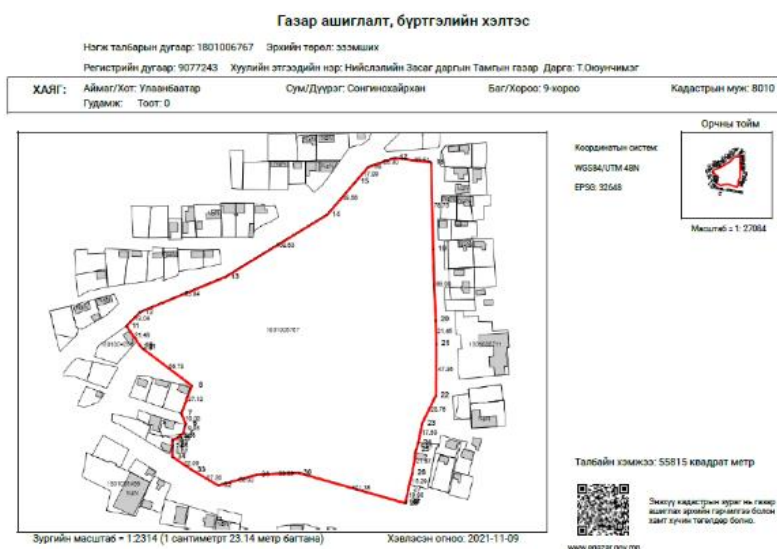
6.2 Нүүлгэн шилжүүлэлт

Нийслэлийн Засаг даргын “Түрээсийн орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх зарим арга хэмжээний тухай” 2019 оны А/1074 дугаар захирамжийн дагуу газрыг орон сууцаар солих хөтөлбөрийн хүрээнд “НОСК” ХК-ийн чөлөөлсөн Баянзүрх дүүргийн 19 дүгээр хороонд 100 нэгж талбарын 5,5 га, Сонгинохайрхан дүүргийн 9 дүгээр хороонд 92 нэгж талбарын 5,6 га талбай бүхий 2 талбарын хувьд АХБ-ны шаардлагын дагуу нүүлгэн шилжүүлэлтийн нийцтэй байдлын тайланг боловсруулсан.

Баянхошуу дэд төв, Сонгинохайрхан дүүргийн 9 дүгээр хороонд чөлөөлсөн талбарын нийцтэй байдлын тайланг Нийслэлийн Хот байгуулалтын асуудал хариуцсан төслүүдийн удирдагч, төслийн захирлаас 2021.08.27-ны өдрийн 02-03/3390 дугаар албан бичгээр АХБ-нд хүргүүлэн, батлуулсан бол Шархад дэд төв, Баянзүрх дүүргийн 19 дүгээр хороонд чөлөөлсөн талбарын нийцтэй байдлын тайланг 2022.01.13-ны өдрийн 02-05/198 дугаар албан бичгээр АХБ-нд хүргүүлэн, батлуулж, АХБ-ны цахим хуудсанд байршуулсан болно.

Нийслэлийн Засаг даргын 2021 оны А/767 дугаар захирамжаар Сонгинохайрхан дүүргийн 9 дүгээр хороо, чөлөөлөлт хийгдсэн 5.6 га газрын эзэмших эрхийн гэрээ болон, гэрчилгээг Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын нэр дээр олгосон.

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



Зураг 6- 2 Баянхошуу дэд төвийн чөлөөлсөн талбарын газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ

Нийслэлийн Засаг даргын 2022 оны 05 дугаар сарын 24-ний өдрийн А/692 дугаар захирамжаар Шархад дэд төв, Цайз орчмын чөлөөлсөн 4,8га талбайн газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг НЗДТГ-ын нэр дээр гаргуулах ажлыг зохион байгуулж ажилласан.



Зураг 6- 3 Шархад дэд төвийн чөлөөлсөн талбарын газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ

Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдэд чөлөөлөлт хийсэн талбарын нүүлгэн шилжүүлэлтийн нийцтэй байдлын тайланг батлуулж, залруулах үйл ажиллагааны нийт зургаан арга хэмжээ бүхий төлөвлөгөөг бүрэн хэрэгжүүлэн ажилласан ба төслийн бүтээн байгуулалтыг гүйцэтгэх боломж бүрдсэн болно.

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

Газрыг орон сууцаар солих хөтөлбөрийн хүрээнд НОСК ХК-тай хамтран чөлөөлсөн Баянхошуу дэд төвийн чөлөөлсөн 5.6 га талбарын 1.4 га талбайд нийтийн эзэмшлийн ногоон байгууламж "Плаза" бүхий цэцэрлэгт хүрээлэн, 1.6 га талбайд Эко хорооллын ногоон орон сууцны барилга байгууламж, 1.3 га талбайд Барилга, хот байгуулалтын яам (БХБЯ)- ны захиалгаар төр захиргааны барилга, үлдсэн талбайд төр хувийн хэвшлийн хүрээнд орон сууцны төсөл тус тус барихаар төлөвлөн ажиллаж байна.

Харин Шархад дэд төвийн чөлөөлсөн 5.5 га талбарын 1.0 га талбайд 250 хүүхдийн цэцэрлэг, 1,2 га талбайд Эко хорооллын ногоон орон сууцны барилга байгууламж, үлдсэн талбайд төр хувийн хэвшлийн хүрээнд орон сууцны бүтээн байгуулалтыг гүйцэтгэхээр тус тус төлөвлөн ажиллаж байна.

Газрыг орон сууцаар солих хөтөлбөрийн хүрээн дэх Хан-Уул дүүргийн 21 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах "Буянт-Ухаа 2" хорооллын 972 айлын орон сууцны ашиглалт болон зээлийн эргэн төлөлтийг НОСК ХК нь Монгол Улсын Хөгжлийн Банк болон Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагчийн хооронд байгуулсан 2020 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн 2/48 дугаартай "Үл хөдлөх хөрөнгө зээлээр худалдах, худалдан авах" гэрээний дагуу хариуцан ажилладаг.

НОСК нь тус зээлийн гэрээний дагуу 2019 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдрөөс эхлэн жилийн 6%-ийн хүүтэйгээр 5 жилийн хугацаанд нийт төлбөрийг төлж барагдуулах зээлийн үүргийг хүлээсэн болно.

Үүний дагуу чөлөөлсөн 2 талбаруудын зөвхөн төсөлд хамаарах 2.8 га талбайн газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг доорх хүснэгтэд харуулав.

Хүснэгт 6- 12 Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ

№	Талбар	Чөлөөлсөн талбарт олгосон орон сууцны өртөг	2020.02.12-2023.12.31 хүртэлх		Нийт дүн
			Нийт хүүгийн төлбөр	Нийт алданги	
1	Баянхошуу В15	2,052,098,000	478,335,611	82,710,952.02	2,613,144,563
2	Цайз /1.2га/	2,033,551,200	474,012,428	81,963,412.92	2,589,527,041
	ДҮН	4,085,649,200	952,348,038	164,674,365	5,202,671,603

6.2.1 Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн Хувилбар–1

Улаанбаатар хотын гэр хорооллын нутаг дэвсгэрт инженерийн төвийн шугамд холбогдох боломжтой хамгийн багадаа нэг дор байрлалтай 4 га буюу 60-80 орчим хашааны иргэд нэгдэж төсөлд хамрагдах хүсэл сонирхлоо илэрхийлнэ. Айл өрхүүд зөвхөн сайн дурын үндсэнд нэгдэж төсөлд оролцох ёстой.

Иймд төсөлд хамрагдах хүсэлтэй иргэд төслийн зүгээс зохион байгуулах уулзалт, зөвлөгөөнд идэвхтэй оролцож, төслөөс явуулах асуулга судалгааны үеэр төсөлд оролцох хүсэлтээ илэрхийлэх хэрэгтэй ба газрын эзэн болон хашаанд хамт амьдардаг өрхүүд хамтдаа төсөлд хамрагдахаар зөвшөөрсөн байх шаардлагатай.

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

Сайн дурын үндсэн дээр газрыг зөвхөн эко хороололд баригдах орон сууц, үйлдвэрлэл үйлчилгээний талбай, ажлын байр, гарааш зэрэг дүйцэх үл хөдлөх эд хөрөнгөөр солих боломжтой. Газраа бэлэн мөнгөөр солих боломжгүй.

Газар өмчлөх, эзэмших эрх бүхий гэрчилгээтэй иргэн сайн дурын үндсэн дээр газраа солилцох саналд ТИЙМ эсвэл ҮГҮЙ гэж хэлэх бүрэн эрхтэй.

Төслийн нүүлгэн шилжүүлэлтийг 2 хувилбараар хэрэгжүүлэх боломж байна:

Эхний хувилбар бол ТХН төсөлд хамрагдах иргэдтэй газрыг орон сууцаар солих хэлэлцээрийг хийх ба холбогдох мэргэжлийн байгууллагаар батлагдсан зураг төслийн дагуу солилцох орон сууцны 1м² талбайн үнийг суурь болгож төсөлд хамрагдах иргэдэд санал болгоно.

- a. Хэрэв тухайн өрхийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ санал болгож буй ногоон орон сууцны үнийн дүнд хүрэхгүй тохиолдолд төслийн хүрээнд байгуулагдах “Эко хорооллын ногоон орон сууц санг”-аар санхүүжих банкны зээлд хамрагдана.
- b. Харин тухайн өрхийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ санал болгож буй ногоон орон сууцны үнэлгээнээс их бол орон сууцнаас гадна худалдаа үйлчилгээний талбай, гараж зэргийн санал болгоно.
- c. Энэхүү хувилбар хэрэгжих үед эко хорооллыг хөгжүүлэх хувийн хэвшлийн компаниуд ТХН-ийн төсөлд хамрагдах иргэдтэй хийсэн гэрээг хүлээн зөвшөөрөх шаардлага үүсэх ба энэ нь эко хорооллыг хөгжүүлэх хувийн хэвшлийн компаниуд төсөлд оролцох хүсэлгүй байх эрсдэлтэй.
- d. Мөн нэг асуудал нь иргэний газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ солилцох орон сууцны үнийн дүнгээс маш бага хэмжээнд (5 сая хүртэл) их үед эко хорооллыг хөгжүүлэх хувийн хэвшлийн компаниуд бэлэн мөнгө эсвэл түүнтэй адилтгах хөрөнгөөр иргэнд олгох боломжтой.
- e. Төсөлд хамрагдах иргэд “Эко хорооллын ногоон орон сууц санг”-аар санхүүжих банкны зээлийн шалгуур үзүүлэлтийг хангаагүй тохиолдолд тухайн иргэн өөр хамтран зээлдэгч буюу батлан даагчтай хамтран зээлд хамрагдах боломжтой.
- f. Эко хорооллыг хөгжүүлэгч хувийн хэвшлийн компани нь газрын эзэн өрхүүдийг түр суурьшуулах зардлыг бүрэн хариуцна.

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

Нүүлгэн шилжүүлэлтийн үйл ажиллагааны дарааллыг доор харуулав.



Зураг 6- 4 Газар чөлөөлөлт нүүлгэн шилжүүлэлтийн үйл ажиллагааны дараалал

Төслийн талбар тодорхойлох:

- ✓ Инженерийн баг инженерийн шугам сүлжээний хангамжийг тодорхойлж, чиглэл өгөх;
- ✓ Хороо, хэсгийн ахлагч нарт мэдээлэл хүргүүлэх, тандан судалгаа хийх;

Төсөлд оролцох хүсэл сонирхлын судалгаа: Энэхүү судалгааны гол зорилго нь тухайн сонгосон талбайн иргэдийн хэдэн хувь нь төсөлд оролцох сонирхолтой, хэдэн хувь нь сонирхолгүй эсэх, яагаад сонирхолгүй байгаа зэргийг тодорхойлох юм.

Тухайн талбайн айл өрх нэг бол газрын эзэн, нэг бол газрын эзэн бус айл өрхүүд байна. Нийт сонгосон талбайд амьдарч буй өрхийн 15%-аас ихгүй нь төсөлд оролцох сонирхолгүй байж болох ба энэ нь 85% нь оролцох сонирхолтой байвал дараа, дараагийн алхмууд хийгдэх боломж бүрдэнэ.

Төсөлд оролцох хүсэл сонирхлын судалгаа авах зарчим:

- a) Хорооноос хүн амын өрхийн албан ёсны мэдээллийг авах;
- b) НГЗБА-аас төслийн талбарт хамаарах нэгж талбарын газрын эрхийн мэдээлэл /өмчлөх, эзэмших, ашиглах/;
- c) Төслийн мэдээллийг иргэдэд хүргэх олон нийтийн мэдээллийн уулзалт зохион байгуулах;
- d) Фокус группийн ярилцлага байж болно;

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

- e) Хаалганаас, хаалганд биечлэн судалгаа авах;
- f) Судалгааны үр дүнг инженерийн багт хүргүүлэх;

Оролцох сонирхлын судалгаанаас гарах гол мэдээллүүд:

- a) Оролцох сонирхолтой айл өрхийн тоо, хувь;
- b) Оролцох сонирхолгүй айл өрхийн тоо, хувь;
- c) Бизнес эрхэлдэг айл өрхийн тоо;
- d) Хүлэмж сонирхож буй айл өрхийн тоо;
- e) “Эмзэг” бүлэгт орох магадлалтай айл өрхийн тоо;

Оролцох сонирхлын судалгаа хийх үед анхаарах асуудлууд:

- a) Анх удаа уулзах гэж буй иргэдэд төслийн Нийгмийн багийн төлөөллүүд үнэн, зөв мэдээллийг цэгцтэй хүргэх;
- b) Цуглуулсан дата мэдээллийг газарзүйн байршилд оруулж газрын зургаар гаргаж ирэх;
- c) Эхний удаагийн “Оролцон сонирхлын судалгаа”-аар төслийн нийгмийн багаас харилцан зөвшилцөж гаргасан “эмзэг” бүлэгт хамаарагдах магадлалтай айл өрхийн тоог гаргах.

Нийгэм эдийн засгийн судалгаа: Энэхүү судалгааг эхний “Оролцох сонирхлын судалгаа”-ны хүрээнд 85% нь оролцох сонирхлоо илэрхийлсэн талбайд хийх бөгөөд өрхийн эдийн засгийн дэлгэрэнгүй мэдээллүүдийг айл өрх тус бүрээр гаргах зорилготой.

Үүнд орон сууцны нөхцөл, суурь үйлчилгээ, ариун цэврийн байгууламж, ус халаалт, гэр бүлийн харилцаа, эрүүл мэндийн хүртээмж, зах зээл үйлчилгээний хүртээмж, хүрээлэн буй орчны тав тух, орчны бохирдол, хүн амын нягтрал зэрэгт айл өрхүүдийн хүлээлт ямар байгаа, үндсэн орлого, орлогын эх үүсвэр, орлоготой өрхийн гишүүдийн тоо, өрхийн зээл, зээлийн хэмжээ, сард зээлд хэдэн төгрөг төлдөг, нэг өрх орон сууцанд ороход сард хэдэн төгрөгийг зарцуулж чадах чадамж, цаашлаад амьжиргааны доод түвшнээс доогуур, “эмзэг” бүлэгт хамаарагдах айл өрх зэрэг мэдээллийг НЭЗҮ-ний хүрээнд тодорхойлдог.

Энэхүү судалгааг гуравдагч тал буюу мэргэжлийн байгууллагаар хийлгэдэг бөгөөд ойролцоогоор 2-3 сар үргэлжилдэг.

Нийгэм эдийн засгийн судалгаа авах зарчим:

- a) Судалгааны асуулгыг төслийн нийгмийн хамгааллын баг бэлтгэн судалгааны байгууллагад хүргүүлнэ;
- b) Тухайн судалгааны мэргэжлийн компанийн арга, аргачлалаас хамаарах бөгөөд захиалагчтай харилцан тохиолцсоны дагуу хамгийн үр дүнтэй аргыг сонгон хэрэгжүүлнэ;
- c) Судалгааг өрх тус бүрээр биечлэн авна;

Нийгэм эдийн засгийн судалгаанаас гарах гол мэдээллүүд:

- a) Өрхийн орлого, зарлага мэдээлэл;
- b) Өрхийн зээлийн мэдээлэл;

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

- c) Иргэний ажил, мэргэжил;
- d) Бизнес эрхэлдэг айл өрхийн тоо;
- e) Хүлэмж сонирхож буй өрхийн туршлага, тоо;
- f) “Хэдэн айл, өрх “эмзэг” бүлэгт хамаарагдаж, төрөл бүрийн дэмжлэг, хөтөлбөрт хамрагдах боломжтой гэх мэт.

Нийгэм эдийн засгийн судалгаа хийх үед анхаарах асуудлууд:

- a) Өрхийн мэдээллийн үнэн зөв тэмдэглэх;
- b) Анхдагч дата мэдээллийн үнэн зөв боловсруулах;
- c) Судалгааны асуулгыг оновчтой бэлтгэх;

Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ: НЭЗҮ-г хийгдэж байхад газар, эд хөрөнгийн үнэлгээний ажил давхар эхлээд явах боломжтой.

Газар, эд хөрөнгийн үнэлгээ нь хөндлөнгийн үнэлгээний байгууллагаар хийгдэх бөгөөд тус байгууллага нь албан ёсны эрхтэй, зөвшөөрөлтэй байна.

Газар үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийх зарчим:

- a) Төсөлд хамрагдах өрхийн газар дээрх бүх хөрөнгийг үнэлнэ;
- b) Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг бүрэн орлуулалтын аргаар гүйцэтгэнэ;
- c) Төсөл хэрэгжих талбарын 1м² газрын суурь үнэлгээг зах зээлийн үнэлгээгээр үнэлнэ;
- d) Хөрөнгийн үнэлгээг өрх тус бүрээр хэмжилт хийж, үнэлгээг БХБ сайдын баталсан тухайн жилийн үнийн индексээр тооцож гүйцэтгэнэ;
- e) Газрыг орон сууцаар сольж байгаа учир бэлэн мөнгөөр зараагүй тул үл хөдлөх эд хөрөнгө зарсан 2 хувийн татвар тооцогдохгүй;
- f) Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг гүйцэтгэсэн мэргэжлийн байгууллага айл бүрд үнэлгээний аргачлалыг танилцуулна;
- g) Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг гүйцэтгэсэн мэргэжлийн байгууллага айл бүрд үнэлгээг танилцуулж үнэлгээний тайланд иргэнээр гарын үсэг зуруулна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээнээс гарах гол мэдээллүүд:

- a) Төсөлд хамрагдах өрхийн газар үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний дүн;

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд анхаарах асуудлууд:

- a) Өрхийн хөрөнгийг бодитой үнэлэх;
- b) Үнэлгээний аргачлалыг иргэдэд танилцуулах;

Төсөлд хамрагдах иргэдтэй газрыг орон сууцаар солих урьдчилсан гэрээ байгуулах:

Төсөлд хамрагдах иргэдийн газар үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээнд таарсан м² бүхий орон сууцаар газрыг солих урьдчилсан гэрээг байгуулж “Тасалбар болгох өдөр”-ийг зарлана. Энэхүү урьдчилсан гэрээг байгуулсны дараа чөлөөлөлт хийгдэнэ.

Урьдчилсан гэрээ байгуулах зарчим:

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) Орон сууцны, гараж, худалдаа үйлчилгээний талбайн 1м² талбайн үнэ тодорхой болсон байна;
- 2) Орон сууцны зохион байгуулалт, м² тодорхой болсон байна;
- 3) Иргэдэд орон сууцны 1м² талбайн үнийн дүнг танилцуулан хэлэлцүүлэг хийх;
- 4) Газрыг орон сууцаар солих урьдчилсан гэрээ байгуулах;
- 5) Иргэнтэй газар хөрөнгөө орон сууцаар солих гэрээг ТХН-ийн мэргэжилтнүүд АХБ-ны хамгааллын бодлогын хүрээнд хэлэлцээр хийж эко хорооллыг хөгжүүлэгч хувийн хэвшлийн компани тэрхүү нөхцөлийг зөвшөөрч орж ирэх;
- 6) Хэрэв газар хөрөнгийн үнэлгээ орон сууцны үнэд хүрэхгүй тохиолдолд эхэлж газраа орон сууцаар солих гэрээгээ байгуулаад дараа нь банканд очиж ногоон орон сууцны зээлд хамрагдана;
- 7) Хэрэв газар хөрөнгийн үнэлгээ орон сууцны үнийн дүнгээс их бол Эко хорооллыг хөгжүүлэгч хувийн хэвшлийн компани хамгийн ихдээ 5 хүртэлх сая төгрөгийг иргэн хүсвэл олгох;
- 8) Үнийн дүнгийн зөрүү 5-н сая төгрөгөөс их тохиолдолд иргэнд нэмэлт гараж, худалдаа үйлчилгээний талбай санал болгоно;
- 9) Хэрэв гараж, худалдаа үйлчилгээний талбай санал болгосон ч зөрүү төлбөр гарвал зөрүүг нь орон сууцанд тооцож ногоон орон сууцны зээлд хамруулна;
- 10) Төслийн талбарт хамрагдах газрын эрхгүй иргэд хэрэв хүсвэл түрээсийн болон түрээслээд өмчлөх орон сууцаар хангах;
- 11) Төслийн талбарт хамрагдах газрын эрхгүй иргэд түрээсийн болон түрээслээд өмчлөх орон сууцанд хамрагдах хүсэлгүй бол шилжилтийн үеийн дэмжлэгийг НЗДТГ-ын захирамжаар иргэдэд олгох /2-3 сар шаардлагатай/;
- 12) Төслийн талбарт хамрагдах газрын эрхгүй иргэдийг амьжиргаа дээшлүүлэх хөтөлбөрт хамруулах;
- 13) Хашаандаа бизнес эрхлэгч өрхийн хувьд бизнесийн төрөл, орчинд үндэслэн солилцоо хийгдэнэ.
 - *Төслийн төлөвлөлтийн багийн гаргаж өгсөн байршилд бизнесийн орчноо шилжүүлэх*
 - *Бизнесээ үнэлүүлээд орон сууцны м²-тад нэмж тооцуулах*
 - *Гэртээ үйлдвэрлэл хийдэг бол орон сууцандаа үйлдвэрлэлээ үргэлжлүүлэх*

Урьдчилсан гэрээнээс гарах гол мэдээллүүд:

- a) Нийт хэдэн орон сууцаар хэдэн өрх газраа сольсон;
- b) Нийт хэдэн гараж, хэдэн м² талбай бүхий худалдаа үйлчилгээний талбай солилцоо хийгдсэн;
- c) Хэдэн өрх хэдэн төгрөгийн зээлд хамрагдсан;
- d) Нийт хэдэн газрын эрхгүй өрх түрээсийн болон түрээслээд өмчлөх орон сууцанд хамрагдах;
- e) Нийт хэдэн төгрөгийн шилжилтийн үеийн дэмжлэг үзүүлэх;

Урьдчилсан гэрээ байгуулахад анхаарах асуудлууд:

- a) Иргэдэд өөрийн өмчөөс авч болох бүх зүйлээ авч хашааг цэвэрлэх;
- b) Эко хорооллыг хөгжүүлэх хувийн хэвшлийн компани төсөл хэрэгжих талбайн бэлтгэл ажлыг хариуцах;

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

Газрын өмчлөх /эзэмших, ашиглах/ эрхийг дуусгавар болгох: Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг орон сууцаар солих гэрээ байгуулсны дараагаар тухайн дүүргийн Газар зохион байгуулалтын албанд газар өмчлөх /эзэмших, ашиглах/ эрхийг дуусгавар болгоно.

Бүрдүүлэх материалын жагсаалт:

1. Иргэний өргөдөл
2. Иргэний үнэмлэхийн хуулбар эсвэл лавлагаа
3. Газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар
4. Кадастрын зураг
5. Хянан баталгааны дүгнэлт
6. Эд хөрөнгийн лавлагаа

Анхаарах асуудлууд:

- a) Хэрэглэсэн цахилгаан, эрчим хүчний өр төлбөргүй лавлагааг айл бүрээс авах;
- b) Хэрэв эзэмших /ашиглах/ эрхтэй өрх байгаа тохиолдолд газрын төлбөрийн үлдэгдэлтэй эсэхийг тодруулж төлбөрийг төлж барагдуулах;

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээ цуцлах: Газар өмчлөх /эзэмших, ашиглах/ эрхийг тухайн шатны НГЗБА-нд хүчингүй болгуулсны дараагаар тухайн харьяа дүүрэг дэх Улсын бүртгэлийн хэлтэст газар болон үл хөдлөх эд хөрөнгийн устсан эрхийн улсын бүртгэлийг тус тус хаалгана.

Бүрдүүлэх материалын жагсаалт:

1. Газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийг хаахад:
 - a) Мэдүүлэг гаргана
 - b) Гар өргөдөл
 - c) Засаг даргын захирамж /газар өмчлөх эрх дуусгавар болсон, хүчингүй болсон тухай/
 - d) Газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ /эх хувь/
2. Өмчлөлийн зүйл болох үл хөдлөх эд хөрөнгө устсан эрхийн улсын бүртгэлийг хаахад:
 - a) Мэдүүлэг гаргана
 - b) Гар өргөдөл
 - c) Холбогдох нотлох баримт /гэрэл зураг, буулгаж нураасан тухай акт, баримт нотолгоо/
 - d) Эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ /эх хувь/

Анхаарах асуудлууд:

- a) Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын даргатай хэлцэл хийх;
- b) Төслийн нэгжээс иргэдийг төлөөлөн нэгдсэн журмаар холбогдох материалыг бүрдүүлэн тухайн дүүргийн Улсын бүртгэлийн хэлтэст хандаж бүртгэл хаалгах шийдвэр гаргуулах;

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

Газрын эзэмших эрхийг НЗДТГ-ын нэр дээр баталгаажуулах: Газар өмчлөх эрх болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг цуцлуулсны дараагаар тухайн талбарын газар эзэмших эрхийг НЗДТГ-ын нэр дээр баталгаажуулна. Үүний тулд кадастрын зураг хийх эрх бүхий хувийн компаниар нэгдсэн зураг хийлгэж холбогдох материалыг НГЗБА-нд албан хүсэлтийг албан хүсэлтийн хамт хүргүүлнэ.

Бүрдүүлэх материалын жагсаалт:

1. Байгууллагын албан хүсэлт
2. Кадастрын зураг /Эрх бүхий хувийн компаниар хийлгэсэн/
3. Байгууллагын улсын бүртгэлийн гэрчилгээ
4. Байгууллагын дүрэм
5. Өмнөх нэгж талбаруудыг хүчингүй болгуулсан захирамж, шийдвэрүүдийн хуулбар

Сайн дурын үндсэн дээр газраа орон сууцаар солих төлөвлөгөө (СДҮДГОССТ)

Энэхүү төлөвлөгөөг газар үл хөдлөх эд хөрөнгөө орон сууцаар солих урьдчилсан гэрээ байгуулснаар Зөвлөх багийн болон ТХН-ийн мэргэжилтнүүд тус төлөвлөгөөг боловсруулан АХБ, НЗДТГ-аар баталгаажуулан АХБ-нд хүргүүлэн цахим хуудсанд байршуулна.

СДҮДГОСС Төлөвлөгөө боловсруулах зарчим:

- 1) Газар, хөрөнгөө орон сууцаар солих урьдчилсан гэрээнд тулгуурлан 16 бүлэг бүхий баримт бичгийг боловсруулна. Үүнд:
- 2) Танилцуулга
- 3) Төслийн тодорхойлолт
- 4) Газар чөлөөлөлтийн хамрах хүрээ
- 5) Газар чөлөөлөлтийн зарчим ба журам
- 6) Төсөлд хамрагдах иргэдийн нийгэм эдийн засгийн байдал
- 7) Амьжиргааны доод түвшний байдал
- 8) Орлогыг чадвар болон төсөлд хамрагдах хүсэл сонирхол
- 9) Орон сууцны механизм
- 10) Шилжилтийн үеийн нөлөөлөл, эрсдэл, авах арга хэмжээ
- 11) Төслийн талаарх мэдээлэл өгөх уулзалт
- 12) Гомдол барагдуулах механизм
- 13) Институтийн зохион байгуулалт ба хэрэгжүүлэлт
- 14) Төсөв ба санхүү
- 15) Хэрэгжүүлэх төлөвлөгөө
- 16) Хяналт-шинжилгээ үнэлгээ

Анхаарах асуудлууд:

Тус төлөвлөгөөний ойлголтыг НЗДТГ-т ойлгуулах, холбогдох төсвийг цаг тухайд нь шийдвэрлэх

Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг орон сууцаар солих гэрээ байгуулах:

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

Энэхүү гэрээ нь бүх тал харилцан зөвшилцсөн эцсийн гэрээ юм.

Гэрээ хийх зарчим:

Урьдчилсан гэрээг үндэслэн эцсийн гэрээг байгуулах.

6.2.2 Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хувилбар -2

Нүүлгэн шилжүүлэлтийн 2 дах хувилбар бол эко хорооллыг хөгжүүлэх хувийн хэвшлийн компани төсөлд хамрагдах иргэдтэй газрыг орон сууцаар солих хэлэлцээрийг АХБ-ны хамгааллын бодлогын хүрээнд хийх ба ТХН-ийн мэргэжилтнүүд хяналт тавих юм. Үүнд:

- Төсөлд хамрагдсан иргэний амьжиргааг дордуулахгүй байх;
- Төсөлд хамрагдсан иргэн бүр тэгш эрхтэй оролцох;
- Газар үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээнд таарсан орон сууц, хэрэв шаардлагатай бол гараж худалдаа үйлчилгээний талбайгаар хангах;
- Төслийн талаарх санал гомдлын хэлэх эрхийг олгох;
- Хэрэв төсөл хэрэгжих хугацаанд түр суурьшуулах орон сууцаар иргэдийн хангах бол тэрхүү түрээсийн зардлыг хариуцах;
- Төсөл хэрэгжих байршлын барилгын талбайн бэлтгэл ажил хийх гэх мэт;

Энэхүү хувилбарыг хэрэгжүүлэх үед хувилбар 1-д схемд үзүүлсэн алхмууд бүгд хийгдэх бөгөөд анхаарах асуудал, бүрдүүлэх материал зэргийг хэрэгжүүлэх юм.

Эко хорооллыг хөгжүүлэгч хувийн хэвшлийн нь АХБ-ны ХБББ-ийн холбогдох хууль, тогтоомж, дүрэм журмыг мөрдөж ажиллахаас гадна батлагдсан нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний дагуу нүүлгэн шилжүүлэх ажлыг зохион байгуулна. Монгол Улсын Засгийн газрын хууль, АХБ-ны бодлогын хооронд үл нийцэл гарсан тохиолдолд АХБ-ны дүрэм, журмыг дагаж мөрдөнө.

Эко хорооллыг хөгжүүлэгч хувийн хэвшлийн нь төсөлд хамрагдаж буй иргэдийн нийгэм, эдийн засгийн нөхцөл байдлаас шалтгаалан орлогод нийцсэн орон сууцны шийдлийг иргэдтэй газрыг орон сууцаар солилцох гэрээ, түрээслээд өмчлөх гэрээ болон бусад төрлийн түрээсийн төлөвлөгөөгөөр дамжуулж санал болгож болно.

Эко хорооллыг хөгжүүлэгч хувийн хэвшлийн компани нь газрын эзэн өрхүүдийг түр суурьшуулах зардлыг бүрэн хариуцна.

Төслийн үе шатанд төслийн үр шимийг хүртэгчдэд төслийн талаарх мэдээлэл, түүний үр дагаврын талаарх бүрэн мэдээлэл хүргэж, төслийн талбар дээр амьдарч буй өрхүүдийн хооронд үр ашигтай уулзалтуудыг зохион байгуулж, иргэдийн оролцоог хангана. Ийм зөвшилцөх уулзалтууд нь аливаа сөрөг нөлөөлөлтэй холбоотой асуудлуудыг шийдвэрлэхэд дэмжлэг болно.

Хөрөнгийн үнэлгээ нь орон сууцны нийт үнийн дүнд хүрээгүй, мөн зөрүү төлбөр төлөх боломжгүй, зээлийн шаардлага хангаагүй иргэдэд хөрөнгийн үнэлгээний дүнг мөнгөн олговроор олгох, эсвэл хэсэгчлэн эвдэрч нурсан объект, барилга байгууламжид нь хүрэлцэхүйц нөхөн олговрыг эко хорооллыг хөгжүүлэх хувийн хэвшлийн компани олгоно. Төслийн захиалагчийн зүгээс төслийн хүрээнд нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн иргэдийн орлогын эх үүсвэрийг сэргээх, амьжиргааг дээшлүүлэх чиглэлээр хэрэгжүүлэх “Ур чадварыг хөгжүүлэх” төсөлд дэмжлэг үзүүлж, хамтран ажиллах.

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

Төсөлд хамрагдаж буй иргэдээс гомдол гарах тохиолдолд гомдлыг баримтжуулж, гомдлыг шийдвэрлэхэд арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай.

6.2.3 Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамрах хүрээ

Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамрах хүрээ (НШХХ)-нь төслийг дэмжихэд шаардагдах инженерийн дэд бүтцэд зориулан газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг гүйцэтгэхэд суурь баримт бичгийн үүргийг гүйцэтгэх юм.

НШХХ нь АХБ-ны Хамгааллын бодлогын мэдэгдлийн дагуу албадан нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн нөхөн олговор авах эрхтэй бүх төрлийн хүмүүс байна.

НШХХ нь нөлөөлөлд өртсөн бүхий л айл өрх, аж ахуйн нэгж, байгууллагад амьдрах нөхцөлийг нь хангахын тулд цаг хугацаанд нь тохирох тусламж дэмжлэг, нөхөх олговрыг өгөх болон төслийн төлөвлөлтөнд оролцох нөхцөлийг хангах арга замыг төслийн оролцогч талуудад бий болгож өгөх бөгөөд энэ нь төсөл хэрэгжихийн өмнөх нөхцөлтэй ижил юмуу илүү сайжруулсан байх хэрэгтэй юм.

Үүнийг амжилттай хэрэгжүүлэхийн тулд нөлөөлөлд өртсөн айл өрх, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудыг мэдээллээр бүрэн хангах, тэдэнтэй нягт хамтран ажиллах, нөхөх олговрыг олгох, шилжсэн газар болон эд хөрөнгийг өмчлөх эрх авахад нь туслах хэрэгтэй.

Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой шийдвэр гаргах ажиллагаанд нөлөөлөлд өртсөн бүх иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудын оролцоог хангах шаардлагатай. Энд тусгагдсан бүхий л заалтуудыг Монгол Улсын холбогдох хууль дүрэм, АХБ-ны 2009 оны Хамгааллын бодлогын баримт бичигт үндэслэсэн болно.

АХБ-ны ХБББ нь АХБ-ны дэмжлэгтэйгээр хэрэгжүүлж буй төслүүдэд зээлдэгч/захиалагчийн дагаж мөрдөх ёстой сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэх бодлогын шаардлагыг тодорхойлсон.

Хамгааллын бодлогын гол зорилго нь:

- (i) сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтээс зайлсхийх;
- (ii) төслийн болон төлөвлөлтийн өөр хувилбар сонгох замаар сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийг багасгах;
- (iii) нүүлгэн шилжүүлэлтэнд өртсөн иргэдийн амьжиргааг сайжруулах, төслийн өмнөх үеийн түвшинд хүртэл нөхөн сэргээх;
- (iii) нүүлгэн шилжүүлэлтэнд өртсөн эмзэг бүлгийн иргэдийн амьжиргааны түвшинг сайжруулахад оршино.

АХБ-ны сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамгааллын бодлого нь нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн хууль ёсоор эзэмшиж буй газраа бүхэлд нь, эсвэл хэсэгчлэн

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

алдсан иргэд, газар эзэмших албан ёсны эрхгүй боловч хуулиар хүлээн зөвшөөрөгдсөн хуулийн нэхэмжлэлтэй газраа бүхэлд нь, эсвэл хэсэгчлэн алдсан иргэдийг хамруулан үзнэ.

Албан ёсны эрхгүй эсвэл албан ёсоор нэхэмжлэх эрхгүй боловч тухайн газар эсвэл барилга байгууламжинд тохиролцож нийтэд мэдээлсэн нөхөн олговор авах эрхийг тасалбар болгох өдрөөс өмнө оршин сууж/ашиглаж байсан иргэд газраас бусад хөрөнгөндөө нөхөн олговор авах ба нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбогдох дэмжлэг туслалцааг мөн авах эрхтэй.

АХБ-ны бодлого нь Газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөг бэлтгэх, нийтэд мэдээлэхийг шаарддаг. ГЧНШТ нь орлого ба амьжиргааг сэргээх стратеги (эмзэг бүлгийн хүмүүст зориулсан арга хэмжээ) институтийн зохион байгуулалт, зөвлөгөө, оролцоо, тодруулга өгөх, ГБМ ажиллуулах, хяналт хийх, тайлагнах (газартай холбоотой томоохон нөлөө бүхий төслүүдэд хөндлөнгийн хяналт орно), төсөв, хугацаатай хэрэгжүүлэх хуваарь зэргээр нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсийн эрхийг нарийвчлан тайлбарласан болно.

Нөхөн олговрын төлбөрийг төлөх, нүүлгэн шилжүүлэх бусад эрх олгох зэрэг ГЧНШТ хэрэгжихээс өмнө нүүлгэн шилжүүлэлтийн үйл ажиллагаа хийгдэж болохгүй.

Доорх хүснэгтэд газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой Монгол Улсын хууль тогтоомж, үйл ажиллагааны гол заалтуудыг тусгасан бөгөөд эдгээр нь АХБ-ны ХБББ-д заасантай нийцэж байгаа эсвэл нийцэхгүй байгааг харуулж байна.

Монгол улсын Засгийн газар болон АХБ цаашид гарч болзошгүй аливаа зөрүүг үнэлж, АХБ-ы ХБББ-ын хэрэгжилтийг хангах үүднээс ямар байдлаар арга хэмжээ авч ажиллах талаар харилцан тохиролцоно.

Хүснэгт 6- 13 Бодлогын зөрүүнд хийсэн дүн шинжилгээ, түүнийг нөхөх арга хэмжээ

АХБ-ны хамгааллын бодлого шаардлагууд	МУ-ын хуулийн зүйл, заалтууд	Зөрүүг нөхөх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх
<p>Бодлогын зарчим 1: Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийн өнгөрсөн, одоо, ирээдүйд үзүүлэх нөлөөлөл, эрсдэлийг тодорхойлохын тулд аль болох эрт төслийг шалгаж үзнэ. Нүүлгэн шилжүүлэлтээс гарах нөлөөлөл, эрсдэлтэй холбоотойгоор жөндөрийн дүн шинжилгээ бүхий нүүлгэн шилжүүлсэн хүн амын тооллого, судалгаанд үндэслэж төлөвлөлтийн хамрах хүрээг тодорхойлно.</p>	<p>Газар зохион байгуулалтын алба нүүлгэн шилжүүлэх нөлөөллийг үнэлдэг боловч өмнөх байдалд үр дагаврын нөлөөллийг тооцдоггүй.</p>	<p>ГЧНШ-ийн төлөвлөлт, сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийн тандалт хийх үеэр газар эзэмшигч болон газрын эрхгүй иргэдийг тооллого судалгаа, жөндөрийн шинжилгээ хийнэ.</p>
<p>Бодлогын зарчим 2: Нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс, хүлээн авагч орон нутгийн иргэд, холбогдох төрийн бус байгууллагуудтай бүтээлч зөвлөлдөх уулзалт хийнэ. Нүүлгэн шилжүүлсэн бүх хүмүүст тэдний эрх, нүүлгэн шилжүүлэх сонголтуудын талаар мэдээлнэ. Нүүлгэн шилжүүлэлтийг төлөвлөх, хэрэгжүүлэх, хяналт, үнэлгээ хийхэд иргэдийн оролцоог хангана. Ялангуяа ядуурлын түвшингээс доогуурх орлоготой эмзэг бүлэг, газаргүй, өндөр настан, эмэгтэйчүүд, хүүхэд, уугуул иргэд болон газар өмчлөх хууль ёсны эрхгүй зэрэг хүмүүсийн хэрэгцээнд онцгой анхаарал хандуулж, тэдний зөвлөлдөх уулзалтад</p>	<p>Нөлөөлөлд өртсөн айл өрхүүдэд төслийн талаарх захиаг гаргаж өрх бүлээрээ хэлэлцэж зөвлөлдүүлэхээр хүргэж байх. Олон нийтийн хэлэлцүүлэг, мэдээллийг нээлттэй байлгах нь хязгаарлагдмал. Нөхөн төлбөр, тусламж үзүүлэх нь нөлөөлөлд өртсөн, өмчлөх, эзэмших, газар ашиглах</p>	<p>Зөвлөлдөх хэлэлцүүлэг болон төлөвлөх явцад амьжиргааны доод түвшнээс доогуур, эмзэг бүлгийг оролцуулах үүднээс аль болох эрт урьдчилан тодорхойлж, тэдний асуудлыг анхаарч үзнэ. Зөвлөлдөх хэлэлцүүлэг болон мэдээллийг тодруулж авсан, гомдол хүлээн авсан зэргийг баримтжуулж хадгална. Төслийн хүрээнд өрх</p>

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

АХБ-ны хамгааллын бодлого шаардлагууд	МУ-ын хуулийн зүйл, заалтууд	Зөрүүг нөхөх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх
<p>оролцуулна. Нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсийн асуудлыг хүлээн авах, шийдвэрлэхэд хялбар болгох үүднээс гомдлыг хянан шийдвэрлэх механизмыг бий болгоно. Нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүс, тэдгээрийн хүлээн авах хүн амын нийгэм, соёлын байгууллагуудыг дэмжинэ. Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэх нөлөөлөл, эрсдэл нь маш төвөгтэй бөгөөд мэдрэмтгий байдаг тул нөхөн төлбөр, нүүлгэн шилжүүлэх шийдвэр гаргахаас өмнө нийгмийн бэлтгэл үе шатыг хийх ёстой.</p>	<p>эрх бүхий хүмүүсээр хязгаарлагддаг. Засгийн газрын Хүнсний талон хөтөлбөрт зөвхөн эмзэг гэсэн бүлгийн өрхүүд хамрагддаг. Энэ нь тухайн хашаанд амьдарч байгаа өрхийг хэдийгээр “тусдаа өрх” гэж үзсэн ч газрын эрхтэй эсэхийг тодорхойлдоггүй учир илүү анхаарал тавьж үзэх хэрэгтэй. НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗАР гомдол барагдуулах системийг байгуулж, нийслэлийн түвшинд ажиллуулдаг. Нийгмийн бэлтгэл үе шатны ажил хийгддэггүй, хуульд ч тийм заалтууд байдаггүй.</p>	<p>толгойлсон эмэгтэйчүүд болон настай хүмүүс, хөгжлийн бэрхшээлтэй гишүүдтэй өрхийг эмзэг бүлгийн өрх гэж үзнэ. Түүнчлэн нэг хашаанд амьдардаг тусдаа өрхүүд газрын эрхтэй, эрхгүй эсэхээс хамаарахгүй, дэмжлэг шаардлагатай эмзэг өрх байж болзошгүйг онцгой анхаарч үзнэ. Төслийн түвшинд гомдлыг барагдуулах механизмыг бий болгосон байна. Төслийн 3 дах шатанд нүүлгэн шилжүүлэх талбайг бэлтгэх, нийгмийн зориулалттай орон сууц барих ажлыг гүйцэтгэнэ.</p>
<p>Бодлогын зарчим 3: Нүүлгэн шилжүүлсэн бүх хүмүүсийн амьжиргааг дараах замаар сайжруулах, эсвэл дор хаяж сэргээх үүнд, (i) нөлөөлөлд өртсөн амьжиргаа нь боломжит газар дээр суурилсан тохиолдолд газар дээр суурилсан нүүлгэн шилжүүлэх стратегийн аргаар (газар алдах нь амьжиргаанд сөргөөр нөлөөлөхгүй бол газар нөхөн олговрын үнээр мөнгөн нөхөн олговор олгох, (ii) хөрөнгийн нөхөн орлуулах үнээр нь буюу түүнээс дээш хэмжээний үнэтэй дүйцэх хөрөнгөөр шууд солих, (iii) сэргээгдэх боломжгүй хөрөнгийг бүрэн нөхөх өртгөөр нөхөн төлөх, (iv) боломжтой бол тэтгэмж хуваах схемээр нэмэлт орлого, үйлчилгээ үзүүлнэ.</p>	<p>Газар өмчлөх эрхийн хувьд нөхөн олговрыг мэргэшсэн үнэлгээчдийн хийсэн зах зээлийн үнэ дээр үндэслэнэ. Газар эзэмших, ашиглах эрхийн хувьд өмчлөх эрхэд шилжүүлээгүй тохиолдолд нөхөн төлбөр авах эрхгүй. Газрын зах зээлийн үнэлгээ нь засгийн газрын тогтоосон хэмжээнээс доогуур байвал Засгийн газраас тогтоосон газрын үнэлгээг (Засгийн газрын 2018 оны 182 тоот тогтоол) хэрэглэнэ. Газар эзэмших эрхгүй газар эзэмшиж байгаа хүмүүст тодорхой тусалцаа үзүүлэх тал дээр механизм байхгүй байна.</p>	<p>Газар эзэмшигч, газар эзэмших эрхгүй эзэмшигч нь өөр, өөр эрх авах боломжтой. Нөлөөлөлд өртсөн газар эзэмшигч нь нөлөөлөлд өртсөн газар болон газрын бус хөрөнгийг нөхөн сэргээх, нөхөн сэргээх бүрэн зардлаар нөхөн төлбөр авах эрхтэй. Газар эзэмших эрхгүй эзэмшигчид нь газраас бусад хөрөнгийг нөхөн сэргээх бүрэн үнээр олгох, нийгмийн орон сууцанд хамрагдах, түрээслээд өмчлөх тусламж авах эсвэл дор хаяж төслийн өмнөх түвшинд байсан амьжиргааг нь сэргээх, болж өгвөл сайжруулах эрх авах боломжтой.</p>
<p>Бодлогын зарчим 4: Биетээр болон эдийн засгийн хувьд нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүст дараах зүйлийг багтаасан шаардлагатай тусламж үзүүлэх: (i) газраас нь нүүлгэн шилжүүлэх бол нүүж очих газруудад илүү сайн орон сууцтай болох эрхийг баталгаажуулсан ажил эрхлэлт, үйлдвэрлэлийн боломжуудтай харьцуулж үзэх, нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүсийг эдийн засаг, нийгмийн хувьд хүлээн авсан орон нутгийн иргэд, хороонд нэгтгэх, төслийн үр өгөөжийг хүлээн авагч бүлгүүдэд хүргэх; (ii) шилжилтийн үеийн</p>	<p>Нүүлгэн шилжүүлэх газар, орон сууц санал болгодоггүй. Шилжилтийн дэмжлэгийг 6 сар хүртэл хугацаагаар үзүүлдэг.</p>	<p>Нүүлгэн шилжүүлэх газрыг бэлэн мөнгөөр нөхөн олгохоос гадна газрыг илүүд үзсэн тохиолдолд газар эзэмшигчдэд санал болгоно. Нийгмийн зориулалттай орон сууц, түрээслэх, түрээслээд өмчлөх, газрын эзэн болон эрхгүй оршин суугчдад санал болгоно.</p>

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

АХБ-ны хамгааллын бодлого шаардлагууд	МУ-ын хуулийн зүйл, заалтууд	Зөрүүг нөхөх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх
дэмжлэг, хөгжлийн асуудал, тухайлбал газар боловсруулах, зээлийн боломжийг судлах, сургалт, эсвэл ажлын байраар хангах; (iii) шаардлагатай бол иргэний дэд бүтэц, олон нийтийн үйлчилгээ үзүүлнэ.		Ур чадварыг хөгжүүлэх сургалтууд болон ажилд орох боломжийг санал болгоно.
Бодлогын зарчим 5: Нүүлгэн шилжүүлсэн амьжиргааны доод түвшнээс доогуур болон бусад эмзэг бүлгийн, тэр дундаа эмэгтэйчүүдийн амьжиргааны түвшнийг дор хаяж үндэсний доод түвшний хэмжээнд хүргэнэ. Хөдөө орон нутагт тэднийг хууль ёсны, боломжийн үнэ бүхий газар, баялгийг олж авах, хот суурин газарт хууль ёсны, орлогод нийцсэн орон сууцаар хангах, тэднийг зохих орлогын эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, хүртээмжийг нэмэгдүүлэхэд анхаарна.	Тусгайлсан дэмжлэг, тусламжийг үзүүлдэггүй.	Төлөвлөх явцад аль болох эрт амьжиргааны доод түвшнээс доогуур, эмзэг бүлгийг тодорхойлж, төсөлд оролцуулахын тулд судалгааг хийж, тэдний асуудлаа үйл ажиллагаанд оролцуулна. Нүүлгэн шилжүүлэгдсэн амьжиргааны доод түвшнээс доогуур иргэдийн болон бусад эмзэг бүлгийн амьдралын түвшнийг мониторинг хийж, хянах болно.
Бодлогын зарчим 6. Гэрээгээр тохиролцсон суурин газруудад нөлөөлөлд орж буй хүмүүсийн орлого, амьжиргааны түвшнийг хэвээр хадгалах эсвэл илүү сайжруулахын тулд газар чөлөөлөх ажлыг хэлэлцээрийн аргаар шийдвэрлэх тохиолдолд ил тод, тууштай, тэгш байдлаар явуулах журам боловсруулна.	Монгол Улсын Иргэний хууль нь нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсээс Засгийн газарт газраа шилжүүлэх тухай гэрээний эрх зүйн үндэс юм. (Бүлэг 15, 1, 6, 7, 8, 109, 112 дугаар зүйл).	Зарахыг хүссэн худалдагч, худалдан авагч хоёр зөвшилцөн хэлэлцсэн төлбөр тооцоог хүлээн зөвшөөрөх. ГЧНШТ нь хэлэлцээр хийгдэх үед батлагдсан зөвлөлдөх процесс болон нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст мэдээлэл өгөх талаар нарийвчлан тусгасан байна.
Бодлогын зарчим 7: Газар өмчлөх эрхгүй эсвэл газар өмчлөх хууль ёсны эрхгүй нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүсийг нүүлгэн шилжүүлэх боломжийг бий болгох, мөн газраас бусад алдсаны эд хөрөнгийн нөхөн олговор олгоно.	Тусгайлсан дэмжлэг, тусламжийг үзүүлдэггүй.	Нийгэм эдийн засгийн байдал болон хэрэгцээнд суурилсан тусламж, дэмжлэгийг өрх бүрд олгоно. Газраас бусад алдагдсан хөрөнгөнд нөхөн төлбөр бүрэн нөхөх зардлаар олгоно. Нийгмийн зориулалттай орон сууцыг түрээслэх эсвэл түрээслээд өмчлөх хэлбэрээр олгоно.
Бодлогын зарчим 8: Нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдийн эрх, орлого, амьжиргааг сэргээх стратеги, байгууллагын зохион байгуулалт, хяналт, тайлагналын тогтолцоог багтаасан нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөндөө төсөв, тодорхой хугацаанд хэрэгжүүлэх хуваарийг бэлтгэн боловсруулна.	Энэ нь хуулийн дагуу шаардагддаггүй бөгөөд хэрэгжүүлдэггүй.	АХБ-ны ХБББ-ийн дагуу ГЧНШТ бэлтгэж, нийтэд мэдээлнэ.
Бодлогын зарчим 9: Зөвлөлдөх ажиллагааны баримт бичгийг багтаасан нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний төслийг төсөл үнэлэхээс өмнө цаг тухайд нь нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс болон бусад оролцогч талуудад хүртээмжтэй, ойлгомжтой хэл дээр нийтэд мэдээлнэ. Шинэчлэгдсэн ГЧНШТ болон түүний өөрчлөлт, шинэчлэлтийг нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс болон бусад оролцогч талуудад мэдээлнэ.	Энэ нь хуулийн дагуу шаардагддаггүй бөгөөд хэрэгжүүлдэггүй.	АХБ-ны ХБББ-ийн дагуу ГЧНШТ бэлтгэж, нийтэд мэдээлнэ.

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

АХБ-ны хамгааллын бодлого шаардлагууд	МУ-ын хуулийн зүйл, заалтууд	Зөрүүг нөхөх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх
<p>Бодлогын зарчим 10: Хөгжлийн төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд АНШ-ийг төлөвлөж, хэрэгжүүлнэ. Нүүлгэн шилжүүлэх бүх зардлыг төслийн өртөг зардал, үр шимийн танилцуулгад багтаана. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэдэгдэхүйц нөлөө бүхий төслийн хувьд албадан нүүлгэн шилжүүлэх ажлыг бие даасан бүрэлдэхүүн үйл ажиллагаа гэж үзнэ.</p>	<p>Энэ нь хуулийн дагуу шаардагддаггүй бөгөөд хэрэгжүүлдэггүй.</p>	<p>АХБ-ны ХБББ-ийн дагуу ГЧНШТ бэлтгэж, нийтэд мэдээлнэ. ГЧНШТ-ний үйл ажиллагаа, төсвийг УБГХХОД хөтөлбөрийн хэсэг болгон оруулсан болно.</p>
<p>Бодлогын зарчим 11: Биет эсвэл эдийн засгийн нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдэхээс өмнө нөхөн олговрыг олгож, нүүлгэн шилжүүлэх бусад шаардлагатай эрхийг эдлүүлнэ. Төслийн хэрэгжилтийн явцад нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөг бүхэлд нь нарийн хяналт дор хэрэгжүүлнэ.</p>	<p>Өмнөх практик дээр Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба нь газраа чөлөөлөхөөр тохиролцсон иргэдэд нөхөн олговрын 60% -ийг эхэлж олгоод, үлдсэн 40% -ийг газраа бүрэн чөлөөлсний дараа олгодог байсан.</p>	<p>Биет болон эдийн засгийн нүүлгэн шилжүүлэлт хийхээс өмнө нөхөн олговрыг бүрэн төлж, шаардлагатай бусад эрхийг олгоно. Төслийн хэрэгжилтийн туршид ГЧНШТ-г нарийн хяналт дор хэрэгжүүлнэ.</p>
<p>Бодлогын зарчим 12: Нүүлгэн шилжүүлэлтийн үр дүн, нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүсийн амьжиргааны түвшинд үзүүлсэн нөлөө, нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний зорилтууд нь суурь нөхцөл, хүрсэн үр дүнд хяналт шинжилгээ хийнэ. Мониторингийн тайланг ил болгоно.</p>	<p>Хэрэгжүүлэх явцад хяналт тавихгүй.</p>	<p>ТХН-ийн дотоод хяналтаас гадна хөндлөнгийн хяналт өөрийн баталгаажуулалтыг хийж, хяналт тавина. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн мониторингийн тайланг нийтэд ил болгоно.</p>

АХБ-ны Хамгааллын бодлогын баримтад заасны дагуу нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллага, өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч, албан ёсны эрхтэй болон эрхгүй эзэмшигч, түрээслэгчид бүгд нөхөн олговор авах эрхтэй.

Газрын эрхийн гэрчилгээгүй суурьшигчдыг албадан нүүлгэх нь АХБ-ны ХБББ-ийг зөрчиж байгаа юм. Газар олгох боломжтой газарт эзэмших эрхгүй боловч оршин суугч бүх НӨИ-ийг хууль ёсны гэж үзнэ.

Алдсан газар, эд хөрөнгийг бүрэн нөхөн орлуулах өртгийн зарчмын дагуу нөхөх олговрыг олгоно. Нөхөн олговор авах эрх ба эдлэх эрхийг алдагдал, хохирлын төрөл тус бүрээр нөхөх олговор, дэмжлэг туслалцаа авах эрхийн матрицад дүгнэн тусгав.

Монгол Улсын засгийн газраас хот суурин газарт хэрэгжүүлж буй төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт (ГЧНШ)-ийг Иргэний хуулийн дагуу нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгжтэй харилцан тохиролцож гэрээ байгуулсны үндсэн дээр хийнэ.

Төслийн нөлөөлөлд өртөгсөд болон Нийслэлийн Газрын албаны хороонд Иргэний хуулийн дагуу харилцан тохиролцон гэрээ байгуулан ГЧНШ хийсэн туршлагыг хэрэглэнэ. Нөлөөлөлд өртөгсөд нөхөх олговор, дэмжлэг туслалцаа авах эрхийн матрицын эхний баганад заасан алдагдал, хохирлын хэд хэдэн төрөлд харьяалагдаж болно. Энэ тохиолдолд харьяалагдаж буй төрөл бүрээр нь нягтлан судалж боломжтой бүхий л хохирлыг барагдуулна.

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

Монгол Улсын холбогдох хууль, АХБ-ны ХБББ-ийн хороондох зөрүүтэй талуудыг энэхүү НШЕББ-ээр Монгол Улсын хууль, ХБББ-ийг нэгтгэн дүгнэж зөрүүтэй тохиолдолд АХБ-ны шаардлагыг дагах бодлогыг баримтлан зохицуулна.

Монгол Улсын хууль тогтоомж, практик үйл ажиллагаа болон АХБ-ны ХБББ -ийн хоорондын зөрүүг арилгах үүднээс төсөлд хамрагдах эрх, эдлэх эрхийн талаархи тодорхой заалт бүхий Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэх бодлогын хүрээг бий болгохын тулд дараахь зарчмуудыг хэрэгжүүлнэ:

- (i) Дэд төслүүдийг боловсруулж, хэрэгжүүлэхдээ газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн бүрэн болон түр нөлөөллөөс урьдчилан сэргийлэх, нөлөөллийг багасгахад хүчин чармайлт гаргах,
- (ii) Төсөл нь Монгол Улсын Иргэний хуулийн дагуу Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хэлэлцээр, гэрээний туршлагыг хэрэгжүүлэх,
- (iii) Бүх нөхөн олговор, тэтгэмжийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад бүртгүүлсэн гэрээ, газар, эд хөрөнгийн гэрчилгээнд заасны дагуу тодорхойлж, төлөх, Гэрээнд оролцогч талууд өөрсдийн хууль ёсны хуулбарыг хадгалах,
- (iv) Бүх нөхөн олговор олгогдоогүй болон нүүлгэн шилжүүлэх үйл ажиллагаа дуусаагүй, орлого алдсан бол богино хугацааны санхүүгийн тусламжийг төлөөгүй тохиолдолд барилгын ажил эхлэхгүй байх,
- (v) Өргөдөл гомдлыг барагдуулах зохистой механизм бүрдүүлэх,
- (vi) Газрын эрхийн зөвшөөрөлтэй, зөвшөөрөлгүй гэдгээс нь үл хамааран нөлөөлөлд өртөгч иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад төрөөс тэдний газар, эд хөрөнгийг чөлөөлж авах шаардах хуудас өгөхгүй байх. ГЧНШ-тэй холбоотой бүх мэдэгдэл хүргүүлэх, хэлэлцэж тохиролцоонд хүрэх үйл ажиллагааг Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж (ТХН)-ийн ажилтнуудын дэмжлэгтэйгээр ГЧХ-ийн ажилтнууд хариуцан хэрэгжүүлэх. Эдгээр үйл ажиллагааг ганцаарчилсан болон олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалт хэлбэрээр зохион байгуулах. Хорооны Засаг дарга нар, нийгмийн ажилтнууд, газрын мэргэжилтнүүд нь нөлөөлөлд өртөгсдөд шинээр газар олгох, нөлөөлөлд өртсөн эмзэг бүлгийн иргэдийн орлого амьжиргааг нөхөн сэргээх зэрэг тухайлсан арга хэмжээг тодорхойлох, зөвлөлдөх, боловсруулахад нөлөөлөлд өртөгч иргэн, ТХН-ийн ажилтанд дэмжлэг үзүүлэх,
- (vii) Газрын зөвшөөрөлгүй нөлөөлөлд өртөгсдийг оролцуулан бүх нөлөөлөлд өртөгч иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад, өмч хөрөнгийнхөө эзэмшлийн болон ашиглалтын хэлбэрээс (оршин суух, аж ахуйн буюу бизнесийн, нийтийн) хамаарахгүйгээр нөхөх олговор, нөхөн сэргээх дэмжлэг туслалцаа авах эрхийг хангах, Шаардлага болон эрхийн матрицад эдлэх эрхийн талаар дэлгэрэнгүй тодорхойлсон болно.
- (viii) Нөлөөлөлд өртөгчийн газрын нөхөх олговрыг мэргэшсэн хөрөнгийн үнэлгээчдээр тогтоосон газрын зах зээлийн үнэлгээ, эсхүл засгийн газрын тогтоосон газрын суурь үнэлгээг үндэслэн аль нь өндрөөр тогтоох, эсвэл газрыг бүрэн алдсан тохиолдолд дэд бүтэц (цахилгаан, ус хангамж г.м.) бүхий газраар орлуулж олгох, Дүүргийн Газрын алба нөлөөлөлд өртөгч иргэдэд шилжин суурьших газрыг олж тогтоох, баталгаажуулахад дэмжлэг үзүүлэх. Хэрэв нөлөөлөлд өртөгч өөрөө хүсвэл нэгж талбарынхаа 50% буюу түүнээс

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

дээш хэсгийг алдсан тохиолдолд нэгж талбараа бүхэлд нь алдсанд тооцож нөхөх олговрыг нэгж талбарын бүрэн хэмжээгээр тооцуулах.

- (ix) Газрын эрхийн гэрчилгээгүй газар дээр оршин суугч газраа бүтнээр нь алдахаар (ө.х. газрынхаа 50-иас дээш хувийг алдсан) бол амьдарлаа төвхнүүлэхэд нь нийгмийн баталгаат хугацаатай хүрэлцэхүйц хэмжээний дэмжлэг үзүүлэх, түүнчлэн орон байр зэрэг газраас бусад хөрөнгө, сайжруулалтанд нь бүрэн нөхөн орлуулах зардлаар нөхөх олговрыг олгох, энэхүү төслийн хүрээнд баригдсан орон сууцыг Засгийн газрын хөнгөлөлттэй үнээр худалдан авах эсвэл түрээслэхийг санал болгох.
- (x) Газар эзэмших эрхгүй газар эзэмшигчдийн нийт газар нутгийн 50-иас бага хувийг алдсан тохиолдолд газар эзэмших эрх нь журамд нийцсэн тохиолдолд үлдсэн газарт нь газар эзэмших эрх олгоно. Эзэмших эрх олгохтой холбоотой бүх татвар, хураамжийг төслөөс хариуцна¹.
- (xi) Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжид ² элэгдэл хорогдлыг хасаж тооцолгүйгээр түүнтэй ижил төрлийн барилга байгууламж шинээр барих нөхөн орлуулалтын өртгийг зах зээлийн голлох ханшид үндэслэн тооцож нөхөн олгох. Буулгаж, чөлөөлөх барилга байгууламжаас үлдэх материалыг нөлөөлөлд өртөгсөд өөрсдөө авч болно.
- (xii) Дундын өмчийн тухайд хамтран өмчлөгч талуудын эсвэл гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүний бичгээр үйлдэж, нотариатораар батлуулсан зөвшөөрлийг авах.
- (xiii) Албан ёсны эрхгүй боловч тухайн газар эсвэл эд хөрөнгийг нэхэмжлэх эрхтэй (албан ёсны болгох боломжтой) буюу газар эзэмших эсвэл өмчлөх эрхийг авахаар хүсэлт гаргасан байгаа нөлөөлөлд өртөж буй иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага газар болон барилга байгууламжийн аль алинд нь нөхөн олговор авна.
- (xiv) Хашааг түр хугацаагаар шилжүүлэн байрлуулах, зурвас газрын гадна барилгын ажил хийх зэргээр тав тухыг алдагдуулах тохиолдолд нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуй, байгууллагууд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр нөхөн төлбөрийг бэлнээр олгоно. Эдгээр төрлийн нөлөөлөлд өртөгсөд өөрийн эзэмшлийн газар, орон байрандаа амьдарч болно. Барилгын ажлын гүйцэтгэгчид хашааг шилжүүлэн байршуулах бөгөөд барилга угсралтын ажил дууссаны дараа өмнөх байдалд нь эргүүлэн нөхөн сэргээнэ.
- (xv) Түр хугацаагаар алдагдсан хөдөлмөр эрхлэлтийн орлогыг хөдөлмөр эрхлэлт тасалдсан хугацаанд нөхөн олгоно. Хөдөлмөр эрхлэлтээ бүрмөсөн алдсан тохиолдолд 1 буюу түүнээс дээш жил ажилласан ажилчин/ажилтнуудад 3 сарын, бусад тохиолдолд 1 сарын цалинтай нь тэнцэх хэмжээний мөнгөн нөхөх олговор тус тус олгоно. Хөдөлмөр эрхлэлтээ

¹ Газар эзэмших эрхгүй газарт оршин суугчид одоо ашиглаж байсан газраасаа хэсэгчлэн алдсан үед газрын төлөвлөлтийн дагуу эрхийн гэрчилгээ олгоход хууль эрх зүйн хувьд боломжтой байгаа бол үлдсэн газраа хууль ёсны дагуу эзэмших эрхээ авах боломжтой. Харин голын ай сав дахь үерийн бүсэд суурьшуулах нь гол үерлэх үед амьдарч байсан иргэдэд аюултай, түүнчлэн оршин суугчдын хатуу хог хаягдал, бохир ус нь голын бохирдол болон байгаль орчинд хор хөнөөлтэй учраас газрын эрх олгох боломжгүй юм. Тиймээс энэ цэгт газар эзэмших эрхгүй оршин суугчдын үлдэх газарт газар эзэмших, өмчлөх эрх олдохгүй болох нь тодорхой байна.

² Нөлөөлөлд өртсөн газарт баригдсан байшин, амбаар, хашаа, саравч, бие засах газар, гарааш болон бусад үл хөдлөх байгууламжуудыг оруулна.

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

- бүрмөсөн алдаж нөлөөлөлд өртөгсдөд (а) хөдөлмөрийн хууль тогтоомжийн дагуу хөдөлмөрийн бусад тэтгэмж, мөнгөн тэтгэлэгт хамруулах, (b) шинээр ажлын байртай болоход нь зориулсан ур чадварын сургалтад хамруулах, (c) шинэ ажил олоход нь туслах.
- (xvi) Бизнесийн орлогоо түр алдсан тохиолдолд тухайн бизнесийн эзэнд нь 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 ижил төстэй бизнес, үйлчилгээний ажлын орлогын жишгээр тооцон бизнесийн үйл ажиллагаа тасалдсан хугацааных нь орлоготой тэнцэх хэмжээний нөхөх олговрыг бэлэн мөнгөөр олгоно. Хэрэв дээр дурдсан зүйл боломжгүй бол НӨИ-д нөхөн олговрыг бизнесийн тасалдсан хугацааны хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг үндэслэн олгоно.
- (xvii) Бизнесээ бүрмөсөн алдсан тохиолдолд олгох нөхөх олговорт тухайн бизнесээ бодитоор болон санхүүгийн хувьд сэргээн босгоход шаардлагатай аливаа зардлыг оруулна.
- (xviii) Газар түрээслүүлэгчид, түүний дотор гэрт амьдардаг хүмүүст түрээсийн үлдсэн хугацааны төлбөрийг шаардлагатай тохиолдолд үргэлжлэх хугацаатай тэнцэх хэмжээгээр нь буцааж олгоно. Газар эзэд Төслөөс нөхөн олговрын төлбөр авахын өмнө түрээслэгчид бэлэн мөнгөний буцаан олголт хийсэн гэдгээ баталгаажуулсан баримтыг үзүүлэх шаардлагатай. Нарийвчилсан хэмжилтийн судалгааны явцад цуглуулсан түрээслэгчийн мэдээлэл, холбоо барих хаягт үндэслэн газрын эзний нэр дээр батлагдсан нийслэлийн Засаг даргын захирамжийн дагуу нөхөн олговор нь банкны дансанд нь шууд олгогдоно.
- (xix) Эмзэг, орлого багатай өрхийн хувьд хөдөлмөрийн насны дор хаяж нэг гишүүнийг ажлын баталгаатай байраар хангахыг шаардана. Нөлөөллийн шинж чанараас хамааран бусад дэмжлэгт дараахь зүйлийг хамруулж болно. Үүнд: амьжиргааны доод түвшний баталгаатай, дээд тал нь зургаан сар хүртэлх мөнгөн тусламж, нөлөөлөлд өртсөн бизнес, ажлын байрыг сэргээхэд туслалцаа үзүүлэх, орлуулах талбайг сонгох, гэрээ байгуулахад захиргааны процесст туслалцаа үзүүлэх, байшин болон бусад барилгын нүүлгэн шилжүүлэх үйл ажиллагаанд туслалцаа үзүүлэх (шинэ барилга нь хамгийн бага стандартыг хангасан байх ёстой), үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээ бүртгүүлэх, эсвэл хамгийн бага орон сууцны баталгаа олгох зэргээр тусламж дэмжлэгийг үзүүлнэ.
- (xx) Нүүлгэн байршуулах, газар, эд хөрөнгийг шилжүүлэх ба бүртгэх хураамжийн зардлаас (татвар, тэмдэгт, үйлчилгээний хураамж) чөлөөлөх эсвэл гэрээнд зааж нөлөөлөлд өртөгсдийн нөхөх олговорт оруулах.
- (xxi) Нөлөөлөлд өртөгсдийн нөхөх олговор авах эрхийг тасалбар болгох өдрийг нөлөөлөлд өртөх иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллагын бүртгэл тооллого болон газар, хөрөнгийн нарийвчилсан хэмжилт, судалгааг хийх үеэр зарлах.
- (xxii) Бэлэн мөнгөөр олгох нөхөх олговроос татвар хураамж авахгүй байх, газрын гэрчилгээ олгох бүртгэх, үл хөдлөх хөрөнгийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэх зардлыг төсөл хэрэгжүүлэгч хариуцах.
- (xxiii) АХБ-ны ХБББ-т заасан мэдээлэл өгөх, түгээх болон олон нийттэй зөвлөлдөх журмыг баримтлах.

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

(xxiv) Орлогын хохирлыг уг хохиролтой тэнцэх богино хугацааны мөнгөн нөхөх олговроор жишээлбэл бизнес, ажил эрхлэлтийг тасалдуулсан хугацаагаар бодож нөхөн олгох. Эмзэг бүлгийн болон амьжиргааны доод түвшнээс доогуур айл өрхүүдийг чадварт нь тохирох ажлын байраар хангах эсвэл бусад тохиромжтой дэмжлэг туслалцааг үзүүлэх.

Дээр дурдсан эрхийг доорх хүснэгтэнд нэгтгэн харуулав.

Хүснэгт 6- 14 Нөхөн олговор, дэмжлэг туслалцаа авах эрх

№	Алдагдлын төрөл	Тайлбар	Эрх бүхий нөлөөлөлд өртөгч	Нөхөн олговор, дэмжлэг туслалцаа
1	Газар (оршин суух/бизнесийн/төрийн байгууллага/олон нийтийн зориулалттай)			
1.1		<p>Газраа бүтэн чөлөөлөх (>50%)</p> <p>Чөлөөлөх газар нь нийт газрын хэмжээний 50%-иас бага боловч дараах нөхцөл байдал үүссэн бол газраа бүтнээр нь чөлөөлж өгөх боломжтой. Үүнд:</p> <p>(i) үлдэж буй газар нь зөв бус хэлбэртэй, орон сууцны байшин болон бусад барилга, байгууламж барих боломжгүй бол;</p> <p>(ii) үлдэж буй газрын нь нөхцөл байдал нь цаашид хэвийн оршин суух / бизнесийн үйл ажиллагаа эрхэлж орлого олох боломжгүй бол;</p> <p>(iii) үлдэж буй газарт оршин суух байшин ба модон жорлонгийн хоорондох зай нь хүлээн</p>	Газар өмчлөгч, эзэмшигч	<p>(i) Газрын зах зээлийн үнэ ханшийг эрх бүхий мэргэжлийн үнэлгээчин тодорхойлно. Газрын зах зээлийн үнэ, Засгийн газраас тогтоосон газрын суурь үнэ хоёрын аль өндрөөр нь нөхөн олговрыг тооцно.</p> <p>(ii) НӨ нь дараах сонголтуудаас сонгож болно:</p> <p>(а) Засгийн газрын хөнгөлөлттэй үнээр түрээсийн орон сууц,</p> <p>(б) Засгийн газрын хөнгөлөлттэй үнээр түрээслэх орон сууц,</p> <p>(в) Хямд үнэтэй орон сууц худалдаж авах,</p> <p>(iii) Бүх татвар, хураамж, бүртгэл, хэмжилт зураглал, эрх шилжүүлэх зардлыг гэрээ хэлэлцээрээр тохирч нөхөн олговорт оруулна.</p> <p>(iv) Шинээр орон сууц/газар авахтай холбогдон гарах төрийн үйлчилгээний бүртгэл, хураамж, хэмжилт, зураглал, эрх шилжүүлэх зардлыг нийт дүнгээр нь тооцож гэрээ хэлэлцээрээр тохирч нөхөн олговорт оруулна.</p> <p>(v) Амьжиргааг нөхөн сэргээх зорилгоор ур чадвар олгох, хөгжүүлэх; бизнес, хөдөлмөр эрхлэх болон тоног төхөөрөмж авах дэмжлэг үзүүлэх зэрэг үйл ажиллагаанд хамруулна.</p>

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

№	Алдагдлын төрөл	Тайлбар	Эрх бүхий нөлөөлөлд өртөгч	Нөхөн олговор, дэмжлэг тусалцаа
		зөвшөөрөгдсөн стандарт зайнаас бага бөгөөд үүнээс үүдэн эрүүл мэндэд сөргөөр нөлөөлж магадгүй бол.		
1.2			Газрын эрхгүй оршин суугч ³	<p>(i) НӨ нь дараах хувилбаруудаас сонгоно. Үүнд:</p> <p>(a) Засгийн газраас тогтоосон хөнгөлөлттэй үнээр орон сууц түрээслэх; ЭСВЭЛ</p> <p>(b) Засгийн газраас тогтоосон хөнгөлөлттэй үнээр орон сууц түрээслээд өмчлөх.</p> <p>(ii) Бүх татвар, хураамж, бүртгэл, хэмжилт зураглал, эрх шилжүүлэх, нүүх болон завсрын үеийн дэмжлэг туслалцааны зардлыг гэрээ хэлэлцээрээр тохирч нөхөн олговорт оруулна</p> <p>(iii) Мэдээлэл авсны үндсэн дээр дурдагдаж буй (a) ба (b) гэсэн хувилбараас алийг нь ч сонгохгүйгээр өөрсдөө нүүн шилжих НӨ нь нүүх болон завсрын үеийн дэмжлэг туслалцааг авах эрхтэй байна.</p> <p>(iv) Ур чадвар хөгжүүлэх, бизнес эрхлэх, ажил эрхлэх боломжийг дэмжих, тоног төхөөрөмжөөр хангах зэрэг амьжиргааг сэргээх арга хэмжээнд хамрагдахыг нэн тэргүүнд тавина.</p>
1.3			Газар ашиглагч	<p>(i) Нийслэлийн холбогдох байгууллагуудтай хийсэн газар ашиглах гэрээний дагуу газар ашиглах эрхийг цуцлах талаар хамгийн багадаа 6 сарын өмнө мэдэгдэж газар ашиглах эрхийг цуцална.</p>

³ Газрын эрхгүй оршин суугч гэдэгт хоёр төрлийн өрх орно. (i) нийтийн эзэмшлийн газарт зөвшөөрөлгүй оршин суудаг өрх; (ii) газрын эрх бүхий этгээдийн газар дээр оршин суудаг газрын ямарваа эрхгүй өрх орно. Үүнд газрын эрх бүхий этгээдийн газар дээр амьдардаг хүүхэд, ах, эгч дүүс, хамаатан садан, найз нөхөд, болон танил өрхүүд орно. Эдгээр газрын эрхгүй өрх нь газрын эрхтэй этгээдийн газар дээр тусдаа өрхөөр оршин суудаг болохыг (i) хүн ам, өрхийн бүртгэлийн дэвтэр ба хорооны засаг захиргааны тодорхойлолт, болон (ii) иргэний үнэмлэх дээрх оршин суух хаяг нь тухайн нөлөөлөлд өртөж буй газар буюу нэгж талбарын хаяг дээр бүртгэлтэй байгааг үндэслэн тогтооно.

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

№	Алдагдлын төрөл	Тайлбар	Эрх бүхий нөлөөлөлд өртөгч	Нөхөн олговор, дэмжлэг тусалцаа
				(ii) Газар ашиглах эрхийг цуцлахтай холбогдох бүх татвар, хураамж бүртгэл, хэмжилт зураглал, эрх шилжүүлэх зардлыг газар ашиглагчид төлнө.
1.4			Түрээслэгч	<p>(i) НӨ нь дараах хувилбаруудаас сонгоно. Үүнд:</p> <p>(a) Засгийн газраас тогтоосон хөнгөлөлттэй үнээр орон сууц түрээслэх; ЭСВЭЛ</p> <p>(b) Засгийн газраас тогтоосон хөнгөлөлттэй үнээр орон сууц түрээслээд өмчлөх.</p> <p>(ii) Дээрх (a) эсвэл (b)-ийг сонгоогүй түрээслэгчдэд 3 сарын хугацаатай нүүх болон шилжилтийн үеийн дэмжлэг үзүүлнэ.</p> <p>(iii) Бизнесийн үйл ажиллагаа эрхлэгч болон газар түрээслэгчид түрээслэх боломжтой өөр байршил, газрыг олох дэмжлэг авах боломжтой.</p> <p>(iv) Бүх татвар, хураамж, бүртгэл, хэмжилт зураглал, эрх шилжүүлэх зардлыг гэрээ хэлэлцээрээр тохирч нөхөн олговорт оруулна.</p> <p>(v) Урьдчилан төлсөн түрээсийн төлбөрийн хууль ёсны буцаан олголтыг авахад нь дэмжлэг үзүүлнэ.</p>
1.5		Газраа хэсэгчлэн чөлөөлөх (<50%) Хэдийгээр чөлөөлөх газрын хэмжээ нь нийт газрын 50%-иас бага боловч үлдэж буй газар нь газраа чөлөөлөхөөс өмнөх үеийнхтэй адил зорилгоор ашиглах боломжгүй бол газраа бүтнээр нь чөлөөлж болно.	Газар өмчлөгч, эзэмшигч	<p>(i) Газрын зах зээлийн ханшийг үндэслэн, хэлэлцэн тохиролцсон үнээр тооцож нөхөн олговрыг бэлнээр олгох. Газрын зах зээлийн үнэ ханшийг эрх бүхий мэргэжлийн үнэлгээчин тодорхойлно. Газрын зах зээлийн үнэ, Засгийн газраас тогтоосон газрын суурь үнэ хоёрын аль өндрөөр нь нөхөн олговрыг тооцно.</p> <p>(ii) Бүх татвар, хураамж, бүртгэл, хэмжилт зураглал, эрх шилжүүлэх зардлыг гэрээ хэлэлцээрээр тохирч нөхөн олговорт оруулна.</p>
1.6		Ийм тохиолдолд НӨ нь газраа бүтнээр нь	Газрын эрхгүй оршин суугч	(i) Хэрэв НӨ нь чөлөөлсний дараа үлдэж буй газар дээр оршин суух боломжгүй бол газрыг бүтэн чөлөөлөх үед (>50%) газрын

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

№	Алдагдлын төрөл	Тайлбар	Эрх бүхий нөлөөлөлд өртөгч	Нөхөн олговор, дэмжлэг тусалцаа
		чөлөөлөхөөр шийдвэрлэвэл энэ талаараа хүсэлт гаргах ба газраа бүтнээр нь чөлөөлөх үед олгогдох нөхөн олговрыг олгоно.		эрхгүй оршин суугч авах эрхтэй нөхөн олговор, дэмжлэг тусалцааг авна.
1.7			Газар ашиглагч	(i) Газраа чөлөөлсний дараа үлдэж буй газрын газар ашиглах эрх нь үргэлжилнэ. (ii) Үлдсэн газар ашиглах эрхийг үргэлжлүүлэх боломжгүй бол НЗДТГ-тай тохиролцсоны дагуу 6-аас доошгүй сарын хугацаанд цуцлах журмыг урьдчилан мэдэгдэнэ. (iii) Газар ашиглах тусгай зөвшөөрлийг дуусгавар болгох, үргэлжлүүлэх (хэсэгчлэн алдах тохиолдолд) холбоотой бүх татвар, гүйлгээ, шилжүүлгийн зардлыг газар ашиглагчид төлнө.
1.8			Түрээслэгч	(i) Газраа чөлөөлсний дараа үлдэж буй газарт түрээслэх эрх нь үргэлжилнэ. (ii) Газрыг хэсэгчлэн чөлөөлсний улмаас, урьдчилан төлсөн түрээсийн төлбөрийн хууль ёсны буцаан олголтыг авах шаардлагатай бол буцаан олголтыг авахад нь дэмжлэг үзүүлнэ.
2	Барилга, байгууламж (оршин суух/ бизнесийн/ төрийн байгууллага/ олон нийтийн зориулалт)			
2.1		Барилга байгууламжаа бүтнээр нь буулгаж чөлөөлөх ба нүүлгэн шилжүүлэх	Газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч Газрын эрхгүй оршин суугч	(i) Нөлөөлөлд өртөж буй барилга, байгууламжийн мэргэжлийн үнэлгээчдийн тодорхойлсон бүрэн нөхөн оруулалтын үнийг элэгдэл хорогдол болон дахин ашиглаж болох материалын үнийг хасалгүйгээр бэлэн мөнгөөр нөхөн төлнө. (ii) Нөлөөлөлд өртөж буй барилга, байгууламжаас дахин ашиглаж болох материалыг авч болно.
2.2		Барилга байгууламжаа хэсэгчлэн буулгаж чөлөөлөх	Газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч Газрын эрхгүй оршин суугч	(i) Нөлөөлөлд өртөж буй барилга, байгууламжийн мэргэжлийн үнэлгээчдийн тодорхойлсон бүрэн нөхөн оруулалтын үнийг элэгдэл хорогдол болон дахин ашиглаж болох материалын үнийг хасалгүйгээр бэлэн мөнгөөр нөхөн төлнө. (ii) Нөлөөлөлд өртөж буй барилга, байгууламжаас дахин ашиглаж болох материалыг авч болно.

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

№	Алдагдлын төрөл	Тайлбар	Эрх бүхий нөлөөлөлд өртөгч	Нөхөн олговор, дэмжлэг тусалцаа
2.3		Хашаагаа татах, гэр зөөх, нүүлгэн шилжүүлэх	Газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч Газрын эрхгүй оршин суугч	(i) Хашааны үнийг бүрэн нөхөн оруулалтын үнийг элэгдэл хорогдол болон дахин ашиглаж болох материалын үнийг хасалгүйгээр бэлэн мөнгөөр нөхөн төлнө. Гэр буулгах, барих болон шинэ байршилд тээвэрлэх, эсвэл хашаан дотроо зөөж дахин барих зардлын аль тохирохыг бэлнээр нөхөн олгоно.
3	Мод, жимсний бут		Мод, жимсний бут эзэмшигчид, газар эзэмшил харгалзах-гүйгээр	(i) Ургац хураах боломжгүй нэг жилийн ургацын хувьд сүүлийн гурван (3) жилийн хугацаанд тооцсон дундаж ургац/ургац дээр үндэслэн тухайн үеийн зах зээлийн үнэтэй тэнцэх мөнгөн нөхөн олговор олгоно. (ii) Жимсний модны хувьд модны төрөл, насжилт, модны өндөр, тойрог зэрэгт үндэслэсэн зах зээлийн үнээр өгөгдсөнтэй тэнцэх орлуулах өртгөөр мөнгөн нөхөн олговор олгоно. (iii) Модны хувьд модны төрөл, нас, голчийг харгалзан тухайн үеийн зах зээлийн үнээр сольж өгөх үнээр мөнгөн нөхөн олговор олгоно. (iv) Жил бүрийн ургац хураахаас өмнө газар чөлөөлөх талаар нөлөөлөлд өртөгчид зургаан сарын өмнө мэдэгдэнэ.
4	Нийтийн байгууламжууд	Нийтийн байгууламжуудыг зөөн шилжүүлэх, дахин сэргээн барих	Байгууламжийн эзэд	(i) Төслийн улмаас эвдэрсэн цахилгааны шон, харилцаа, холбооны шугам, цэвэр, бохир усны шугам гэх мэт нийтийн байгууламжийг холбогдох төрийн байгууллагатай зөвшилцөн сэргээн засварлах бөгөөд сэргээн засварлах зардлыг төслөөс хариуцна.
5	Орон сууцны айлуудыг нүүлгэн шилжүүлэх	Орон сууцыг өөр байршилд эсвэл нэг талбайд нүүлгэн шилжүүлэх	Газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч Газрын эрхгүй оршин суугч, түрээслэгч	(i) Нүүлгэн шилжүүлэлт болон шилжилтийн үеийн дэмжлэгийг өөр газар руу бүрэн нүүх шаардлагатай өрхөд 6 сарын хугацаатай, төслийн талбайд хэсэгчлэн түр нөлөөлөлд өртсөн шилжүүлэх шаардлагатай өрхөд 3 сарын хугацаатай олгоно.
6	Түр хугацаагаар тав тухыг алдагдуулах	Хашаа / байгууламжийг түр буулгах (хамгааллын зурвас газрын гадна байрлах)	Газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч Газрын эрхгүй оршин	(i) НӨ-тэй тохиролцсон бэлэн мөнгөний нөхөн олговор олгоно. Үүнд: (a) хашаа, байгууламж нь түр хугацаанд нөлөөлөлд өртсөн бол; болон

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

№	Алдагдлын төрөл	Тайлбар	Эрх бүхий нөлөөлөлд өртөгч	Нөхөн олговор, дэмжлэг тусалцаа
		газрыг барилгын ажилд ашиглах, газрыг нөхөн сэргээх ба хашааг сэргээн барих	суугч	(b) газрыг түр хугацаагаар ашиглах түрээсийн төлбөрийг төлнө. (ii) Нөлөөлөлд өртөөгүй газар, орон сууц болон бизнес, үйлчилгээг хэвийн явуулах орц, гарцыг гаргаж өгнө. Газар өмчлөгчид шилжүүлэхээс өмнө газрыг анхны байдалд нь оруулж өгнө.
7	Бизнес/ үйлчилгээ⁴			
7.1		Төслийн газар чөлөөлөлт болон барилгын ажлын улмаас бизнест учрах аливаа алдагдал	Түр хугацаанд нөлөөлөлд өртөгчид бүгд ⁵	(i) Алдагдсан орлогыг нь татвар төлсөн баримт болон бусад хүчин төгөлдөр бичиг баримтыг үндэслэн нөхөн олговор олгоно. Хэрэв тэдгээр нь байхгүй бол төсөл хэрэгжиж буй нутаг дэвсгэр дэх ойролцоо төрлийн бизнес, үйлчилгээний 3 сарын цэвэр орлогыг эрх бүхий мэргэшсэн үнэлгээчин үнэлэн тооцсоноор бизнесийн үйл ажиллагаа тасалдсан хугацааных нь орлоготой тэнцэх хэмжээний нөхөн олговрыг бэлэн мөнгөөр олгоно. (ii) Хэрэв дээрх байдлаар нөхөн олговрыг тооцох боломжгүй бол цалингийн доод хэмжээгээр тооцож нөхөн олговрыг бизнесийн үйл ажиллагаа тасалдсан хугацаанд нь олгоно.
7.2			Бүрмөсөн нөлөөлөлд өртөгчид, бүгд	(i) Алдагдсан орлогыг нь татвар төлсөн баримт болон бусад хүчин төгөлдөр бичиг баримтыг үндэслэн 6 сараар тооцож олгоно. Хэрэв тэдгээр нь байхгүй бол төсөл хэрэгжиж буй нутаг дэвсгэр дэх ойролцоо төрлийн бизнес, үйлчилгээний цэвэр орлогыг эрх бүхий мэргэшсэн үнэлгээчин үнэлэн тооцсоноор бизнесийн үйл ажиллагаа тасалдсан хугацааных нь орлоготой тэнцэх хэмжээний нөхөн олговрыг бэлэн мөнгөөр олгоно.

⁴ Бизнес, үйлчилгээ гэдэгт бүх бизнес эрхлэгч этгээдийг (бүртгэлтэй ба бусад), албан ба албан бус, өрхийн хэмжээнд ажилладаг, бүтэн болон хагас цагаар эрхэлдэг үйл ажиллагааг оруулна. Мөн нөлөөлөлд өртсөн эрх орлого олоход нэмэр болдог аливаа үйл ажиллагааг бизнес, үйлчилгээнд тооцно.

⁵ Түр хугацаанд нөлөөлөлд өртсөн бизнес, үйлчилгээ гэдгийг сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөлд өртөж, барилгын ажлын үеэр түр хугацаанд хэсэгчилэн эсвэл бүрмөсөн хаагдах бизнес, үйлчилгээ гэж ойлгоно.

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

№	Алдагдлын төрөл	Тайлбар	Эрх бүхий нөлөөлөлд өртөгч	Нөхөн олговор, дэмжлэг тусалцаа
				<p>(ii) Хэрэв дээрх байдлаар нөхөн олговрыг тооцох боломжгүй бол цалингийн доод хэмжээгээр тооцож нөхөн олговрыг бизнесийн үйл ажиллагаа тасалдсан хугацаанд нь олгоно.</p> <p>(iii) Амьжиргааг нөхөн сэргээх арга хэмжээ буюу ур чадвар олгох, бизнес хийх, хөдөлмөр эрхлэхэд дэмжлэг үзүүлэх, тоног төхөөрөмж авах зэрэг дэмжлэг туслалцааг тухай НӨ-ийн ур чадвар, хэрэгцээ шаардлагыг үнэлсний үндсэн дээр үзүүлнэ.</p> <p>(iv) Бизнесээ сэргээж эхлүүлэхэд шаардлагатай лиценз, зөвшөөрлийг Нийслэлийн холбогдох байгууллагуудаас авахад дэмжлэг үзүүлнэ.</p>
8	Хөдөлмөр эрхлэлт	Газар чөлөөлөлт болон барилгын ажлын улмаас хөдөлмөр эрхлэлтэд учрах аливаа алдагдал	Нөлөөлөлд өртөж буй бизнес /үйлчилгээний ажлаас түр халагдсан бүх ажиллагчид	<p>(i) 1 буюу түүнээс дээш жил ажилласан ажилчин/ажилтнуудад 3 сарын, бусад тохиолдолд 1 сарын цалинтай нь тэнцэх хэмжээний мөнгөн нөхөн олговор тус тус олгоно.</p> <p>(ii) Хөдөлмөрийн хуулийн дагуу ажлын байраа алдасны бусад тэтгэмж, тэтгэлэгт хамруулна. Үргэлжлүүлэн ажиллуулахын тулд бизнес эрхлэгчид харилцах дэмжлэг үзүүлнэ. Бизнес болон хөдөлмөрлөх боломжийг дэмжих ур чадварын сургалтад хамруулна. Боломжтой бөгөөд нөлөөлөлд өртөгч өөрөө хүсвэл төсөлтэй холбоотой ажлын байруудад давуу эрхээр авч ажиллуулна. Амьжиргааг нөхөн сэргээх зорилгоор ур чадвар олгох, хөгжүүлэх; бизнес, хөдөлмөр эрхлэх болон тоног төхөөрөмж авах дэмжлэг үзүүлэх зэрэг үйл ажиллагаанд хамруулна.</p>
9	Цаашид эрсдэлд орж болзошгүй нөлөөлөлд өртөж буй эмзэг	Гарч болох аливаа нөлөөлөл, эрсдэл Төслөөс үүдэлтэй аливаа нөлөөлөл, эрсдэлийг арилгах, нийгэм-эдийн засгийн	Эмзэг бүлгийн бүх нөлөөлөлд өртөгч өрх	(i) Амьжиргааг нөхөн сэргээх үйл ажиллагаанд эхний ээлжид хамрагдана. Үүнд ур чадвар олгох, хөгжүүлэх; бизнес, хөдөлмөр эрхлэх болон тоног төхөөрөмж авах дэмжлэг үзүүлэх зэрэг орно.

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

№	Алдагдлын төрөл	Тайлбар	Эрх бүхий нөлөөлөлд өртөгч	Нөхөн олговор, дэмжлэг тусалцаа
	бүлгийнхэн	нөхцөл байдлыг сайжруулахын тулд тэдний эмзэг байдлыг харгалзан нэмэлт арга хэмжээ, дэмжлэг, тусламж		<p>(ii) Дээрх бүлэгт хамрагдах боломжгүй эмзэг бүлгийн өндөр настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд хамгийн ихдээ 6 сар хүртэлх хугацаанд хүн амын амьжиргааны доод түвшинтэй тэнцэх тусламжийг бэлнээр олгоно.</p> <p>(a) Хөдөлмөрийн насны эмзэг бүлгийн нөлөөлөлд өртсөн иргэдийг хөдөлмөр эрхлэх боломжийг олгоно. Ингэхдээ нөлөөлөлд өртсөн эмзэг бүлгийн өрхийн нэг гишүүнийг, хамгийн багадаа, ажлын байраар баталгаатай хангана.</p> <p>(b) Хэрэв өндөр настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй нөлөөлөлд өртсөн иргэд нь төрийн халамж үйлчилгээ, дэмжлэгт хамрагддаггүй бол тэднийг холбогдох халамж үйлчилгээ, дэмжлэгт хамруулна.</p> <p>(c) Нийгмийн халамжийн тухай хуульд заасан бусад дэмжлэг, тусалцаагаар хангагдахад нь тусалцаа үзүүлнэ.</p> <p>(iii) Бизнес, ажил эрхлэлтийг сэргээхэд эрх бүхий байгууллагуудтай харилцах дэмжлэг хэлбэрээр тусламж үзүүлнэ.</p>
10	Сургуулийн насны хүүхдүүдийн нөлөөлөл	НӨ-ийн цэцэрлэг, сургуулийн насны хүүхэд цэцэрлэг сургуульд хамрагдах боломж	Цэцэрлэг, сургуулийн насны хүүхэдтэй бүх НӨ-ийн цэцэрлэг, сургуульд шилжин хүмүүжих, суралцах шаардлагатай	(i) Нийслэлийн холбогдох байгууллага, цэцэрлэг, сургуультай хамтран ажиллаж хүүхдүүдийг шинээр шилжин суурьшсан байршилд цэцэрлэг, сургуульд хамруулна.
11	Тооцоолоогүй алдагдал	Урьдчилан тооцоогүй нөлөөлөл	Бүх НӨ	(i) Төслийг хэрэгжүүлэх явцад тогтооно. АХБ-ны бодлогын дагуу тохирох арга хэмжээг боловсруулж, хэрэгжүүлэхээс өмнө АХБ-нд мэдэгдэнэ.

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

Тодорхой газар нутаг эсвэл бүрэлдэхүүн хэсгийн нарийвчилсан инженерийн зураг төсөл, газрын нотолгоонд үндэслэн өрхүүдийн хүн ам зүй, гэр бүлийн бүтэц, өрхийн амьжиргаа, эдийн засгийн мэдээлэл, эмзэг байдлын талаар мэдээлэл цуглуулахад нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсийн тооллогыг хийнэ.

Тооллогод мөн нөлөөлөлд өртсөн хүн амын нийгэм-эдийн засгийн суурь мэдээллийг тоолж, цуглуулах, мөн түүнчлэн нэрвэгдсэн хүн амын бүртгэлийг оршин суугаа газар нутаг эсвэл орон нутагт хийнэ.

Хөрөнгийн тооллого (Нарийвчилсан хэмжилтийн судалгаа) нь газар болон бусад нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийг өрх, аж ахуйн нэгж, олон нийтийн түвшинд бүртгэх болно.

Тооллого болон АМСТ-аас гадна нийгэм-эдийн засгийн суурь судалгаанаас илүү бүрэн гүйцэд судалгаа явуулж, төслийн нөлөөлөлд өртсөн өрхүүдийн хэсэг дээр түүвэр судалгаа хийнэ. Энэ нь хүн амын тооллого, нүүлгэн шилжүүлэлт, хөдөлмөр эрхлэлт, амьжиргааны стратеги, орлого, зарлага, боловсрол, эрүүл мэнд, тээвэр, орон нутгийн хэрэгцээ, нийгмийн нэгдмэл байдлын талаарх мэдээллийг илүү дэлгэрэнгүйгээр цуглуулах болно.

Эмзэг бүлгийн өрх, түүний онцгой хэрэгцээг тооллого, ГЧНШТ-нд заасан нийгэм-эдийн засгийн судалгаанд тодорхойлно. Тэдний амьжиргааны эх үүсвэрийг бий болгох, сайжруулах арга хэмжээнүүдийг дараа дараагийн зөвлөлдөөн дээр хэлэлцэх, ядуурлын эсрэг хамгаалах, эмзэг байдлыг нь багасгах арга хэмжээ авна.