



**LEGAL CONSULTING**  
Solutions in Law

**И Эм Эс Консалтинг ХХК**

## **СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН**

**ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН  
ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН ҮНЭЛГЭЭ**

Улаанбаатар хот

2026 он

**ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН  
ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН  
ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН**

Захиалагч: Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам

Гүйцэтгэгч: “И Эм Эс консалтинг”, “АРХЭСЭС” ХХК

- Багийн ахлагч, хуульч О.Майцэцэг, М.Отгонцэцэг
- Хуульч Б.Батчимэг (PhD), С.Энхжаргал
- Хот төлөвлөлтийн зөвлөх архитектор Э.Дондмаа
- Хот төлөвлөлтийн мэргэшсэн архитектор А.Саруул
- Архитектор О.Мэнд-Амар

## АГУУЛГА

ТОВЧИЛСОН ҮГ .....	1
УДИРТГАЛ .....	3
НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ. ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ХУУЛЬ ТОГТООМЖИЙН ТОГТОЛЦОО .....	5
1.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн агуулга, ач холбогдол ...	5
1.2. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан байдал .....	8
1.3. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг хэрэгжүүлэх явцад гарч байгаа эерэг, сөрөг үр дагавар .....	11
ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ. ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН ҮНЭЛГЭЭ, САНАЛ, ЗӨВЛӨМЖ .....	27
2.1. “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал .....	28
2.2. “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал	54
2.3. “Зардал-үр өгөөжийн харьцаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал ....	65
2.4. ХСГДХТХ-аар зохицуулах шаардлагатай харилцаа буюу хуулийн хийдлийг тодорхойлсон байдал .....	74
ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ. ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТАЛААР ОЛОН УЛСЫН ТУРШЛАГА .....	80
3.1. Азийн зарим улс орнуудын хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны зохицуулалт, онцлог .....	80
3.2. Европын зарим улс орнуудын хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны зохицуулалт, онцлог .....	86
3.3. Олон улсын туршлагаас манай улсын хууль тогтоомжид тусгаж хэрэгжүүлэх асуудал .....	90
ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ. ХУУЛЬ ТОГТООМЖИЙГ БОЛОВСРОНГУЙ БОЛГОХ САНАЛ, ЗӨВЛӨМЖ .....	95
4.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг боловсронгуй болгох талаар санал, зөвлөмж .....	95
4.2. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн хэрэгжилтийг хангаж бусад хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах талаар санал, зөвлөмж .....	95
АШИГЛАСАН ЭХ СУРВАЛЖ .....	97

## ТОВЧИЛСОН ҮГ

АНУ	Америкийн нэгдсэн улс
АХБ	Азийн хөгжлийн банк
БТ	Барилгажилтын төсөл
БНБД	Барилгын норм ба дүрэм
БНСУ	Бүгд найрамдах Солонгос улс
БНХАУ	Бүгд найрамдах Хятад ард улс
БНЭУ	Бүгд найрамдах Энэтхэг улс
БХБ	Барилга, хот байгуулалтын
БХБЯ	Барилга, хот байгуулалтын яам
БГД	Баянгол дүүрэг
БЗД	Баянзүрх дүүрэг
СХД	Сүхбаатар дүүрэг
ГЗБ	Газар зохион байгуулалт
ГЗБГЗЗГ	Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн газар
ГХБХБГ	Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар
ЕТ	Ерөнхий төлөвлөгөө
ЖАЙКА	Японы Олон улсын хамтын ажиллагааны байгууллага
ЗГ	Засгийн газар
ЗД	Засаг дарга
ЗДТГ	Засаг даргын Тамгын газар
ЗХТЗИГ	Замын хөдөлгөөний төлөвлөлт, зохицуулалт, инженерчлэлийн газар
ИТБ	Иргэдийн төлөөллийн байгууллага
ИТХ	Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал
НГЗБА	Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба
НГХДБГ	Нийслэлийн Гэр Хороолол Дэд Бүтцийн Газар
НЗХГ	Нийслэлийн Замын хөгжлийн газар
НИТХ	Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал
НОСБГ	Нийслэлийн Орон сууцны бодлогын газар
НОСК	Нийслэлийн Орон сууцны корпорац
НХБХГ	Нийслэлийн Хот байгуулалт, хөгжлийн газар
НХОГ	Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газар

НҮБ	Нэгдсэн Үндэсний байгууллага
ОННОСХШТ	Орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл төсөл
ОНӨААТҮГ	Орон нутгийн өмчит аж ахуйн тооцоот үйлдвэрийн газар
ОНӨТҮГ	Орон нутгийн өмчит төрийн үйлдвэрийн газар
ОНХС	Орон нутгийн хөгжлийн сан
ОУХТ	Олон улсын худалдааны төв
УИХ	Улсын Их Хурал
УСУГ	Ус сувгийн удирдах газар
СӨХ	Сууц өмчлөгчдийн холбоо
ТББ	Төрийн бус байгууллага
ТНБД	Төрийн нарийн бичгийн дарга
ТОСК	Төрийн Орон сууцны корпорац
ТӨХК	Төрийн өмчит хувьцаат компани
ХБГХБХЗГ	Хот байгуулалт, газрын харилцааны бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газар
ХЕТ	Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө
ХСГДХТХ	Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль
ХУД	Хан-Уул дүүрэг
ХТСИ	Хот төлөвлөлт, судалгааны институт
ХХК	Хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани
ЧД	Чингэлтэй дүүрэг
ДХАҮ	Дуудлага худалдааны анхны үнэ

## УДИРТГАЛ

2015 оны 6 дугаар сарын 26-ны өдөр батлагдсан Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн “иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгоор хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулахтай холбоотой харилцааг зохицуулах” зорилтдоо хүрсэн эсэх, хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх судалгааны ажлыг хийж гүйцэтгэлээ.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн хэрэгжилтийн бодит байдалд дүн шинжилгээ хийж, гарч байгаа хүндрэл, бэрхшээлтэй асуудал, нийгэмд үзүүлж байгаа эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлж, цаашид хэрхэн зохистой, хэрэгжүүлэх арга зам, боловсронгуй болгох талаар санал зөвлөмж дэвшүүлэв.

Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 51 дүгээр зүйлд заасан шаардлага болон Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал” (цаашид “аргачлал” гэх)-ыг удирдлага болгон, үнэлгээ хийх асуудлын онцлог, Ажлын даалгаврын нөхцөл зэргээс шалтгаалан эдгээр алхмуудыг бүгдийг гүйцэтгэх буюу аргачлалд дурдсан дарааллыг баримтлах шаардлагагүй байж болохыг анхаарав.

Судалгааны бүх үе шатуудад тулгамдсан асуудлыг тодорхойлох, боломжит хувилбарыг сонгох, шаардлагатай тоо баримт, мэдээлэл цуглуулах, нийслэл болон орон нутагт хэрэгжиж буй хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийн үйл ажиллагаатай газар дээр нь очиж танилцах, төслийн үйл ажиллагаанд баримтлах хууль эрх зүйн шаардлага тодорхойлох зэрэг олон чиглэлээр талуудын оролцоог хангаж, захиалагч болон бусад төрийн болон төрийн бус байгууллагууд, иргэдтэй уялдаатай ажиллав.

Судалгааны зөвлөх багийн бүрэлдэхүүнд хуульч О.Майцэцэг, М.Отгонцэцэг, (багийн ахлагч), хуульч Б.Батчимэг (PhD), С.Энхжаргал, хот төлөвлөлтийн зөвлөх архитектор Э.Дондмаа, мэргэшсэн архитектор А.Саруул, архитектор О.Мэнд–Амар нар ажилласан ба дараах агуулгын хүрээнд судалгааны тайланг боловсрууллаа.

- **Баримт бичгийн судалгаа.** Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлхэд ач холбогдолтой, үр нөлөө үзүүлэхүйц бусад судалгааны тайлан, санал, зөвлөмж, статистикийг түлхүү анхаарч, тайланд тусгав.
- **Хуулийн хэрэгжилтийн байдалд хийсэн дүн шинжилгээ.** Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, түүнд оруулсан нэмэлт, өөрчлөлтүүдэд агуулга, үр дагавар, хуулийн техникийн талаас дүн шинжилгээ хийв.
- **Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаар олон улсын туршлага, эрх зүйн зохицуулалт.** Ази, Европын орнуудын дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны эрх зүйн зохицуулалт, туршлагыг судалж тэдгээрээс манай

улсын хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх хууль тогтоомжид тусган хэрэгжүүлэх боломжтой зохицуулалтын талаар санал, зөвлөмжийг хуулийн хэрэгжилтэд хийсэн дүн шинжилгээ, хүндрэл, бэрхшээлтэй асуудалд тулгуурлан боловсрууллаа.

- **Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг боловсронгуй болгох санал, зөвлөмж.** ХСГДХТХ-ийн зохицуулалтын хэрэгжилтийн байдалд хийсэн дүн шинжилгээ, үнэлгээнд үндэслэн эрх зүйн орчныг боловсронгуй болгох талаар нэгдсэн дүгнэлт, зөвлөмж гаргаж, холбогдох хуулийн төслийг боловсруулав.

# НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ. ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ХУУЛЬ ТОГТООМЖИЙН ТОГТОЛЦОО

## 1.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн агуулга, ач холбогдол

Монгол Улсын Их Хурал 2015 оны 6 дугаар сарын 26-ны өдөр баталсан Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль нь манай улсын хувьд анхны хууль бөгөөд 10 гаруй жил хэрэгжүүлж байна.

ХСГДХТХ-иар хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулгаж шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах 5 төрлийн төсөл хэрэгжүүлэхтэй холбоотой харилцааг анх удаа зохицуулсан нь нийслэл болон 21 аймгийн төв хот, сумын төвүүдийг хөгжүүлэх, улмаар иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангах төрийн чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд чухал ач холбогдол бүхий зохицуулалт болсон.

Энэ хуулийн зохицуулалтын хэрэгжилтийг хангах зорилгоор Монгол Улсын Засгийн газрын тогтоолоор “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”<sup>1</sup>, “Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах зорилгоор өмчлөгч, эзэмшигч газраар хувь нийлүүлэх журам”<sup>2</sup>, БХБ-ын сайдын тушаалаар “Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох үлгэрчилсэн журам”<sup>3</sup>, “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загвар”<sup>4</sup>, “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам”<sup>5</sup>, “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам”<sup>6</sup>, “Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах үйл ажиллагааны журам”<sup>7</sup>, “Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам”<sup>8</sup>, “Нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах үйл ажиллагааны журам”<sup>9</sup>-ууд болон гэрээний үлгэрчилсэн загваруудыг тус тус баталсан нь хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх хууль тогтоомжийн тогтолцоог бүрдүүлээд байна.

ХСГДХТХ болон дээрх дүрэм, журам батлагдахаас өмнө нийслэлийн нутаг дэвсгэрт дараах журмуудыг батлан, хэрэгжүүлж байсан ба 2015 онд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх хууль батлагдсантай холбоотойгоор журмын хэрэгжилт зогссон байна. Үүнд:

- Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн үйл ажиллагааны журам<sup>10</sup>;

<sup>1</sup> Засгийн газрын 2018 оны 222 дугаар тогтоол;

<sup>2</sup> Засгийн газрын 2018 оны 341 дүгээр тогтоол;

<sup>3</sup> Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 84 дүгээр тушаал;

<sup>4</sup> Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 125 дугаар тушаал;

<sup>5</sup> Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 126 дугаар тушаал;

<sup>6</sup> Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2018 оны 46 дугаар тушаал;

<sup>7</sup> Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2018 оны 202 дугаар тушаал;

<sup>8</sup> Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2020 оны 74 дүгээр тушаал;

<sup>9</sup> Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2020 оны 75 дугаар тушаал;

<sup>10</sup> НИТХ-ын 2013 оны 3/31, 2014 оны 23 дугаар тогтоол;

- Гэр хорооллын газрыг шинэчлэн зохион байгуулах үйл ажиллагааны журам<sup>11</sup>;
- Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг дахин төлөвлөн, барилгажуулах журам<sup>12</sup>.

ХСГДХТХ-ийн гол зорилт нь “иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгоор хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулахтай холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад чиглэсэн.

ХСГДХТХууль бүтцийн хувьд 7 бүлэг, 27 зүйлтэй.

Бүлэг		Зүйл
I	Нийтлэг үндэслэл /§1-5/	1.Хуулийн зорилт; 2.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль тогтоомж; 3.Хуулийн үйлчлэх хүрээ; 4.Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт; 5.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэхэд баримтлах зарчим.
II	Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаархи төрийн болон орон нутгийн байгууллагуудын бүрэн эрх /§6-11/	6.Улсын Их Хурлын бүрэн эрх; 7.Засгийн газрын бүрэн эрх; 8.Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх; 9.Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх; 10.Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх; 11.Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг даргын бүрэн эрх.
III	Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, түүний хэрэгжилтийг хангах /§12-21/	12.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрөл; 13.Төсөл санаачлагч, хэрэгжүүлэгч; 14.Төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа; 15.Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах; 16.Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих; 17.Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах; 18.Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах; 19.Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаа; 20.Төсөл болон сонгосон талбайд тавигдах шаардлага; 21.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх ажлын санхүүжилт.
IV	Төсөлд оролцогч талуудын эрх, үүрэг /§22-24/	22.Төсөлд оролцогч иргэдийн эрх, үүрэг; 23.Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэг; 24.Төсөлд оролцогч талуудын байгуулах гэрээ.
V	Сонгосон талбай дахь үл хөдлөх хөрөнгө, түүний эрхийг шилжүүлэх /§25/	25.Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх шилжүүлэх
VI	Хяналтын тогтолцоо §26/	26.Хяналтын хороо.
VII	Хариуцлага /§27/	27.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль тогтоомж зөрчигчдөд хүлээлгэх хариуцлага.

<sup>11</sup>НИТХ-ын 2015 оны 23/02 дугаар тогтоол;

<sup>12</sup> НИТХ-ын Тэргүүлэгчдийн 2014 оны 90 дүгээр тогтоол.

ХСГДХТХ нь Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөх, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулахтай холбогдох харилцааг зохицуулахад өмчийн төрөл, хэлбэр харгалзахгүй үйлчлэх ба харин хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой техникийн шаардлагыг хот байгуулалт, барилгын норм, нормативын баримт бичгээр зохицуулна. Мөн Соёлын өвийг хамгаалах тухай хуулийн 3.1.2, 3.1.6<sup>13</sup>, Хот байгуулалтын тухай хуулийн 3.1.17<sup>14</sup>-д заасан барилга байгууламжийг дахин төлөвлөх, барилгажуулах үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг энэ хуулиар зохицуулахгүй.

### ***Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн ач холбогдол***

ХСГДХТХ-ийг зөв, нэг мөр хэрэгжүүлснээр хот, суурин газрыг хөгжүүлэхэд оршин суугч, иргэдийн оролцоог хангах, хамтран ажиллах, хяналтын тогтолцоо сайжрах, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө эзэмшигч, өмчлөгчдийн эрхийг хамгаалах, барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газар, гэр хороолол, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг нэгдсэн бодлого, төлөвлөлтөд хамруулах, хөрөнгө оруулалтын үр ашгийг нэмэгдүүлэх зэрэг ач холбогдолтой байна. Ялангуяа, гэр хороолол ихтэй хот, суурин газрын хувьд энэ хуулийн дагуу гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл явцад инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж нэмэгдэж, иргэдийн амьдрах орчин болон газар ашиглалт сайжрах, газрын үнэлгээ өсөх, газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулж, олон нийтэд үр өгөөжтэй байх нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Мөн энэ хууль батлагдахаас өмнө Монгол Улсын Засгийн газар, нийслэл, орон нутгийн захиргааны байгууллагаас хэрэгжүүлж ирсэн хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслүүд бодит ажил болж, цаашид уг үйл ажиллагааг үр дүнтэй, амжилттай хэрэгжүүлэх нөхцөлийг бүрдүүлсэн нь ХСГДХТХ-ийн ач холбогдол оршиж байна. Тухайлбал, 2013 оноос НИТХ-ын тогтоолоор нийслэлийн нутаг дэвсгэрт “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл” хэрэгжүүлж эхэлсэн бөгөөд 2024 оны байдлаар гэр хорооллын 3114 нэгж талбарыг чөлөөлж 21068 айлын 190 орон сууцны барилга, ашиглалтын шаардлага хангахгүй 1298 өрхийн 61 барилгыг буулгаж 3131 өрхийн 25 орон сууцны барилга шинээр баригдсан<sup>15</sup> байна. Ийнхүү дахин төлөвлөлтийн хүрээнд шинээр орон сууцнууд ашиглалтад орсны үр дүнд 2020 онд нийслэлийн 414.3 мянган өрхөөс 49.8 хувь орон сууцанд, 50.2 хувь гэр хороололд бүртгэлтэй байсан бол 2024 онд энэ хувь 44% болж буурсан<sup>16</sup> байна.

Энэ нь манай улсын нийт хүн амын 50 гаруй хувь нь амьдарч байгаа нийслэл хотод тулгамдаж байгаа олон асуудлыг шийдвэрлэх, улмаар иргэдийн

---

<sup>13</sup> Соёлын өвийг хамгаалах тухай хуулийн 3.1.2."соёлын биет өв" гэж түүхэн тодорхой орон зай, цаг үеийг төлөөлөх биетээр оршин байгаа дурсгалыг; 3.1.6."соёлын өвийн дурсгалт газар" гэж соёлын биет болон биет бус өв нь байгаль орчин, уламжлалт ахуйтайгаа харилцан шүтэлцсэн соёлын орон зай, газар нутгийг;

<sup>14</sup> Хот байгуулалтын тухай хуулийн 3.1.17."онцгой зохицуулалттай объект" гэж батлан хамгаалахын болон бусад стратегийн зориулалттай объектыг.

<sup>15</sup> НОСБГ-ын 2024 оны мэдээлэл;

<sup>16</sup> Нийслэлийн Статистикийн газрын мэдээлэл, 2024 оны 1 сар.

эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрх хангагдах, амьдралын чанар сайжрах ач холбогдолтой юм.

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх 5 төрлийн төслөөс ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл түлхүү хэрэгжиж байгаа бөгөөд 2024 оны байдлаар улсын хэмжээнд нийт 500 гаруй дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжиж байгаагийн 80 гаруй хувь нь нийслэлд хэрэгжиж дээр дурдсанчлан тодорхой үр дүнд хүрсэн байна.

## **1.2. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан байдал**

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль 2015 онд батлагдсанаас хойш 2025 оны 12 дугаар сарын 01-ний өдрийн байдлаар уг хуульд 7 удаагийн хуулиар нэмэлт, өөрчлөлт<sup>17</sup> оруулсан байна. Эдгээрт дүн шинжилгээ хийх зорилгоор Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн системд ([www.legalinfo.mn](http://www.legalinfo.mn)) бүртгэлтэй, УИХ-аас баталсан ХСГДХТХ-д оруулсан нэмэлт, өөрчлөлтийг баталсан хуулиудыг системчлэн авч үзэв.

УИХ Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай болон Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулиудыг 2020 онд шинэчлэн, Улсын бүртгэлийн ерөнхий хууль, Төрийн хяналт шалгалтын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан, Төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн тухай хуулийг 2022 онд шинээр баталсан, Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийг 2023 онд шинээр баталсан, Хот байгуулалтын тухай хуульд 2025 онд нэмэлт оруулсантай холбоотойгоор Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд дараах нэмэлт, өөрчлөлтийг оруулжээ. Үүнд:

1. *2021 оны 12 дугаар сарын 17-ны өдөр Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1.4 дэх заалтын "хөтөлбөр," гэснийг хассан.*

2020 оны 05 дугаар сарын 07-ны өдөр батлагдсан Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/-д хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн баримт бичгийн төрлийг нарийвчлан тодорхойлсонтой нийцүүлэн ХСГДХТХуулийн 8.1.4 дэх заалтаас “хөтөлбөр” гэсэн баримт бичгийн төрлийг хассан ба тус хуулийн 8.1.4-т заасны дагуу ямар нэгэн хөтөлбөр батлан хэрэгжүүлж байгаагүй тул энэхүү өөрчлөлт нь хуулийн хэрэглээ болон практикт ямар нэг сөрөг нөлөө үзүүлээгүй байна.

2. *2022 оны 04 дүгээр сарын 22-ны өдөр Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.7 дахь заалт, 10 дугаар зүйлийн гарчиг, мөн зүйлийн 10.1 дэх хэсэг, мөн хэсгийн 10.1.3 дахь заалт, 11 дүгээр зүйлийн гарчиг, мөн зүйлийн 11.1 дэх хэсэг, 13 дугаар зүйлийн 13.1.3 дахь заалт, 14 дүгээр зүйлийн 14.1, 14.2, 14.4, 14.5 дахь хэсэг, мөн зүйлийн 14.7.2.в, 14.7.2.г дэх дэд заалт, 15 дугаар зүйлийн 15.2, 15.3 дахь хэсэг, 16 дугаар зүйлийн 16.2, 16.3 дахь хэсэг, 19 дүгээр зүйлийн 19.3, 19.4, 19.6 дахь хэсэг, 23 дугаар зүйлийн 23.1.5 дахь заалт, 24 дүгээр зүйлийн 24.1, 24.3*

<sup>17</sup> Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай хуулиуд (2021-12-17, 2022-04-22, 2022-06-03, 2022-11-11, 2022-12-09, 2023-12-07, 2025-07-09-ний өдөр тус тус батлагдсан);

дахь хэсгийн "нийслэл, сум," гэснийг "сум, нийслэл," гэж тус тус өөрчилсөн.

Энэхүү өөрчлөлт нь 2020 оны 12 дугаар сарын 24-ний өдөр шинэчлэн батлагдсан Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулиар аймаг болон нийслэлийг, сум болон дүүргийг адил түвшинд авч үзэж, чиг үүрэг, бүрэн эрхийг нь адилтган томъёолж байсныг өөрчилж, аймаг, сум, баг, нийслэл, дүүрэг, хороо тус тусад нь тодорхойлсонтой холбоотой ба ХСГДХТХуулийн агуулга, зохицуулалтад сөрөг нөлөөгүй байна.

3. 2022 оны 06 дугаар сарын 03-ны өдөр Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.2.1 дэх заалтын "регистрийн" гэсний өмнө "иргэний бүртгэлийн болон хуулийн этгээдийн" гэж нэмсэн.

Энэ нь 2021 оны 12 дугаар сарын 17-ны өдөр, 2022 оны 6 дугаар сарын 03-ны өдөр тус тус батлагдсан Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулиудаар Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 6.3 дахь хэсэгт буюу иргэний үнэмлэх бичигдэх мэдээлэл, 6.6 буюу иргэний үнэмлэхийн санах ойд тусгах мэдээлэл, 12.2.3 буюу Улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн санд нээлттэй байх мэдээллийг тус тус өөрчлөн тогтоосонтой холбоотой байна. Тухайлбал:

- Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 6.3.Иргэний үнэмлэх дээр дараах мэдээллийг ил харагдах бичилтээр хийнэ:

6.3.1.овог, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр;

6.3.2.төрсөн он, сар, өдөр;

6.3.3.хүйс;

6.3.4.иргэний бүртгэлийн дугаар;

6.3.5.олгосон байгууллагын нэр;

6.3.6.олгосон он, сар, өдөр;

6.3.7.хүчинтэй байх хугацаа.

- Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн “6.6.иргэний овог, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, иргэний бүртгэлийн болон регистрийн дугаар, хүйс, оршин суугаа газрын хаяг, биеийн давхцахгүй өгөгдөл /гарын хурууны хээ/, иргэний цээж зураг, тоон гарын үсгийн мэдээллийг тусгах бөгөөд санах ойд тусгах боломжтой бусад мэдээллийн жагсаалтыг Засгийн газар батална”.

- Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуулийн 12.2.Улсын бүртгэлийн мэдээллийн нэгдсэн сангийн дараах мэдээлэл нээлттэй байна:

12.2.1.нэрийн сан;

12.2.2.хаягийн сан;

12.2.3.хуулийн этгээдийн нэр, хаяг, регистрийн дугаар, төрөл, хэлбэр, үйл ажиллагааны чиглэл, улсын бүртгэлд бүртгэсэн огноо, үүсгэн байгуулагчийн нэр, тэдгээрийн тоо, хувьцаа эзэмшигчийн нэр, эцсийн эзэмшигч, эцсийн өмчлөгчийн нэр, итгэмжлэлгүйгээр төлөөлөх этгээдийн овог, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, хуулийн этгээд өөрчлөн байгуулагдсан эсэх, хэлбэр, оноосон нэр өөрчлөгдсөн, татан буугдсан талаарх мэдээлэл.

ХСГДХТХуулийн “24.2.1.гэрээнд оролцогч талуудын нэр, хаяг, регистрийн дугаар болон улсын бүртгэлийн гэрчилгээний дугаар” гэснийг “24.2.1.гэрээнд оролцогч талуудын нэр, хаяг, иргэний бүртгэлийн болон хуулийн этгээдийн регистрийн дугаар болон улсын бүртгэлийн гэрчилгээний дугаар” гэж

өөрчилсөн. Гэхдээ эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем legalinfo.mn сайт дээр “регистрийн” гэдэг үгийг орхигдуулсныг анхаарч, засаж залруулах шаардлагатай байна. Мөн энэхүү өөрчлөлттэй холбоотойгоор хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөлд оролцогчдын хооронд байгуулах гурван талт гэрээний үлгэрчилсэн загварыг эргэн харж, хуулийн өөрчлөлттэй нийцүүлэх шаардлага үүсэж байна.

4. *2022 оны 11 дүгээр сарын 11-ний өдөр Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 26 дугаар зүйлийн 26.8 дахь хэсгийн "холбогдох шатны мэргэжлийн хяналтын" гэснийг "хяналт шалгалт хэрэгжүүлэх эрх бүхий" гэж өөрчилсөн.*

Энэ өөрчлөлт нь 2022 оны 11 дүгээр сарын 11-ний өдөр батлагдсан Төрийн хяналт шалгалтын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулиар Төрийн хяналт шалгалтын тухай хуулийн хяналт шалгалт хийх байгууллагын тогтолцоонд өөрчлөлт оруулж, "мэргэжлийн хяналтын байгууллага"-ыг татан буулгаж, "хуульд заасан эрх бүхий байгууллагын хяналт шалгалт" гэж, 5 дугаар зүйлийн 5.3 дахь хэсгийн "мэргэжлийн хяналтын болон" гэснийг "хяналт шалгалтын байгууллага," гэх мэтээр өөрчлөн хуульчилсантай холбоотой байна.

ХСГДХТХуулийн 26.8 дахь хэсэгт орсон өөрчлөлттэй нийцүүлэн *БХБ-ын сайдын 2020 оны 75 тушаалаар баталсан "Нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах үйл ажиллагааны журам"-ын "3.3.Нийтийн эдэлбэрийн газарт зохих зөвшөөрөлгүйгээр барилга байгууламж барьсан, бусад хэлбэрээр түүнийг дур мэдэн эзэмшсэн бол Газрын тухай хуулийн 57 дугаар зүйлийн 57.3, 57.4 дэх хэсгийг баримтлан уг газрыг чөлөөлөх арга хэмжээг аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн мэргэжлийн хяналт, газрын харилцааны асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллага тус тус хэрэгжүүлж, холбогдох зардлыг буруутай этгээдээр гаргуулна."* гэсэн зохицуулалтын "мэргэжлийн хяналт" гэснийг "хяналт шалгалт" гэж өөрчлөх нь зүйтэй байна. Харин бусад журмуудад "мэргэжлийн байгууллага" гэж томъёолсон байх тул зөрчилдөөн үүсэхгүй байна гэж үзлээ.

5. *2022 оны 12 дугаар сарын 09-ний өдөр Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлийн 21.1.3 дахь заалтыг "21.1.3.төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн төслийн санхүүжилтээр" гэж өөрчлөн найруулсан.*

Энэ өөрчлөлтийг 2022 оны 12 дугаар сарын 09-ний өдөр Төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн тухай хууль батлагдсантай холбоотойгоор оруулсан бөгөөд ХСГДХТХуулийн "21.1.3.концессын гэрээний дагуу төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн үр дүнд бий болсон хөрөнгө" гэснийг "21.1.3.төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн төслийн санхүүжилтээр" гэж өөрчлөн найруулсан нь зөвхөн концессын гэрээний дагуу биш өөр бусад төр, хувийн хэвшлийн түншлэлээр хөрөнгө оруулалт хийх, санхүүжилтийн эх үүсвэр бий болох давуу талтай зохицуулалт болсон байна гэж дүгнэлээ.

6. *2023 оны 12 дугаар сарын 07-ний өдөр Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 3 дугаар зүйлд "3.4.Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулиар тусгайлан зохицуулснаас бусад харилцааг энэ хуулиар зохицуулж болно." гэсэн хэсэг нэмсэн.*

Энэ нь Нийслэл Улаанбаатар хотын түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийг шинээр баталсантай холбоотойгоор

нэмэгдсэн бөгөөд хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд ямар нэг сөрөг нөлөөгүй байна.

7. 2025 оны 07 сарын 09-ний өдөр Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.2 дахь хэсгийн "Хот байгуулалтын тухай хуулийн" гэсний дараа "12.4, 12.5, 12.6-д заасан хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний шаардлагын" гэж нэмсэн.

Хот байгуулалтын тухай хуульд нэмэлт оруулсантай холбоотойгоор ХСГДХТХуулийн "14.2.Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга энэ зүйлийн 14.1-д заасан саналыг дэмжсэн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгох талбайд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах, батлуулах ажлыг Хот байгуулалтын тухай хуулийн дагуу зохион байгуулж, уг төлөвлөгөөнд хууль ёсны эрх, ашиг сонирхол нь хөндөгдсөн, хөндөгдөж болзошгүй иргэн, хуулийн этгээдийн саналыг авч тусгана" гэсэнд "14.2.Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга энэ зүйлийн 14.1-д заасан саналыг дэмжсэн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгох талбайд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах, батлуулах ажлыг Хот байгуулалтын тухай хуулийн **12.4, 12.5, 12.6-д заасан хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний шаардлагын** дагуу зохион байгуулж, уг төлөвлөгөөнд хууль ёсны эрх, ашиг сонирхол нь хөндөгдсөн, хөндөгдөж болзошгүй иргэн, хуулийн этгээдийн саналыг авч тусгана" гэсэн нэмэлт оруулсан. Энэ нь дахин хөгжүүлэх төслийн төлөвлөлтийн үйл ажиллагааг илүү нарийвчлан зохицуулсан эерэг нөлөөтэй байна.

Эдгээр нь бусад хуулиудын шинэчлэлтэй холбоотой зохицуулалт тусгагдсан байх бөгөөд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн агуулга, зохицуулалтад нөлөөлөхүйц шинэчлэлт өөрчлөлт болоогүй байна.

### **1.3.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг хэрэгжүүлэх явцад гарч байгаа эерэг, сөрөг үр дагавар**

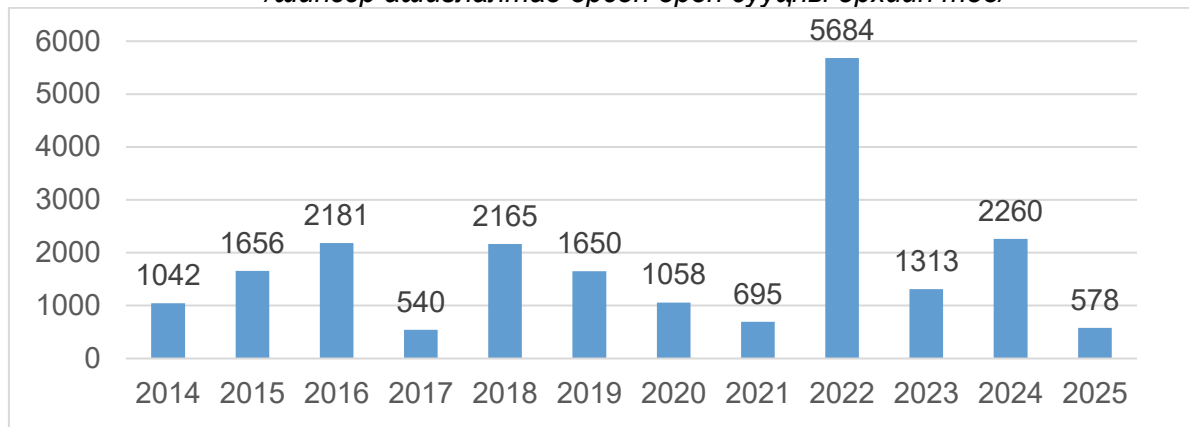
ХСГДХөгжүүлэх 5 төрлийн төслөөс ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл түлхүү хэрэгжиж байгаа бөгөөд 2025 оны байдлаар улсын хэмжээнд нийт 500 гаруй төсөл хэрэгжиж байгаагийн 80 гаруй хувь нь нийслэлд хэрэгжиж тодорхой эерэг үр дүнд хүрсэн байна. Ялангуяа, гэр хороолол ихээр төвлөрсөн нийслэлийн хувьд гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийн үр дүн эерэгээр нөлөөлж байна. Тухайлбал,

1.Гэр хорооллын яндан бууж, нүхэн жорлонг байхгүй болгож байгаа нь агаар, хөрс, усны бохирдлыг бууруулах ач холбогдолтой байна.

Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийг хэрэгжүүлж эхэлснээс хойш нийслэлд төсөл хэрэгжүүлэгчид 2014 онд 1042, 2015 онд 1656, 2016 онд 2181 айлын орон сууц гэх мэтээр 2022 оны I улирлын байдлаар 18 байршлын 56 хэсэгчилсэн талбайд 43 төсөл хэрэгжүүлэгч үйл ажиллагаа явуулж, нийт 11,755 айлын орон сууцыг ашиглалтад оруулсан бол 2023-2025 оны III улирлын байдлаар 4100 гаруй айлын орон сууц нэмэгдсэн<sup>18</sup> нь ХСГДХТХуулийг хэрэгжүүлснээр нийслэлд 2014-2025 онд нийт 19000 орчим айлын орон сууц шинээр баригджээ.

<sup>18</sup> НОСБГ-ын 2025 оны мэдээлэл

График 1. Нийслэл дэх дахин хөгжүүлэх төслийн хэрэгжилтийн үр дүн /шинээр ашиглалтад орсон орон сууцны өрхийн тоо/



/эх сурвалж: НОСБГ-ын 2025 оны тайлан, мэдээ/

Зарим нэг төслийн байршлаар үр дүн, явцыг авч үзвэл:

- СБД-ийн 7-р хороолол бүхэлдээ гэр хороолол байсан бол “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл”-ийг “Бэрэн групп” ХХК хэрэгжүүлснээр орон сууцны “Хангай” хотхон болж өөрчлөгдөөд байна. Энэ төслийн хүрээнд нийт 160 нэгж талбарыг чөлөөлж, 300 орчим яндан бууж, 2880 айлын орон сууц ашиглалтад орсон байна.

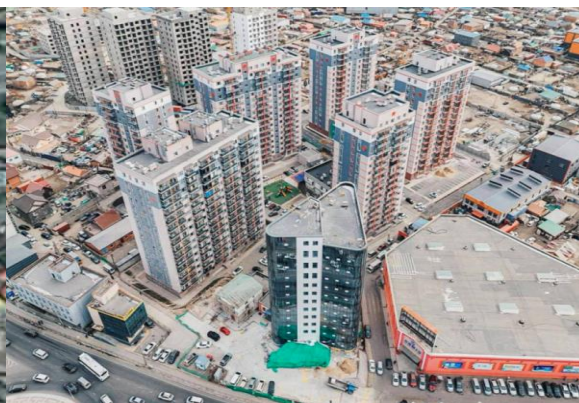


Зураг 1. Орон сууцны “Хангай” хотхон

- БЗД-ийн 12-р хорооны “А” хэсэгчилсэн талбайд “Бүргэд констракшн” ХХК гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийг 2019 оноос хэрэгжүүлж, 2850 айлын орон сууцны “Өрнөх хороолол”-ыг байгуулахаар 160 гаруй газар эзэмшигчтэй 3 талт гэрээг байгуулж, эхний ээлжийн 330 айлын орон сууцны 3 блокыг 2021-2022 онд, 2-р ээлжийн 330 айлын 3 блокыг 2024-2025 онд ашиглалтанд оруулсан ба 2026 онд 3-р ээлжийн 146 айлын 2 блок, 105 айлын 4 блок барилгуудыг ашиглалтанд оруулахаар ажиллаж байна. Тус компани иргэдийг аль болох бэлэн орон сууцанд оруулах зарчим баримталж байгаа нь онцлог байлаа. Энэ төслийн хүрээнд 180 нэгж талбарыг чөлөөлж, 250 гаруй яндан, нүхэн жорлонг буулгаж орчин үеийн тохилог хороолол бий болно.



Зураг 1. Төсөл хэрэгжихээс өмнө



Зураг 2. төслийн өнөөгийн байдал

- СХД-ийн 23-р хорооны нутаг дэвсгэр, ГХДТ-2019-1 багцын хэсэгчилсэн 24 га талбайд гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах "ОРГИЛ" төслийг "Шинэ барилга" ХХК 2020 оноос эхлэн хэрэгжүүлж байна. Төслийн талбайд 315 нэгж талбар хамрагдсан ба нийт 3717 айлын орон сууцны барилга барихаар төлөвлөж, 2022-2025 онд 63 айлын 4 блок буюу нийт 252 айлын орон сууц барьж ашиглалтад оруулсан бол 2026 оны 1-р улиралд 189 айлын орон сууцны барилгыг ашиглалтад оруулна.



Зураг 1. Төсөл хэрэгжихээс өмнө



Зураг 2. Төслийн өнөөгийн байдал

- БЗД-ийн 13, 14-р хороо, XIV хороолол, Нарантуул ОУХТ-ийн баруун хойд талд "Шинэ гэр түншлэл" ХХК гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлж эхэлснээр "Найрамдал цогцолбор хороолол" болж өөрчлөгдөж байна. Төслийн хүрээнд нийт 219 нэгж талбарыг чөлөөлж, 330 яндан, нүхэн жорлон байхгүй болох юм. 1380 айлын орон сууц баригдахаас 2021-2025 онд 115 айлын орон сууц ашиглалтад орсон ба 2026 онд 531 айлын орон сууц ашиглалтад оруулна.



Зураг 1. Төсөл хэрэгжихээс өмнө



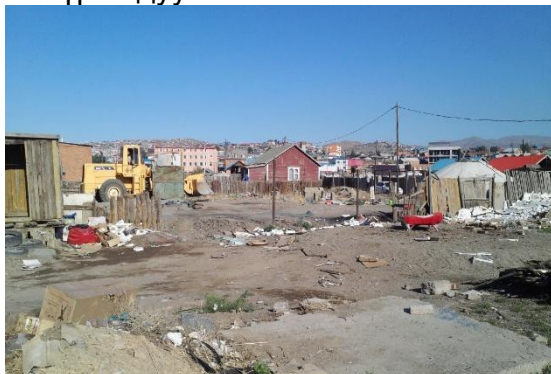
Зураг 2. Төсөл хэрэгжиж эхэлсэн байдал

- ЧД-ийн 10 дугаар хороо, Дэнжийн 1000-д 39.7 га талбайд ГХГДТБТөслийг "Бармон" ХХК хэрэгжүүлж, 3800 айлын орон сууцны хороолол, нэгдсэн эмнэлэг, сургууль, цэцэрлэгийн барилга барихаар төлөвлөсөн бөгөөд 2019-2025 онд нийт 972 айлын 9 блок орон сууцны барилгыг ашиглалтад өгч, 3 талт гэрээний дагуу 164 айлыг орон сууцанд оруулжээ.

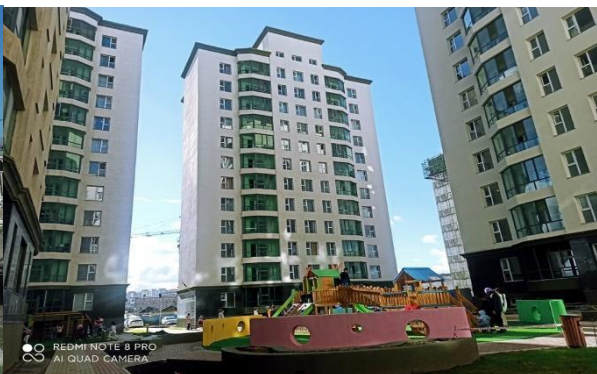
Зураг 1. Төсөл хэрэгжиж эхэлсэн байдал



- СБД-ийн 11-р хорооны нутаг дэвсгэрт 102 нэгж талбарыг хамарсан **7,0 га** талбайд Пример инвестмент групп ХХК гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлж “Дархан өргөө” хотхоны хүүхдийн тоглоомын талбай, авто зогсоол бүхий 8 блок 648 айлын орон сууцыг ашиглалтад оруулсан ба 3 талт гэрээ 100% хийгдэж, 150 гаруй яндан, нүхэн жорлонг буулгасан байна. Төсөл хэрэгжүүлэгч 2026 оны IV улиралд нийт 108 айлын 2 орон сууцны барилга ашиглалтад оруулснаар энэхүү төслийн ажил бүрэн дуусаж байна.



Зураг 1.Төсөл хэрэгжихээс өмнө

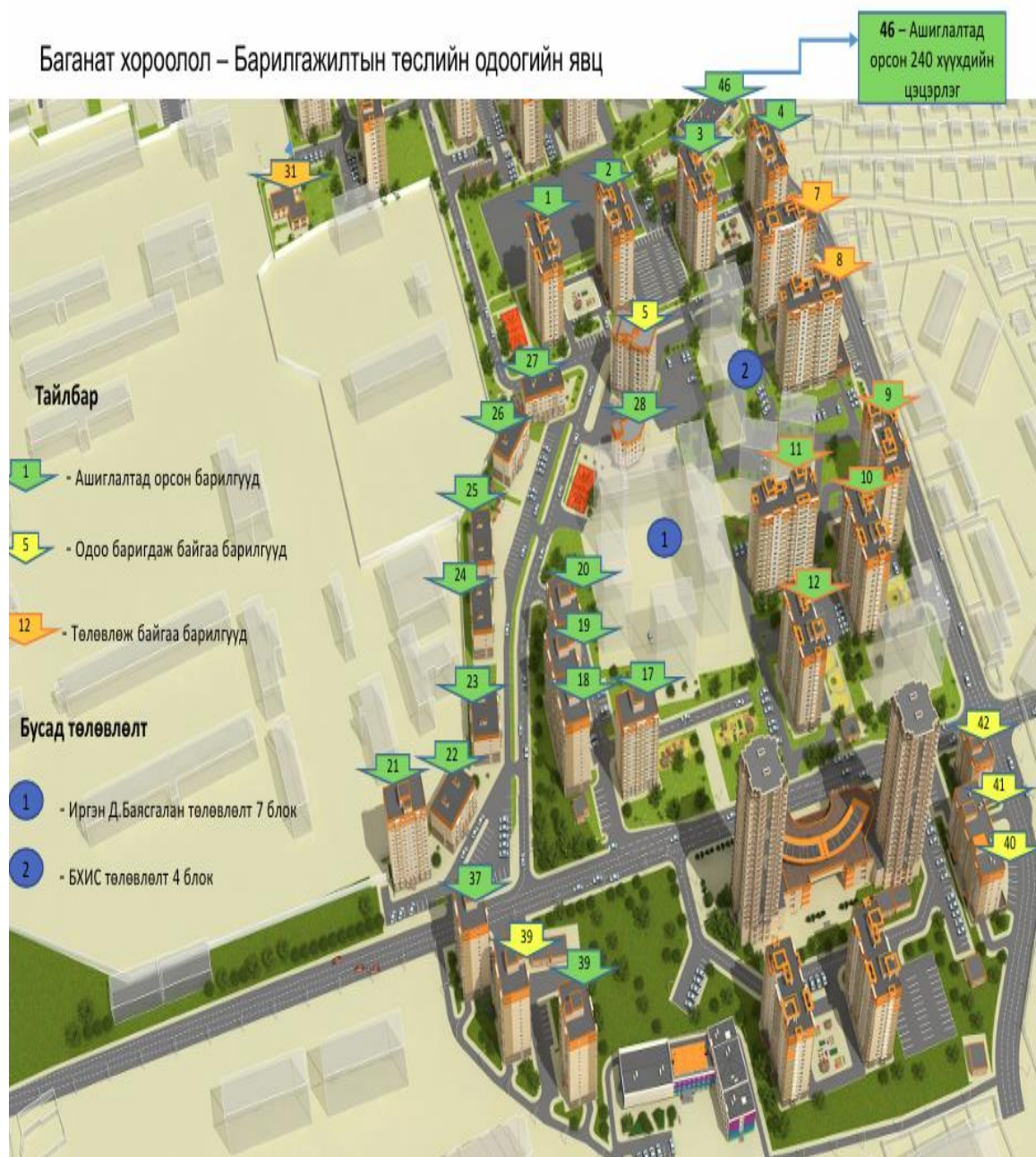


Зураг 2.Төсөл хэрэгжиж эхэлсний дараа

- Улаанбаатар хотын зүүн бүсийн гэр хороололд 5-23 давхар орон сууцны “Баганат хороолол”-ыг 51.3 га талбайд байгуулах зорилгоор БЗД-ийн 8, 16-р хорооны нутаг дэвсгэрт Баганат өргөө ХХК төсөл хэрэгжүүлж нийт 4472 айлын 52 блок орон сууц, 1500 хүүхдийн 1 сургууль, 240 хүүхдийн 3 цэцэрлэг барихаар төлөвлөснөөс 2026 оны эхний улирлын байдлаар 24 блок орон сууц, 2 цэцэрлэг, 1 үйлчилгээний барилгыг ашиглалтад оруулсан ба баригдаж байгаа орон сууцны 10 блок, 1 сургуулийн барилга баригдаж байна.



## Баганат хороолол – Барилгажилтын төслийн одоогийн явц



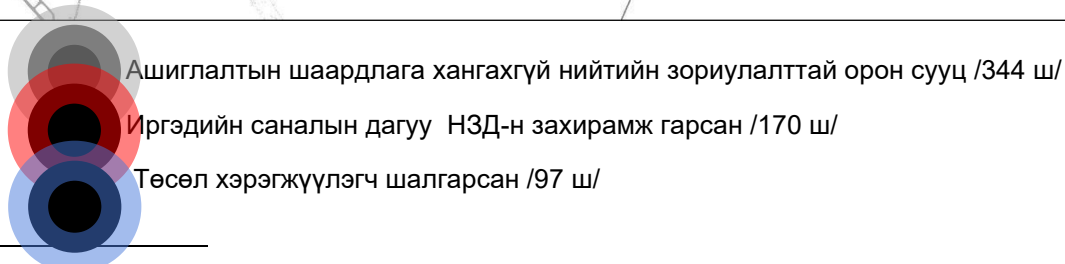
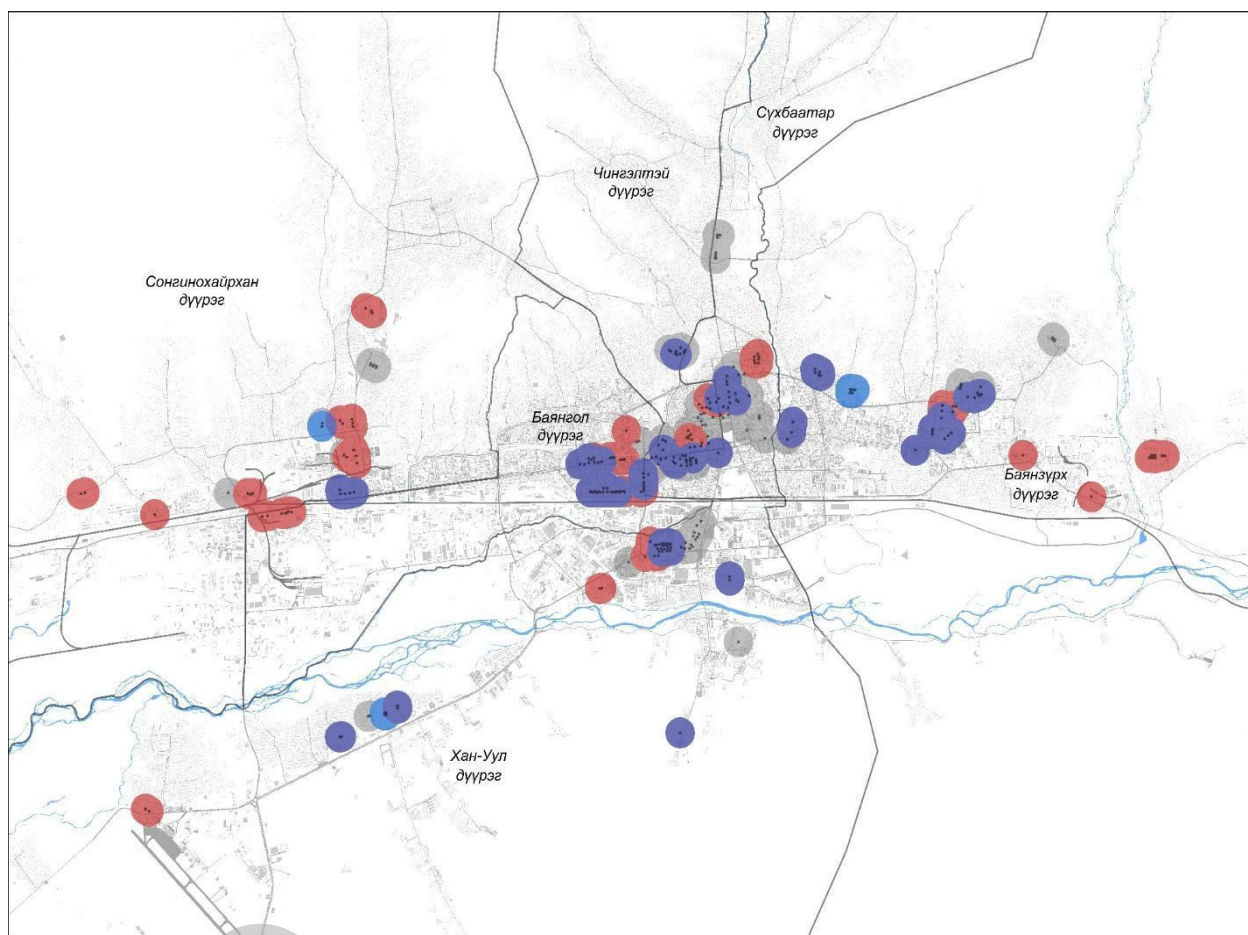
Энэ төслийн онцлог нь Төсөл хэрэгжүүлэгч Баганат өргөө ХХК нь төслийн талбай дахь газар эзэмшигч, өмчлөгч иргэн, хуулийн этгээд төслийн төлөвлөлт, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, барилгажилтын төсөлтэй нийцүүлэн барилга барих боломжийг олгож хамтран ажилласан байна. Харин захиргааны байгууллага буюу гурван талт гэрээний нэг тал болох Нийслэлийн Засаг дарга түүний харъяа захиргааны байгууллагаас хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, барилгажилтын төсөл төдийгүй Барилгын тухай, Хот байгуулалтын тухай хууль тогтоомжуудыг зөрчин иргэний өмчлөх эрх бүхий газарт химийн үйлдвэр /Монгол химиал/ бариулсан, байнгын ашиглалтад хүлээж авсан байгаа нь төсөл хэрэгжүүлэгчийн төдийгүй иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг зөрчсөн, аюултай орчныг бий болгосон байна.

2.Иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрх хангагдах, амьдралын чанар дээшлэхэд эерэг нөлөө үзүүлж байна.

Нийслэлийн иргэдийг болзошгүй эрсдэлээс хамгаалах, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх, гамшигт байдлын эрсдэлийг бууруулах зорилгоор 2011 оноос эхлэн, 1970 оноос өмнө баригдсан 672 барилгад биет үзлэг, хэмжилт, судалгаа боловсруулан паспортжуулж, холбогдох хуулийн дагуу Нийслэлийн Мэргэжлийн хяналтын газрын Улсын ахлах байцаагчийн 2016-2025 онд гарсан 10 удаагийн шийдвэрээр ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон, газар хөдлөлтөд тэсвэргүй нь тогтоогдсон нийтийн орон сууцны зориулалттай 388 барилгыг ашиглахыг хориглосон байна.<sup>19</sup>

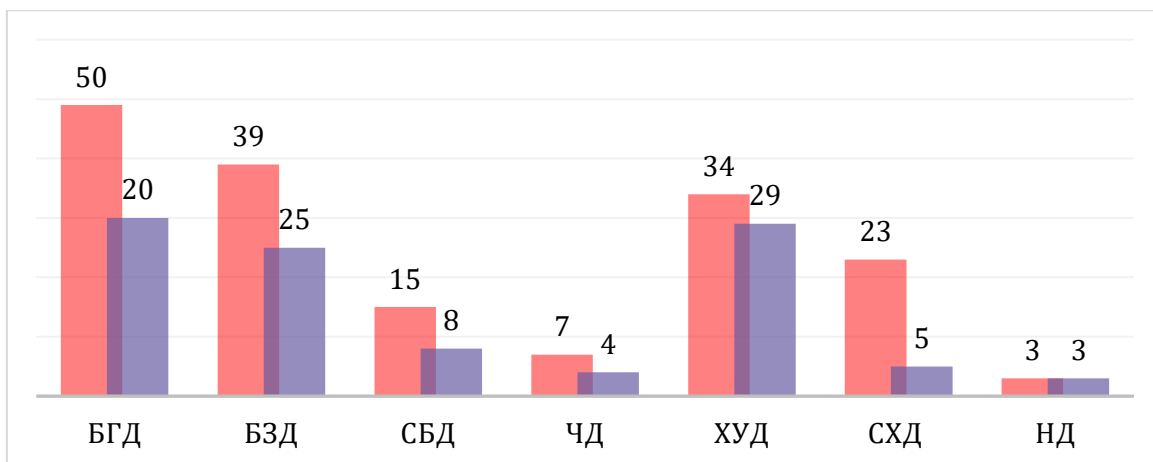
Тухайлбал, 2015-2021 онд ашиглалтын шаардлага хангахгүй болох нь тогтоогдсон 344 нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгаас 842 өрх бүхий 48 барилгыг буулгаж, 2703 айлын 22 орон сууцны барилгыг шинээр барьж ашиглалтад оруулсан байна.<sup>20</sup>

*Нийслэл дэх ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууц /2015-2022 оны байдлаар/*



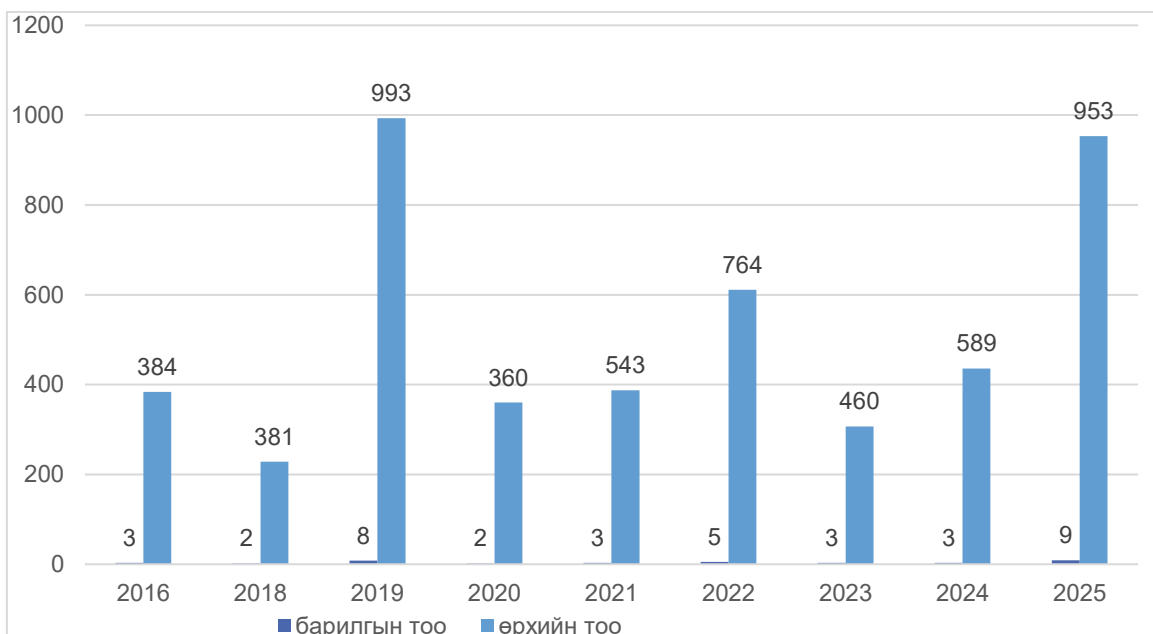
<sup>19</sup> НОСБГ-ын мэдээлэл, 2026 оны 03 сарын 03-ны өдрийн ... тоот албан бичиг.

<sup>20</sup> Нийслэлийн Хот байгуулалт, хөгжлийн газрын танилцуулга. 2022 он.



Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 126 дугаар тушаалаар батлагдсан “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам”-ын дагуу 2015 оноос хойш Нийслэлийн Засаг даргын 22 удаагийн захирамжаар 208 барилгыг буулган, дахин төлөвлөж, барилгажуулах тухай шийдвэр гарсан байх бөгөөд үүнээс 4 байрны сууц өмчлөгчид өөрийн хүсэлтээр төсөл хэрэгжүүлэхээс татгалзаж, 2015-2025 онд ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай байрыг буулган шинээр барилгажуулах 204 төсөл хэрэгжиж **2016-2025 онд** 43 байршилд 5427 айлын үйлчилгээтэй орон сууцны барилга шинээр баригдаж ашиглалтад оржээ<sup>21</sup>.

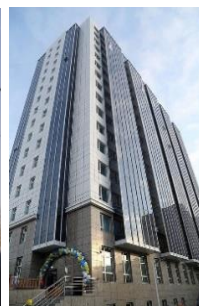
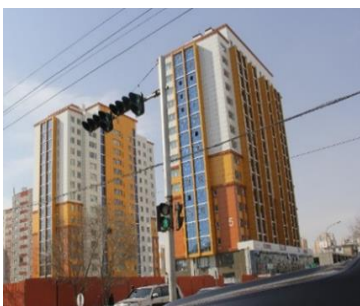
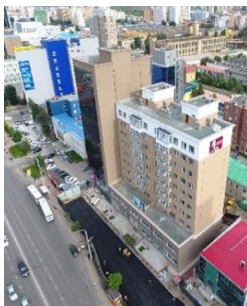
*Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төслийн хүрээнд нийслэлд баригдсан орон сууц*



Жишээлбэл, ХУД-ийн 2 дугаар хорооны 1956 онд баригдсан (Нэхмэлийн шар) ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон орон сууцны барилгуудыг буулгаж, шинээр барих төсөл хэрэгжүүлснээр нийт 1400 айлын шинэ орон сууц ашиглалтад орсон байна.

<sup>21</sup> НОСБГ-ын мэдээлэл, 2026 оны 03 сарын 03-ны өдрийн ... тоот албан бичиг.

Зураг 2. Нэхмэлийн хуучин болон шинэ орон сууцны барилга



3.Гэр хороололд нийтээр ашиглах барилга байгууламж, дэд бүтэцтэй болсноор ажлын байрны тоо нэмэгдэж, төрийн үйлчилгээний хүртээмж нэмэгдэж байна.

Дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхээр хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө батлахдаа тухайн төслийн талбайд баригдах нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламж буюу ямар хүчин чадалтай, хэдэн сургууль, цэцэрлэг, эмнэлэг барихыг тогтоож өгч байна. Тухайлбал, нийслэлд хэрэгжүүлж байгаа гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийн хүрээнд баригдах нийгмийн дэд бүтцийн хүчин чадал, тоо хэмжээг дараах байдлаар төлөвлөсөн байна.

*Хүснэгт 1. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийн нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөлт*

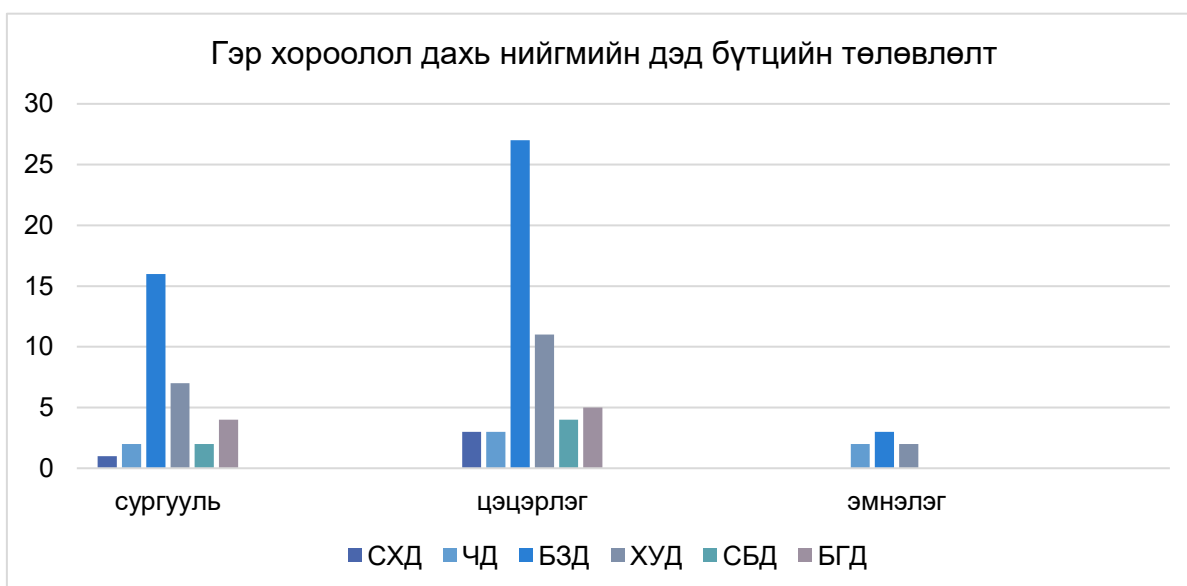
д/д	Төслийн байршил	Төсөл хэрэгжүүлэгч	Хүчин чадал								Хэсэгчилсэн талбай	хэмжээ /га/
			Хүн/га	өрхийн тоо	сургууль		цэцэрлэг		эмнэлэг			
					тоо	хүүхэд	тоо	хүүхэд	тоо	ор		
1	СХД-5, 6, 7 /Ханын материал/	Хера пропертиз ХХК	136.7	1560	-	-	1	240	-	-	Г	38,8
2		НОСК ХК	757.7	2340	1	960	1	240	-	-	Б1	10,5
3			263.1	712	-	-	1	250	-	-	А	9,2
4			-	-	-	-	-	-	-	-	Б2	16
5	ЧД-9, 10, 11 /Д1000/	Бармон ХХК	287.6	3358	1	960	1	720	1	120	А	39,7
6		Монгол угсаа констракшн	268.4	1200	1	972	2	486	1		Г	15,2
7	СБД-9, 10, 11 /ОС-ны VII хороолол/	Голомт констракшн ХХК	680	2880	1	960	2	480	-	-	Е	14,4
8		Монтед констракшн ХХК	623.3	880	-	-	1	288	-	-	Ү	4,8
9		Пример инвестмент групп	349.7	720	1	240	1	200	-	-	Б	7
10		И Пи Си Эм монголиа ХХК	94.8	262	-	-	-	-	-	-	Н	9,4
11	БЗД-13, 14 /ОС XIV хороолол/	Бүрд констракшн ХХК	1007.1	3,46	1	960	1	300	-	-	А	11,6
12			469.4	1574	1	620	1	120	-	-	Г	11,4
13		Шинэ гэр түншлэл ХХК	306.9	1020	1	640	1	240	-	-	Д	11,3
14		Ай энд Жи интернэшнл ХХК	329.8	1814	1	1200	3	600	-	-	Ё	18,7
15		Моннис урбан девелопмент ХХК	500.5	1737	1	480	1	120	-	-	Б	11,8
16		Цагаан хуаран консалтинг ХХК	1513.3	2448	1	960	1	300	-	-	Е	5,5
17		Зургаан талт ХХК	774.7	1599	-	-	1	240	-	-		7,3
18		Би Си кей си ХХК	371.8	1006	1	960	2	440	-	-	И	9.2

19		Вишн девелопмент ХХК	743	3300	1	960	2	720	-	-	Ж	15.1
20	БЗД-8, 16 /БХИС/	Баганат өргөө ХХК	305.5	4583	1	1500	3	720	-	-	А	51
21		Гангар инвест ХХК	313.8	3600	-	-	1	240	-	-	Б	39
22	БЗД-12, Амгалан	Гранд лайн ХХК	701.9	3138	1	1800	1	800	-	-	-	15.2
23	ХУД-14	ТОСК ТӨҮГ	370.9	1800	1	600	1	280	-	-	-	16.5
24	СХД-1,2, 20	Тулгуур түмэн тулга ХХК	12972	115.7	1	960	1	150	-	-	А	28.2
26	БГД-10, 11 /бичил 7-р хороолол/	Грийн ресурс констракшн ХХК	355.6	3200	1	960	1	320	-	-	А	30.6
27		Очирням пропертиз девелопмент ХХК	473.7	3720	2	1920	2	640	-	-	Б	26.7
28		Скай вип констракшн ХХК	388.8	4105	1	960	2	480	-	-	В	35.9
29	БЗД-2 /Дарь эх/	Магма од ХХК	388.4	514	1	350	1	240	1	-	А	4.5
30	БЗД-2, 4 /мамбадацан/	Бриллиант ХХК БИЗХАБ ХХК	108.3	828	-	-	1	200	-	-	В	26
31	БЗД-12	Бүргэд констракшн ХХК	434.2	2835	1	960	3	415	1	-	А	22.2
32		Жигүүр гранд групп ХХК	412.7	3192	1	360	1	240	1	-	Б	26.3
33		Бат хэрэйд ХХК	504.7	3800	1	1200	1	400	-	-	В	25.6
34		Мөнгөн тулга цамхаг ХХК	585.8	5376	1	2000	2	600	-	-	Д	31.2
35		Гурван бухат ХХК	560.9	3844	1	640	5	950	-	-	Е	23.3
36	ХУД-5	Ама констракшн ХХК	874.3	2700	1	960	1	250	-	-	-	10.5
37	СХД-32	Шинэ барилга ХХК	519.2	3665	1	640	-	-	1	-	АБ	24
38	ХУД-4	Андын зам констракшн ХХК	294.6	3457	2	2560	2	840	1	100	Е	39.9
39	ХУД-8	НОСК ХК	-	-	-	-	-	-	-	-	А	11.5
40	ХУД-8	НОСК ХК МД Топ ХХК	397.5	2896	1	1200	2	720	-	-	Б	46.1
41	ХУД-4	Ланкастер ХХК	454.7	5470	2	1920	5	840	1	хувийн	В	40.9
<b>НИИТ</b>			<b>30895.3</b>	<b>91248.7</b>	<b>34</b>	<b>32362</b>	<b>59</b>	<b>15309</b>	<b>8</b>	<b>220</b>		<b>622.4</b>

Энэхүү төлөвлөлтөөр нийслэлийн гэр хороолол бүхий 622.4 га нутаг дэвсгэрт дахин төлөвлөлтийн төслийн хүрээнд нийт 32362 хүүхдийн 34 сургууль, 15309 хүүхдийн 59 цэцэрлэг, 940 ортой 8 эмнэлэг /хувийн-1/ баригдахаар төлөвлөснөөс 2015-2025 онд ... сургууль, ... цэцэрлэг, ... эмнэлэг баригдсан байна.

Хүснэгт 2. Нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөлт /дүүргээр/

Дүүрэг	сургууль		цэцэрлэг		эмнэлэг	
	тоо	Хүүхдийн тоо	тоо	Хүүхдийн тоо	тоо	Орны тоо
СХД	1	960	3	730	0	0
ЧД	2	1932	3	1206	2	240
БЗД	16	15590	27	7885	3	360
ХУД	7	7240	11	2930	2	240
СБД	2	1200	4	968	0	0
БГД	4	3840	5	1440	0	0



Гэр хороолол дахь нийгмийн дэд бүтцийн төлөвлөлтийн хэрэгжилтийн талаар тухайлсан тоо баримт байхгүй тул улс, нийслэлийн статистикийг авч үзлээ.

Хүснэгт . Баригдаж, ашиглалтад орсон цэцэрлэгийн тоо (улс, нийслэл, жилээр)<sup>22</sup>

Бүс	хөрөнгө оруулалт	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Улсын дүн	төсвийн болон хувийн хөрөнгө	1354	1416	1435	1439	1454	1453	1413	1410	1407	1399
Нийслэлийн дүн	төсвийн болон хувийн хөрөнгө	650	688	672	675	674	667	639	649	645	629
	төсвийн хөрөнгө	216	227	231	241	251	266	289	300	316	-
	дүн	866	915	903	916	925	933	928	949	961	629

<sup>22</sup> Үндэсний статистикийн хорооны тайлан.

<https://www.1212.mn/mn/statcate/table/Education,%20health/General%20educational%20schools;>

Судалгаанаас харахад нийслэлд 2016-2025 онуудад жилд 900 орчим цэцэрлэгийн барилга баригдсан байх үүнээс хэд нь дахин төлөвлөлтийн төслийн хүрээнд баригдсан нь тодорхойгүй байна.

*Хүснэгт . Ерөнхий боловсролын сургуулийн тоо (улс, нийслэл, төрөл, жилээр)*

Бүс	Хөрөнгө оруулалт	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Улсын дүн	төсвийн болон хувийн	778	798	803	820	839	848	859	871	885	900
Нийслэлийн дүн	төсвийн болон хувийн	225	241	245	257	275	281	296	309	317	
	төсвийн	131	134	137	140	148	152	158	163	166	
Бага	0	69	74	80	78	72	72	74	78	72	78
Дунд	0	117	116	115	113	109	109	109	108	109	109
Ахлах	0	592	608	608	629	658	667	676	685	704	713

*Хүснэгт . Эрүүл мэндийн байгууллагын тоо (төрөл, аймаг, нийслэл, жилээр)*

Үзүүлэлт	Бүс	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Өрхийн эрүүл мэндийн төв	Улсын дүн	220	218	219	209	209	208	207	224	227
Тосгоны эрүүл мэндийн төв		19	19	19	6	6	7	19	20	20
Сумын эрүүл мэндийн төв		273	273	273	321	322	321	308	307	307
Сум дундын эмнэлэг		39	39	39	0	0	0	0	0	0
Дүүргийн нэгдсэн эмнэлэг		12	12	12	4	4	4	4	4	4
Хөдөөгийн нэгдсэн эмнэлэг		6	6	6	6	6	6	6	6	6
Аймгийн нэгдсэн эмнэлэг		16	16	16	16	16	16	16	16	16
Төв эмнэлэг, Тусгай мэргэжлийн төвүүд		13	13	13	24	26	16	17	17	17
Амаржих газрууд		3	3	3	3	3	3	3	3	3
Өрхийн эрүүл мэндийн төв		Улаанбаатар	133	133	135	131	131	131	131	148
Тосгоны эрүүл мэндийн төв	5		5	5	5	5	5	4	4	4
Дүүргийн эрүүл мэндийн төв	12		12	12	4	4	4	4	4	4

Хэрвээ энэхүү төлөвлөлтийн дагуу дээр дурдсан нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламжууд баригдсанаар тэр хэмжээгээр ажлын байрны тоо шинээр нэмэгдэх, сургууль, цэцэрлэг, эмнэлгийн хүртээмж нэмэгдэх ач холбогдолтой тул ялангуяа дахин хөгжүүлэх төслийн оролцогчийн нэг тал болох Засаг дарга энэхүү чиг үүргээ хэрэгжүүлэхэд анхаарах шаардлагатай байна.

Түүнчлэн Нийслэлийн гэр хороололд 6 шинэ дэд төв байгуулахаар АХБ-ны дэмжлэгтэйгээр “Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр”-ийг 2014 оноос 3 үе шаттайгаар хэрэгжүүлж эхэлсэн бөгөөд дараах ажлуудыг хийж гүйцэтгэсэн байна. Үүнд:

- СХД-ийн 7, 8, 9, 10, 11, 28, 40 дүгээр хорооны нийт 162 га газарт “Баянхошуу дэд төв”-ийг байгуулж, 7.42 км авто зам, 7 км цахилгаан холбоо, 15 км дулаан хангамж, 23.83 км ус хангамж, ариутгах татуурга, 9.97 км үерийн хамгааллын далан суваг, 1000 м3 усан сан, дэд станц, 2 га цэцэрлэгт хүрээлэн, 4.65 га тохижилт, 150, 240 хүүхдийн хоёр цэцэрлэг, мэдээлэл холбооны төв, спорт цогцолбор, олон нийтийн хөгжлийн төв, бизнес инкубатор, сургалтын төвийн барилгыг барьж гүйцэтгэсэн (Зураг 3);

Зураг 3. “Баянхошуу дэд төв”-ийн бүтээн байгуулалт



Эх сурвалж: <https://www.ub-subcenter.mn/>

- СБД-ийн 13, 14, ЧД-ийн 14, 18 дугаар хороонд нийт 156 га газарт “Сэлбэ дэд төв”-ийг байгуулах ажлын хүрээнд 6.7 км авто зам, 5.3 км цахилгаан холбоо, 9.97 км дулаан хангамж, 19.78 км ус хангамж, ариутгах татуурга, 2.4 км үерийн хамгааллын далан суваг, 1000 м3 усан сан, дулааны станц, дэд станц, 24 м, 30 м, 60 м гурван гүүр, 3.01 га тохижилт, 150, 240 хүүхдийн хоёр цэцэрлэг, мэдээлэл холбооны төв, бизнес инкубатор, сургалтын төв зэрэг нийгмийн болон инженерийн дэд бүтцийг барьж, ашиглалтад оруулан, инженерийн бэлтгэл ажил, нийтийн эдэлбэрийн газрыг тохижуулах ажлыг хийсэн (Зураг 4).

Зураг 4. “Сэлбэ дэд төв”-ийн бүтээн байгуулалт



Эх сурвалж: <https://www.ub-subcenter.mn/>

Эдгээр ажил нь нийслэлд гэр хорооллын дэд бүтцийн хүрэлцээ, хангамжийг нэмэгдүүлэх улмаар дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаа ялангуяа гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийг эрчимжүүлэхэд чухал ач холбогдолтой болсон. Гэхдээ эдгээр байршлуудад тухайлбал, Сэлбэ, Ханын материал орчимд Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг

орон сууцжуулах тухай хуулийг баримтлан нийслэлийн төсвийн хөрөнгөөр газар чөлөөлөлтийг хийж, орон сууц барих гадаад, дотоодын хувийн хэвшлийг сонгон шалгаруулсан нь Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн дагуу хэрэгжүүлж байгаа гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийн зорилготой ижил боловч процесс, санхүүжилтийн хувьд ялгаатай байна. Ялгааг хүснэгтээр харуулав (Хүснэгт 3).

Хүснэгт 3.НУБЗХТБГХОСТХ, ХСГДХТХ-ийн дагуу гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааны онцлог, ялгаа

Хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа	НУБХЗХТБГХОСТХуулиар	ХСГДХТХуулиар
Гэр хорооллыг орон сууцжуулах талбайг чөлөөлөх	НЗД төсвийн хөрөнгөөр бүхэлд нь чөлөөлөх	ИБАХ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц барих талбайг Засаг дарга төсвийн хөрөнгөөр чөлөөлөх ОС барих, нийтийн эзэмшлийн зам, гудамж талбай, авто зогсоол, орон сууц хоорондын салбар дэд бүтцийн газрыг Төсөл хэрэгжүүлэгч /хувийн хэвшил/ өөрийн хөрөнгөөрөө чөлөөлөх
Чөлөөлсөн талбай дээр ОС барих	Хувийн хэвшил төсвийн хөрөнгөөр барих	Төсөл хэрэгжүүлэгч /хувийн хэвшил/ өөрийн хөрөнгөөр барих
Чөлөөлсөн талбай дахь барилга, байгууламжийг инженерийн дэд бүтцээр хангах	ЗД төсвийн хөрөнгөөр	Төслийн талбай руу үндсэн дэд бүтцийг ЗД төсвийн хөрөнгөөр барих Төслийн талбай дахь ОС хоорондын салбар дэд бүтцийг ТХ /хувийн хэвшил/ өөрийн хөрөнгөөр
Төслийн талбайд нийгмийн дэд бүтэц /сургууль, цэцэрлэг, эмнэлэг/ барих	ЗД төсвийн хөрөнгөөр	ЗД төсвийн хөрөнгөөр

ХСГДХТХ-ийг хэрэгжүүлснээр гарч байгаа эерэг үр нөлөөнөөс илүүтэй практикт тулгамдаж байгаа асуудлуудыг тодорхойлох нь хуулийн хэрэгжилтийг дүгнэх, цаашид хэрхэн боловсронгуй болгох талаар санал, зөвлөмж, дүгнэлт гаргахад ач холбогдолтой гэж үзэж, аймгуудаас судалгаа авах, төсөл хэрэгжүүлэгч, иргэд, Хүний эрхийн байгууллага, ИТБ, Хяналтын хороо, холбогдох мэргэжлийн байгууллагуудын төлөөлөлтэй уулзалт, хэлэлцүүлгийг ХББОСЯ, ГЗБГЗЗГ, БХТ-ийн дэмжлэгтэйгээр хамтран зохион байгууллаа.

Судалгаанд хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлж байгаа нийслэл Улаанбаатар хот болон Архангай, Баян-Өлгий, Баянхонгор, Булган, Говь-Алтай, Говьсүмбэр, Дархан-Уул, Дорноговь, Дорнод, Дундговь, Завхан, Орхон, Өвөрхангай, Өмнөговь, Сүхбаатар, Сэлэнгэ, Төв, Увс, Ховд, Хөвсгөл, Хэнтий аймгууд хамрагдаж, саналаа ирүүлсэн. Саналыг дэлгэрэнгүй байдлаар Хавсралт 4-т тусгасан болно.

Мөн хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд оролцож байгаатөрийн болон төрийн бус байгууллага, төсөл хэрэгжүүлэгч, иргэд, Хүний

эрхийн байгууллага, ИТБ, Хяналтын хорооны төлөөлөлтэй нийт 24+ удаагийн уулзалт, хэлэлцүүлгийг ХББОСЯ, ГЗБГЗЗГ, БХТ-тэй хамтран зохион байгуулж, дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд тулгамдаж байгаа асуудал, тэдгээрийг шийдвэрлэх арга замын талаар хэлэлцэв. Уулзалт, хэлэлцүүлгийн үеэр болон бичгээр өгсөн санал, зөвлөмжийг нэгтгэн, Хавсралт 3-т тусгав.

Орон нутагт хэрэгжүүлж байгаа дахин хөгжүүлэх төслийн үйл ажиллагаатай газар дээр нь танилцаж, судалгаа хийх зорилгоор Говьсүмбэр аймгийн төв Чойр хот, мөн Эрдэнэт, Дархан хотуудад ажиллалаа. Мөн нийслэл Улаанбаатар хотод хэрэгжүүлж байгаа зарим төслүүдийн ажлын явцтай газар дээр нь очиж танилцсан (2023 оны судалгааны Хавсралт 9).

Төслийн явцтай газар дээр нь танилцаж, судалгаа хийх, уулзалт, хэлэлцүүлгийн үед гарсан санал, зөвлөмж, практикт тулгамдаж байгаа асуудлуудад дүн шинжилгээ хийж, нийтлэг тулгамдаж байгаа хүндрэлтэй асуудлуудыг түүвэрлэн, тэдгээрийг шийдвэрлэж буй хуулийн зохицуулалтын хэрэгжилтийг үнэлж дүгнэн, шийдвэрлэх арга замын талаар санал дэвшүүлж, шаардлагатай хууль тогтоомжийн төслийг боловсрууллаа.

**ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНД ТУЛГАРЧ БАЙГАА  
ХҮНДРЭЛТЭЙ АСУУДАЛ, ТЭДГЭЭРИЙГ ШИЙДВЭРЛЭХ АРГА ЗАМ**

Д/д	Тулгамдсан асуудал	Дүгнэлт	Санал, зөвлөмж
1	Төсөл хэрэгжүүлэгч болон иргэдэд төрөөс дэмжлэг, туслалцаа үзүүлэх.	<p>1.ХСГДХТХ-ийн 6.1.3-т зааснаар хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой татварын болон бусад хөнгөлөлт, чөлөөлөлтийн асуудлыг шийдвэрлэх бүрэн эрхийг УИХ хэрэгжүүлэхээр байна.</p> <p>2.Татварын ерөнхий хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1-д зааснаар татварын хөнгөлөлт, чөлөөлөлтийн асуудлыг зөвхөн УИХ татварын хуулиар шийдвэрлэх ба ХСГДХТХ батлагдсанаас хойш хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой татварын багц хуулиудад ямар нэг зохицуулалт тусгаагүй байна. Харин 2024 оны 12 сарын 07-ны өдөр ААНОАТХ-ийн 22.5.18, 22.5.19-д гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагаатай холбоотой хөнгөлөлт үзүүлэх зохицуулалтыг нэмэлтээр тусгасан боловч ХСГДХТХ-ийн дагуу хэрэгжүүлж байгаа төсөл хэрэгжүүлэгчид энэ зохицуулалтад хамрагдаж чадахгүй байна.</p> <p>3.ХСДХТХ-ийн 21 дүгээр зүйлийн 21.1-д хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгийг 10 гаруй нэр төрлийн эх үүсвэрээр шийдвэрлэхээр хуульчилсан байх боловч одоогийн байдлаар дэд бүтцийн ажлаас бусад ажлыг зөвхөн төсөл хэрэгжүүлэгчийн хөрөнгөөр шийдвэрлэж байна.</p>	<p>1.Холбогдох татварын хуульд төсөл хэрэгжүүлэгчдэд хил, гаалийн болон бусад татварын хөнгөлөлт үзүүлэх зохицуулалт нэмж оруулах;</p> <p>2.Ачаа тээвэрлэлтийн зардалд дэмжлэг үзүүлэх;</p> <p>3.Импортыг орлох барилгын материал үйлдвэрлэдэг ААНБ-ыг импортын татвараар дэмжих;</p> <p>4.ААНОАТХ-ийн 22.5.18, 22.5.19-д заасан татварын хөнгөлөлтийг ХСГДХТХ-ийн дагуу гэр хорооллын газрыг дахин төлвөлөн баригажуулах төсөл хэрэгжүүлж байгаа төсөл хэрэгжүүлэгч аж ахуйн нэгж байгууллагад хамааруулах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх;</p> <p>5.ХСГДХТХ-ийн 21 дүгээр зүйлийн 21.1-д заасан хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны санхүүжилтийн эх үүсвэрүүдийг хэрхэн бүрдүүлэх, ашиглах талаар нарийвчилсан зохицуулалтыг бий болгох. Жишээлбэл, гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийг хөгжлийн төсөлд хамааруулж, Хөгжлийн банкны зээлд хамруулах, бага, дунд орлоготой иргэдэд орон сууцны хөнгөлөлттэй зээл олгох, ажлын байраар хангах гэх мэт арга хэмжээг хэрэгжүүлэх.</p>
2	Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, дэд бүтэц барих үүргээ ЗД хэрэгжүүлдэггүй, төсөл хэрэгжүүлэгч	<p>1.ХСГДХТХ-ийн 14.4-т зааснаар хот, суурин газар, дүүрэг, хорооллын чанартай инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих чиг үүргийг тухайн шатны Засаг дарга хүлээнэ.</p> <p>2.инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламжийг барьсны дараа эсхүл барилгажуулах төслийн ажилтай зэрэгцээ байдлаар барьж байгуулахгүй</p>	<p>1.ЗД судалгаа, тооцоотой, хэрэгжих боломжтой байдлаар дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбай болон төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах;</p> <p>2.ХЕТ-г олон байршилд зэрэг баталсан тохиолдолд инженерийн дэд бүтцийн хүчин чадал, тэдгээрийг барьж байгуулах хөрөнгийн эх үүсвэрээс хамаарч төсөл хэрэгжүүлэгчийг үе шат, ээлж дараатайгаар шалгаруулах;</p>

	хэрэгжүүлсэн тохиолдолд санхүүжүүлэх.	<p>байгаагаас барилгажуулах ажил удаашрах, зогсох, төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх нь цуцлагдах нөхцөл болж байна.</p> <p>3.инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, нийтээр ашиглах барилга байгууламж, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн бүтээн байгуулалтын ажлыг Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил үйлчилгээ худалдан авах тухай хуулийн дагуу сонгон шалгаруулсан хуулийн этгээд хэрэгжүүлж байгаа нь төсвийн хөрөнгө, тендер шалгаруулах үйл ажиллагаатай холбоотойгоор барилгажилтын ажил удаашрах, зогсох, Засаг дарга гурван талт гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхгүй байх нөхцөл болж байна.</p> <p>4.Төслийн талбайд баригдах инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, нийтээр ашиглах барилга байгууламж, дэд бүтцийн газрыг чөлөөлөх асуудал тодорхойгүй, төсөл хэрэгжүүлэгч чөлөөлсөн тохиолдолд гаргасан зардлаа буцаан авч чадахгүй байна.</p> <p>5.Төслийн ажлаа шуурхай явуулахын тулд тухайн шатны Засаг даргын хийх ёстой ажлыг төсөл хэрэгжүүлэгч өөрийн хөрөнгөөр хийж, гаргасан зардлаа буцааж авч чадахгүй байгаагаас санхүүгийн хүндрэлд орж, барилгын ажил саатах, удаашрах, улмаар иргэдийн орон байртай байх эрх зөрчигдөж байна.</p> <p>6.дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргаж байгаа ИТХ, Засаг дарга төслийг хэрэгжүүлэхэд гол нөлөө үзүүлэх инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, нийтээр ашиглах барилга байгууламж, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн ажилд шаардлагатай хөрөнгө оруулалтын асуудлыг шийдвэрлэх, төсвөөс бусад санхүүжилтийн эх үүсвэрийг ашиглах талаар санал, санаачилга гаргахгүй байна.</p>	<p>3.Төсөл хэрэгжүүлэгч өөрийн хөрөнгөөр инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, нийтээр ашиглах барилга байгууламж, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийг барих ажил хийх нөхцөл, шаардлага болон санхүүжилтийн эргэн төлөлтийн асуудлыг нарийвчлан зохицуулах;</p> <p>4.Инженерийн дэд бүтцийн эх үүсвэрийг бие даасан эх үүсвэрүүдийг бий болгох замаар шийдвэрлэх;</p> <p>5.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийн талбай дахь инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, нийтээр ашиглах барилга байгууламж, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийг барьж байгуулах хөрөнгө оруулалтын асуудлыг улс, орон нутгийн төсвөөс гадна бусад олон төрлийн эх үүсвэр ашиглах эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх.</p>
3	Шаардлагатай зөвшөөрөл авах, ХЕТ, хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл батлуулахад хугацаа их зарцуулдаг.	<p>1.ХСГДХТХ-д хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай зөвшөөрөл олгох асуудлыг энэ хуулиар тухайлан зохицуулаагүй бөгөөд зөвшөөрлийг салбарын хуулиар зохицуулж байна.</p> <p>2.Зөвшөөрөл авахад тухайн асуудлыг хариуцсан төрийн болон төрийн бус байгууллагуудыг дамжиж, цаг хугацаа их зарцуулж байна.</p> <p>3.Төсөл хэрэгжүүлэх талбайд ХЕТ боловсруулах, батлуулах ажлыг зохион байгуулах чиг үүргийг тухайн шатны Засаг дарга хүлээж байгаа боловч төсөл хэрэгжүүлэгч нарт энэ ажлыг хариуцуулж байгаа нь ХСГДХТХ-ийн 14.2-т “Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга энэ зүйлийн 14.1-д заасан саналыг дэмжсэн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгох талбайд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах, батлуулах ажлыг Хот</p>	<p>1.Дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой төрийн үйлчилгээг нэг цэгээс, шуурхай үзүүлэх тогтолцоог бий болгох, нэгдсэн мэдээллийн нэгдсэн сан байгуулах;</p> <p>2.ХЕТ баталсан, түүнийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай зөвшөөрлүүд бэлэн талбайд төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулдаг байх;</p> <p>3.Гурван талт гэрээний бичиг баримтын шилжилт, бүрдүүлэлт, төлбөр хураамжийн асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх талаар зохицуулах;</p> <p>4.төрийн байгууллагууд дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны талаар хүлээх үүргийг нарийвчлан</p>

		байгуулалтын тухай хуулийн дагуу зохион байгуулж, уг төлөвлөгөөнд хууль ёсны эрх, ашиг сонирхол нь хөндөгдсөн, хөндөгдөж болзошгүй иргэн, хуулийн этгээдийн саналыг авч тусгана” гэж заасантай зөрчилдөж байна.	тогтоож, үйл ажиллагааны уялдаа холбоог тодорхойлох.
4	Төсөл хэрэгжүүлэгч газрын эрх шилжүүлэн авах хүндрэлтэй.	1.Газар эзэмших эрх шилжүүлэх асуудлыг Газрын тухай хуулийн 38 дугаар зүйлд заасны дагуу шийдвэрлэж байна. 2.Газар өмчлөх эрхийг хуулийн этгээдэд шилжүүлэх боломжгүй тул иргэд газар өмчлөх эрхээсээ татгалзах шийдвэр гаргуулсны дараа тухайн газрыг Газрын тухай хуульд заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэгчид эзэмших эрх олгох замаар шийдвэрлэж байна. 3.Төсөл хэрэгжүүлэгч иргэний өмчлөх эрх бүхий газрыг нь худалдаж авах, эсхүл орон сууцаар солихоор тохиролцож байгаа боловч Газрын тухай хуульд заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэгчид шинээр газар эзэмших эрх үүсэж, ДХАҮ болон газрын төлбөр төлөхийг шаарддаг зэргээр хүндрэлтэй асуудлууд тулгарч байна.	1.Иргэдтэй тохиролцсон тохиолдолд газрын эрх шилжүүлэх асуудлыг хялбаршуулсан журмаар шийдвэрлэх; 2.Газрын төлбөр, татвараас төсөл хэрэгжүүлэгчийг чөлөөлөх зохицуулалтыг бий болгох.
5	Газрын үнэлгээ жигд биш, жишиг үнэ байхгүй.	1.Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны гол зарчим нь тухайн төслийн талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд болон төсөл хэрэгжүүлэгчийн хооронд тохиролцох явдал тул төрөөс шууд оролцож, газрын үнийг тогтоох боломжгүй байна. 2.Төсөл хэрэгжүүлэгч газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчтэй тохиролцохдоо Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль болон Газрын тухай хуульд заасны дагуу Засгийн газраас тогтоосон газрын суурь үнэ, БХБ-ын сайдын тушаалаар баталсан газрын дуудлага худалдааны анхны үнийг тооцох аргачлал зэргийг жишиг болгон ашиглах боломжтой байна.	1.Газрын суурь үнэлгээ, дуудлага худалдааны анхны үнэ тооцох аргачлал, түүнийг хэрхэн ашиглах талаар иргэн, хуулийн этгээдэд сургалт, сурталчилгаа хийх, чадавхыг бэхжүүлэх; 2.Нийслэлийн хувьд Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 6.3-т заасны дагуу нийслэл Улаанбаатар хотын эдэлбэр газрын бүсчлэлийг тогтоож, бүсчлэлийн дүрмийг батлах.
6	Төслийн талбайд шинээр газар олголт хийх, төсөлд оролцогчдоос өөр этгээдэд газар эзэмших эрхийг шилжүүлж,	1.ХСГДХТХ-ийн 18.5-д “газар чөлөөлөх, газар өмчлөх, эзэмших эрх шилжүүлэхтэй холбогдсон харилцааг Газрын тухай хуулиар зохицуулна.” гэж заасан. 2.Газрын тухай хуулиар Засаг дарга бүрэн эрхийн хүрээнд уг асуудлыг шийдвэрлэхээр байна. Үүнд: - Аймгийн ЗД аймгийн ИТХ-аас баталсан ГЗБ-ын ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу аймгийн төвийн инженерийн шугам, сүлжээ бүхий газруудад газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах асуудлыг шийдвэрлэх; - Нийслэлийн ЗД батлагдсан төлөвлөгөөний дагуу тухайн жилд эзэмшүүлэх, ашиглуулах газрын байршил, зориулалт, хэмжээг тогтоох,	1.Газрын тухай, Хот байгуулалтын тухай хуульд “аймаг, нийслэлийн ИТХ, Засаг дарга, хотын захирагчийн ажлын алба” чиг үүргээ хэрэгжүүлж байгаа эсэхэд хяналт тавих, зөрчсөн тохиолдолд хүлээх хариуцлага хүлээх зохицуулалтыг нарийвчлан тодорхойлох.

	<p>гэрээг дагаваргүй болгодог. үр</p>	<p>НИТХ-аас баталсан хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны төсөл, нийслэлийн ГЗБ-ын ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөний дагуу хотын суурьшлын бүсийн инженерийн шугам, сүлжээ бүхий болон сүлжээнд холбогдохоор төлөвлөгдсөн газруудад газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах асуудлыг шийдвэрлэх;</p> <p>- Сумын ЗД аймгийн төвийн инженерийн шугам, сүлжээ бүхий газраас бусад газрыг сумын ИТХ-аас баталсан тухайн жилийн ГЗБ-ын төлөвлөгөөний дагуу иргэн, ААНБ-д эзэмшүүлэх, ашиглуулах асуудлыг шийдвэрлэх;</p> <p>- Дүүргийн ЗД хотын суурьшлын бүсийн инженерийн шугам, сүлжээ бүхий болон сүлжээнд холбогдохоор төлөвлөгдсөнөөс бусад газрыг дүүргийн ИТХ-аас баталсан тухайн жилийн ГЗБ-ын төлөвлөгөөний дагуу иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад эзэмшүүлэх, ашиглуулах асуудлыг шийдвэрлэх;</p> <p>- Газар олгох, эрх шилжүүлэх хүсэлтийг тухайн шатны ЗД-ын хэрэгжүүлэгч агентлаг Газар зохион байгуулалтын алба, Газрын даамал хүлээн авч шийдвэрийн төсөл бэлтгэж, Засаг даргад танилцуулан шийдвэр гаргуулж байна.</p> <p>Энэ бүхнээс дүгнэж үзэхэд ХСГДХТХ-ийн дагуу хэрэгжүүлэх төслийн талбай нь инженерийн шугам сүлжээ бүхий болон шугам сүлжээнд холбогдохоор төлөвлөгдсөн газруудад хамаарч байгаа тул тухайн талбайд газар олголт хийх эрх зөвхөн аймаг, нийслэлийн Засаг даргад байна.</p> <p>3.Хот байгуулалтын тухай хуулийн 24.2-т “аймаг, нийслэлийн ИТХ-ын шийдвэрээр хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах шийдвэрт хамрагдсан тухайн газар нутагт газар эзэмших, ашиглах эрх олгох болон хот байгуулалтын бусад үйл ажиллагаа явуулахыг тодорхой хугацаагаар түр зогсооно” гэж заасан бөгөөд аймаг, нийслэлийн Засаг дарга дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэхээр байна. Үүнд:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө болон барилгажилтын төслийг үндэслэн газар олгох, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;</li> <li>● аймаг, нийслэлийн хөгжлийн төсөл, хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах, тодотгол, шинэчлэл хийх асуудлыг санаачлан зохион байгуулах;</li> <li>● хот байгуулалтын үйл ажиллагаа болон газар ашиглалт, хамгаалалтад хяналт тавих;</li> </ul>	
--	---------------------------------------	---	--

		4.Хот байгуулалтын тухай хуулийн 18.1-д “хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, аймаг, нийслэлийн ИТХ, Засаг дарга, хотын захирагчийн ажлын алба нь энэ хуулийн хүрээнд гаргасан аливаа шийдвэрийн талаар тухай бүр олон нийтэд мэдээлнэ” гэж заасан боловч холбогдох байгууллагууд энэ чиг үүргээ хангалтгүй хэрэгжүүлж байна.	
7	Төсөл хэрэгжүүлэгчээс өөр этгээдэд барилга барих зөвшөөрөл олгож, төслийн төлөвлөлтийг өөрчилдөг.	1.Төсөл хэрэгжүүлэгч өөр компанид барилга барих эрхээ худалдах явдал гарч байна. 2.Төслийн талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд газар дээрээ өөрсдөө барилга байгууламж барих сонирхолтой байна. 3.Хот байгуулалтын тухай хуулийн 24.2-т “аймаг, нийслэлийн ИТХ-ын шийдвэрээр хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах шийдвэрт хамрагдсан тухайн газар нутагт газар эзэмших, ашиглах эрх олгох болон хот байгуулалтын бусад үйл ажиллагаа явуулахыг тодорхой хугацаагаар түр зогсооно” гэж заасныг зөрчиж, шийдвэр гаргаж байна. 4.“Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам”-ын 2.4-т “тухайн шатны ЗД төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд Хот байгуулалтын тухай хуулийн 24.2-т заасны дагуу барилга байгууламж шинээр барих, өргөтгөх, шинэчлэх үйл ажиллагааг төсөл хэрэгжүүлэгч шалгарах хүртэл хугацаанд түр зогсоох”-оор зохицуулсан байх боловч зарим тохиолдолд энэ зохицуулалт зөрчигдөж байна.	1.Төсөл хэрэгжүүлэгчээс өөр этгээдэд барилга байгууламж барих зөвшөөрөл олгохыг хориглох; 2.төсөл болон сонгосон талбайд тавих шаардлагыг хуульчлах; 3.төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаа, төсөл хэрэгжүүлэгчид тавих шаардлагыг нарийвчлан тодорхойлох; 4.Хариуцлагын тогтолцоог боловсронгуй болгох.
8	3 жил барилгын компанийн нэр дээр байх ёстой гэсэн үндэслэлээр СӨХ-д газар ашиглах эрх олгодоггүй.	1.Барилгын тухай хуулийн 14.3-т зааснаар барилга байгууламжийг ашиглалтад зүгшрүүлэх, тохируулах хугацаа нэг жил байна. Харин 14.6-т зааснаар энэ хуулийн 14.3-т заасан хугацаа дуусгавар болсноос хойш барилга байгууламжийн гадна, дотор засал, бүх төрлийн материал, үндсэн хийц, бүтээц, цэвэр, бохир ус, уур, хий, дулаан, цахилгаан, харилцаа холбооны тоног төхөөрөмж, тоноглолын хэвийн ашиглалтын хугацаа гурваас доошгүй жил байна. 2.Газрын тухай хуулийн 39.1.3-т зааснаар газар эзэмшигч газар эзэмших гэрээгээ цуцлах тухай хүсэлт гаргасан тохиолдолд газар эзэмших эрх дуусгавар болно. 3.Газрын тухай хуулийн 6.4-т “нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн суугчид, өмчлөгчдөд зориулагдсан ногоон зүлэг, мод, бут, сөөг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний болон автомашины зам,	1.Энэхүү асуудлыг шийдвэрлэхээс татгалзаж байгаа үйлдэл нь хууль бус байгаа талаар холбогдох захиргааны байгууллагад зөвлөмж өгөх.

		<p>машины зогсоол зэрэг барилгын нормын дагуу баригдсан байгууламжийг арчлан хамгаалах зориулалтаар Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 4.1.6-д заасан орчны газрыг Сууц өмчлөгчдийн холбоонд ашиглуулж болно” гэж заасан.</p> <p>4.Төсөл хэрэгжүүлэгч ашиглалтад оруулсан орон сууцны барилгын орчны газартай холбогдох газар эзэмших гэрээгээ цуцалж, СӨХ-д шилжүүлэхээр гаргасан хүсэлтийг 3 жилийн хугацаанд компанийн нэр дээр байх ёстой гэсэн шаардлага тавих хууль зүйн үндэслэл байхгүй байна. Өөрөөр хэлбэл, газар эзэмших гэрээгээ цуцлах хүсэлт гаргаснаар тухайн газрын эзэмших эрх дуусгавар болж байна.</p>	
9	Төсөл хэрэгжүүлэгчийн чөлөөлсөн газар дээр дэд бүтэц барих шийдвэр гаргахдаа гаргасан зардлыг нь нөхөж төлдөггүй.	<p>1.Төсөл хэрэгжүүлэгчийн чөлөөлсөн газар дээр инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн ажил хийгдэх тохиолдол гарч байна.</p> <p>2.Төсөл хэрэгжүүлэх талбайд барилгажуулах инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц барих ажлын сонгон шалгаруулалтыг тус тусад нь хийж, уг ажлыг 2 өөр этгээд хэрэгжүүлж байгаа нь цаг хугацаа алдах, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн ажил төсвийн хөрөнгө оруулалтаас хамааран хоцрох, хийгдэхгүй байх нь төслийн ажлыг удаашруулах, зогсоох нөхцөл болж, улмаар иргэдийн хууль ёсны эрх, ашиг сонирхол зөрчигдөж байна.</p> <p>3.Инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн ажилд хөрөнгө их шаарддаг бөгөөд зөвхөн төсвийн хөрөнгийн эх үүсвэрээр шийдвэрлэх гэж байгаа нь төсөл хэрэгжүүлэгчийн хэрэгжүүлж байгаа барилгажилтын ажил төдийгүй иргэдийн орон байртай байх, хууль ёсны эрх, ашиг сонирхолд сөргөөр нөлөөлж байна.</p>	<p>1.Төсөл хэрэгжүүлэгчийн чөлөөлсөн газар дээр инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц барих шийдвэр гаргахдаа төсөл хэрэгжүүлэгчтэй зөвшилцдөг байх;</p> <p>2.Төслийн талбайд инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц барих газарт төсөл хэрэгжүүлэгчийн гаргасан зардлыг нь нөхөн олгодог байх;</p> <p>3.ХСГДХТХ болон Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил үйлчилгээ худалдан авах тухай хуулийн уялдааг хангаж, хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийн талбайд хийгдэх барилгажилтын болон инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн ажлыг хамтад нь хэрэгжүүлэх нөхцөлийг хангах. Өөрөөр хэлбэл, ХСГДХТХ-ийн 19.2-т заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах урилгад тусгагдах гүйцэтгэх ажлын товч агуулгад барилгажилтын болон инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн ажлыг хамтад нь гүйцэтгэх байдлаар тусгаж, инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн ажлын зардлыг хэрхэн санхүүжүүлэх асуудлыг Засаг дарга ХСГДХТХ-ийн 11.1.2-т заасны дагуу шийдвэрлэх.</p>

10	Иргэдийн төлөөллийн байгууллага хуульд заасны дагуу байгуулагдахгүй байна.	<p>1.Улсын хэмжээнд нийт 500 гаруй төсөл, үүний 80 гаруй хувь нь нийслэлд хэрэгжиж байгаа боловч ХСГДХТХ-ийн 14.7.1.д-д заасны дагуу төслийн бэлтгэл үе шатанд ИТБ байгуулсан тохиолдол байхгүй байна. Харин төсөл хэрэгжүүлж эхэлсний дараа хохирсон иргэд нийлэн ТББ байгуулах тохиолдол гарч байна.</p> <p>2.ХСГДХТХ-ийн дагуу хэрэгжүүлж байгаа төслийн талаар болон иргэдийн оролцоо, иргэдийн хууль ёсны эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах ИТБ-ын талаар харьяа нутаг дэвсгэртээ хууль тогтоомж, ЗГ, харьяалах дээд шатны байгууллагын шийдвэрийг хэрэгжүүлэх чиг үүрэг бүхий тухайн нэгж дэх төрийн удирдлага буюу анхан шатны ЗД мэдээлэлгүй, оролцоогүй байна.</p> <p>3.ИТБ газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч нийт иргэдийн хууль ёсны эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих чиг үүргээ хангалтгүй хэрэгжүүлж байна.</p> <p>4.ИТБ-ын дүрмийг гишүүдийн олонх батлах зохицуулалт хэрэгжихгүй байна.</p> <p>5.“Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төсөл” хэрэгжүүлэх явцад СӨХ нь ИТБ-ын үүргийг гүйцэтгэж, хууль, журамд заасны дагуу байгуулахгүй байна.</p> <p>6.Иргэд төслийн бэлтгэл үе шатанд ИТБ-ыг байгуулах ёстой байтал, хууль ёсны эрх, ашиг сонирхол нь зөрчигдөж, хохирсны дараа ИТБ-ыг байгуулах хандлагатай байна. Жишээлбэл, хохирсон иргэдийн зүгээс “Дахин төлөвлөлт-Иргэдийн оролцоо эвсэл” нэртэй ТББ-ыг 2017 онд байгуулж, хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөлд оролцогч газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч болон иргэдийн эрхийг хамгаалах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж байна.</p> <p>7.Төсөл хэрэгжүүлэгчийн хувьд ИТБ-ыг байгуулахыг дэмждэггүй, сонирхолгүй байдаг бол иргэдийн зүгээс ИТБ-ыг байгуулах талаар мэдлэг хангалтгүй байна.</p>	<p>1.Дахин хөгжүүлэх төсөл нь баг, хорооны нутаг дэвсгэрт хэрэгжиж, тухайн баг, хорооны иргэд хамрагддаг тул баг, хорооны Засаг даргын чиг үүрэг, оролцоог хуульчлах. Жишээлбэл, ИТБ байгуулах талаар идэвхтэй ажиллаж, иргэдээ хамруулах талаар сургалт, сурталчилгаа хийдэг байх, ИТБ-ын үйл ажиллагаа болон төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж, иргэдийн эрх, ашиг сонирхол зөрчигдөхөөс урьдчилан сэргийлэх, зөрчигдсөн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгч болон дээд шатны байгууллагад шаардлага хүргүүлэх гэх мэт.</p> <p>2.ИТБ-ыг байгуулах зорилго, ач холбогдол, түүний чиг үүрэг, хариуцлагын талаар иргэд, олон нийт, төслийн оролцогч талуудад сургалт, сурталчилгаа тогтмол хийх, тэдгээрийн чадавхыг бэхжүүлэх.</p>
11	Өөрийн газартаа амьдрах боломж олгодоггүй, газрыг нь нийтийн эзэмшилд	<p>1.Төсөлд оролцохоос татгалзаж байгаа иргэн, хуулийн этгээд ихэвчлэн өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газартаа амьдрах, өөрсдөө барилга байгууламж барих сонирхолтой байна.</p> <p>2.Төсөл хэрэгжүүлэгч төслийг дэмжихгүй байгаа иргэдийн өмчлөл, эзэмшлийн газрыг нийтийн эдэлбэрийн талбай, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц баригдахаар ХЕТ-өөг өөрчилж, өөртөө ашигтай байдлаар батлуулах хандлагатай байна.</p> <p>3.Төсөл хэрэгжүүлэх талбайд ХЕТ боловсруулах, батлуулах ажлыг зохион байгуулах чиг үүргийг тухайн шатны ЗД хүлээж байгаа боловч төсөл</p>	<p>1.Төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох, ХЕТ батлахдаа иргэдээс санал авдаг, өөрийн газартаа амьдрах хүсэлтэй иргэдэд сонголт хийх боломжтой байдлаар шийдвэр гаргадаг байх;</p> <p>2.ХЕТ, барилгажилтын төсөлтэй нийцүүлэн иргэн, хуулийн этгээдэд өөрийн өмчлөл, эзэмшлийн газартаа барилга байгууламж барих зөвшөөрөл олгодог байх;</p> <p>3.Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах, дахин зохион байгуулах төслийг хослуулан хэрэгжүүлэх;</p>

	байхаар ХЕТ-өөг өөрчилдөг.	хэрэгжүүлэгч нарт энэ ажлыг хариуцуулж байгаа нь ХСГДХТХ-ийн 14.2-т заасантай зөрчилдөж байна.	4.ХЕТ-өөг төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулахаас өмнө баталдаг, батлагдсан ХЕТ-өөг өөрчилдөггүй, тогтвортой байх, хэрэгжилтэд хяналт тавьдаг, хариуцлага хүлээдэг байх зохицуулалтыг нэмж оруулах. (ЗЕХ-7 бүлгийн зохицуулалттай уялдуулах)
12	Төслийн хүрээнд баригдсан орон сууцны барилгын чанар, үзэмж, тохижилт муу.	1.ХСГДХТХ-ийн 14.7.3.г-д “зураг төсөл боловсруулах, батлуулах, түүний дагуу барилга байгууламж барих үйл ажиллагааг холбогдох хуулийн дагуу хэрэгжүүлэх.”, 14.7.4.а-д “батлагдсан зураг төслийн дагуу барилга байгууламжийг цогцолбороор нь гүйцэтгэж, ашиглалтад хүлээлгэн өгөх,” гэж заасныг хангалттай мөрдөхгүй байна. 2.Төслийн хэрэгжилтийн явцад хяналт тавих чиг үүрэгтэй ИТБ, Хяналтын хороог төсөл тус бүрд байгуулж ажиллуулахгүй байна. 3.ХСГДХТХ-ийн 26.8-д “Төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналтыг хяналт шалгалт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага хэрэгжүүлнэ.” гэсэн заалт хэрэгжихгүй байна. Тухайлбал, ХСГДХТХ-ийг мөрдөж эхэлснээс хойш зөвхөн Мэргэжлийн хяналтын ерөнхий газраас 2016, 2019 онд нийслэлд хэрэгжиж байгаа “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл”-ийн ажилд хяналт шалгалтыг хийсэн ба хяналт шалгалтын дагуу авч хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ, үр дүнгийн талаар ямар нэг мэдээ, тайлан байхгүй байна. 4.Ашиглалтад хүлээн авах комиссын үйл ажиллагаа хангалтгүй байна. 5.Дахин хөгжүүлэх төслийн хүрээнд баригдаж байгаа барилгын өнгө төрх, төлөвлөлтийн талаар ямар нэг стандарт байхгүй, төсөл хэрэгжүүлэгч өөрийн үзэмжээр хандаж байна.	1.Барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх, барилга байгууламжийн баримт бичиг, барилгын ажлын явцад хяналт тавих, ашиглалтад хүлээж авах үйл ажиллагааг сайжруулах, хариуцлага хүлээдэг байх; 2.ИТБ, Хяналтын хороог төсөл тус бүрд байгуулж ажиллуулах; 3.ХСГДХТХ-ийн 26.8-д “Төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналтыг холбогдох шатны мэргэжлийн хяналтын байгууллага хэрэгжүүлнэ.” гэж заасныг хэрэгжүүлэх. 4.дахин хөгжүүлэх төслийн барилгын өнгө төрх, төлөвлөлтийн талаар нэгдсэн стандарт баталж, мөрдүүлэх.
13	Гурван талт гэрээний хэрэгжилтийн талаар иргэдийн гомдлыг хүлээн авч, шийдвэрлэх газар байхгүй.	1.ИТБ-ыг төслийн бэлтгэл үе шатанд байгуулж, ажиллуулахгүй байна. 2.ХСГДХТХ-ийн 14.7.2.а-д “газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, газраараа хувь нийлүүлэх, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөөг боловсруулах”, 14.7.2.б-д “энэ хуулийн 14.7.2.а-д заасан төлөвлөгөөг газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчтэй зөвшилцөн, саналыг тусган эцэслэн боловсруулах” гэж заасныг төсөл хэрэгжүүлэгч болон ЗД мөрдөхгүй, гурван талт гэрээнд хавсаргахгүй байна.	1.ХСГДХТХ-ийн “14.7.1.д.Төслийн бэлтгэл үе шатанд иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулах”, “22.2.Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэдийн 75-аас дээш хувь нь сайн дурын үндсэн дээр эвлэлдэн нэгдэж, иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулна.”, “22.5.Иргэдийн төлөөллийн байгууллага төсөл хэрэгжүүлэх газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалж, төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавина.” гэсэн зохицуулалтыг

		<p>3.ЗД төсөл хэрэгжүүлэгчийн боловсруулсан төлөвлөгөөг ХСГДХТХ-ийн 14.7.2.в-д заасны дагуу хянаж, тухайн төлөвлөгөө нь хуульд заасан шаардлагыг хангасан, иргэдийн 80 хувь нь уг төлөвлөгөөний дагуу төсөл хэрэгжүүлэхийг дэмжсэн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах үүргээ биелүүлэхгүй байна.</p> <p>4.ХСГДХТХ-ийн 26.4.1-д “төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналт тавих, төслийн хэрэгжилттэй холбоотой гомдол, саналыг хэлэлцэх;”, 26.4.2-т “нөхөх олговрын хэмжээг тогтоох зорилгоор үнэлгээ хийх ажлыг зохион байгуулах.” чиг үүрэг бүхий Хяналтын хороог төсөл тус бүрд 26.1-д заасны дагуу байгуулж ажиллахгүй байна.</p> <p>5.ХСГДХТХ-ийн 23.1.6-д заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэгч нь “төслийн хэрэгжилтийн талаар оролцогч талуудад тайлагнах, Хяналтын хороогоор хэлэлцүүлэх;” үүргээ хэрэгжүүлэхгүй байна.</p> <p>6.Засаг дарга, холбогдох байгууллагууд хяналт тавихгүй байна.</p> <p>7.2017 онд зохион байгуулсан “Хот төлөвлөлт-Газар чөлөөлөлт-Хүний эрх” сэдэвт онол, практикийн бага хурлаас иргэдийн оролцоог санал, хүсэлт, гомдол гаргах зэрэг хэлбэрийн төдий байдлаар хангаж байгаа одоогийн хандлагыг өөрчлөн, тэдний оролцоог институтийн хэлбэрт оруулж, шаардлагатай нэгжийг бий болгох, иргэд болон нутгийн захиргааны байгууллагын үл ойлголцох байдал, мэдээллийн агуулга, хэмжээний хэт зөрүүтэй байдлыг үгүй болгож, иргэдийн оролцоог тэдний эрх, ашиг сонирхлыг хангахын төлөө нэмэгдүүлэх, бодлого, төлөвлөгөө, үйл ажиллагаандаа тусган хэрэгжүүлдэг байх зөвлөмжийг нутгийн захиргааны болон өөрөө удирдах ёсны байгууллагуудад өгсөн байх боловч зөвлөмжийн дагуу тодорхой арга хэмжээ авч хэрэгжүүлээгүй байна;</p>	<p>хэрэгжүүлэх, зөрчсөн тохиолдолд хүлээх хариуцлагыг тодорхойлох;</p> <p>2.ХСГДХТХ-ийн 14.7.2.а, б-д заасны дагуу төлөвлөгөөг эцэслэн боловсруулах, уг төлөвлөгөө нь хуульд заасан шаардлагыг хангасан эсэхийг хянаж, хангасан тохиолдолд тухайн шатны ЗД төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах зохицуулалтыг нэг мөр хэрэгжүүлэх, зөрчсөн тохиолдолд хариуцлага хүлээх зохицуулалтыг нэмж оруулах;</p> <p>3.ХСГДХТХ-ийн 26 дугаар зүйлд заасны дагуу Хяналтыг хороог байгуулах, 26.8-д заасны дагуу хөндлөнгийн хяналтыг хяналт шалгалт хэрэгжүүлэх зохицуулалтыг нэг мөр хэрэгжүүлэх;</p> <p>4.ХСГДХТХ-ийн 23.1.6-д заасны дагуу төсөл хэрэгжүүлэгч нь “төслийн хэрэгжилтийн талаар оролцогч талуудад тайлагнах, хяналтын хороогоор хэлэлцүүлэх;” хэрэгжүүлэхгүй тохиолдолд хариуцлага тооцох;</p> <p>5.Иргэд, төсөл хэрэгжүүлэгч, холбогдох мэргэжлийн байгууллагуудын удирдлага, мэргэжилтэн нарт чиглэсэн сургалт, сурталчилгааг тогтмол хийх, чадавхыг бэхжүүлэх.</p>
14	Иргэдийг түр суурьшуулах асуудалд төрөөс болон гэрээний нэг тал ЗД хяналт тавьдаггүй.	<p>1.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь иргэдийг түр суурьшуулах буюу түр байрлуулах газар, байр, сууцаар хангах үүргээ хангалттай хэрэгжүүлдэггүй, ИТБ, Хяналтын хороо, тухайн шатны Засаг дарга хяналт тавьдаггүй. Тухайлбал, түр байршуулах түрээсийн байрны зардлыг зах зээлийн үнээс доогуур олгох, эсвэл иргэн түр суурьшуулах байрны мөнгийг бэлнээр авч, өөр зориулалтаар ашиглах гэх мэт асуудлууд гарч байна.</p> <p>2.Нийслэлийн хувьд орон байргүй болж, гомдол гаргасан зарим иргэдийг ЗД НОСК, ТОСК-ийн үйл ажиллагаатай уялдуулан түр суурьшуулах орон байраар хангах арга хэмжээ авч байна.</p> <p>3.ХББОСЯ “Ногоон нуур -1008 айлын орон сууц” төслийн хүрээнд 1008 айлын түр суурьшуулах орон сууц барих ажлыг хэрэгжүүлж байна.</p>	<p>1.ХСГДХТХ-д газраа чөлөөлсөн иргэдийн орон байртай байх эрхийг хэрхэн хангах, хамгаалах талаар зохицуулалт нэмж оруулах. Жишээлбэл, төрөөс түр суурьшуулах орон сууцны сан бүрдүүлж, газраа чөлөөлсөн иргэдийн орон байртай байх эрхийг хангах, төсөл хэрэгжүүлэгч нарт хариу төлбөртэйгөөр ашиглуулдаг байх.</p> <p>2.Төсөл хэрэгжүүлэх эрх цуцлагдсаны дараа эсхүл шинээр зарласан төсөлд сонирхогч этгээд орж ирэхгүй байх тохиолдолд ТОСК, НОСК, Төслийн нэгж гэх мэт Засгийн газрын болон тухайн орон нутгийн харьяа</p>

		<p>4.Түр суурьшуулах орон байраар хангах үүрэг төсөл хэрэгжүүлэгч хуулийн этгээдэд ноогдож байгаа боловч төслийн явц, төсөл хэрэгжүүлэгчийн хариуцлага, үйл ажиллагаанаас хамаарч иргэдийн орон байртай байх эрх зөрчигдсөн тохиолдолд иргэд төрийн байгууллага, Монгол Улсын Хүний эрхийн үндэсний комисс, Монголын Эмнести интернэйшнл олон улсын байгууллага зэрэг хүний эрхийн байгууллагууд болон шүүхэд хандаж байна.</p>	<p>байгууллагуудад төсөл хэрэгжүүлэх ажлыг хариуцуулдаг байх;  3.Иргэдийг түр суурьшуулах буюу түр байрлуулах газар, байр, сууцаар хангах үүргээ төсөл хэрэгжүүлэгч хангалттай хэрэгжүүлж байгаа эсэхэд ИТБ, Хяналтын хороо, тухайн шатны Засаг дарга хяналт тавих, энэ талаар нарийвчилсан зохицуулалтыг хуульд шинээр тусгах, зөрчсөн нөхцөлд хариуцлага тооцдог байх;  4.Төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлахдаа тооцоо, судалгаа хийдэг, хохирч байгаа иргэдийн асуудлыг хамтад нь шийддэг байх.  5.Хуульд заасан шаардлагыг хангасан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах;</p>
15	ХСГДХТХ, төсөл, хөтөлбөрт хэрхэн оролцох талаар сургалт, сурталчилгаа хомс.	<p>1.ХСГДХТХ-ийн 9.1.2-г зааснаар хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага хэрэгжүүлэх “хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаарх хууль тогтоомж, дүрэм, журам, заавар, норм, стандартыг сурталчлах, мэдээлэх ажлыг зохион байгуулах” чиг үүргийн хэрэгжилт хангалтгүй байна.  2.ХСГДХТХ-ийн 11.1.5-д зааснаар аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга хэрэгжүүлэх “дахин хөгжүүлэх төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөөг нийтэд сурталчлах, мэдээлэх, санал, гомдол хүлээн авах замаар олон нийтийн оролцоог хангах ажлыг зохион байгуулах” чиг үүргийн хэрэгжилт хангалтгүй байна.</p>	<p>1.ХСГДХөгжүүлэх үйл ажиллагааг олон нийтэд сурталчлах, оролцогч талуудын чадавхыг бэхжүүлэх, энэ чиглэлээр холбогдох сургалт, уулзалт, хэлэлцүүлэг зохион байгуулах, олон улсын төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх;  2.ХСГДХөгжүүлэх үйл ажиллагааны чиглэлээр нийслэлийн хэмжээнд бэлтгэгдсэн 34 сургагч- багшийн тоог нэмэх, улсын хэмжээнд буюу 21 аймгийн хэмжээнд сургалт хийх, сургагч- багш бэлтгэх арга хэмжээг орон нутагт зохион байгуулах;  3.Дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хариуцаж байгаа төрийн байгууллагуудын хүний нөөцийн тогтвортой үйл ажиллагааг хангах;  4.ХСГДХөгжүүлэх хууль тогтоомжийг сурталчлах, мэдээлэх ажлыг зохион байгуулах чиг үүрэг хэрэгжүүлэх зохицуулалтыг хууль тогтоомжид тусгах.</p>
16	Газар албадан чөлөөлөх зохицуулалт байхгүй.	<p>1.Газар албадан чөлөөлөх асуудлыг ХСГДХТХ-ийн 14.7.3.в-д “төсөл хэрэгжүүлэгч энэ хуулийн 14.7.1 дэх заалтад заасан үе шатыг дуусах хүртэл газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй харилцан тохиролцоогүй тохиолдолд Монгол Улсын Үндсэн хууль болон холбогдох бусад хуульд нийцүүлэн нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөх тухай нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргах” байдлаар зохицуулсан боловч энэ зохицуулалт тэр бүр</p>	<p>1.Төсөл хэрэгжүүлэгч болон төслийн бусад оролцогчдод газар албадан чөлөөлөх эрх зүйн зохицуулалтын талаар сургалт, сурталчилгаа хийх, зөвлөгөө, мэдээлэл өгөх ажлыг тогтмол зохион байгуулах;</p>

		<p>амьдралд хэрэглэгдэхгүй байна. Өнөөдрийн байдлаар шүүхэд хандаж, шийдвэрлүүлсэн тохиолдол байхгүй байна. Энэ нь манай улсад газар албадан чөлөөлөх тухай хууль байхгүйтэй холбоотой.</p> <p>2.Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд ямар нэг зөвшөөрөлгүй газар эзэмшсэн, үл хөдлөх эд хөрөнгө барьсан тохиолдолд Газрын тухай хуулийн “56.5.Газар эзэмших, ашиглах хугацаа дууссан, тэрчлэн зохих зөвшөөрөлгүй барилга байгууламж барьсан иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад газар чөлөөлөх тухай мэдэгдлийг эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтнаас өгсөн тохиолдолд тухайн иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага заасан хугацаанд багтааж газар чөлөөлөх үүрэгтэй. 57.3.Зохих зөвшөөрөлгүйгээр газар дээр барилга, байгууламж барьсан, эсхүл бусад хэлбэрээр түүнийг дур мэдэн эзэмшсэн бол аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга уг газрыг чөлөөлөх тухай хугацаатай мэдэгдэл өгнө. 57.4.Мэдэгдэлд заасан хугацаанд газрыг чөлөөлөөгүй бол аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга уг газрыг албадан чөлөөлөх арга хэмжээ авч, холбогдох зардлыг гэм буруутай этгээдээс гаргуулна.” зэрэг зохицуулалтын дагуу шийдвэрлэх боломжтой байна.</p> <p>3.ХСГДХТХ-д газар чөлөөлөх асуудалд Газрын тухай хуулийг баримтлахаар заасан ч Газрын тухай хуульд зөвхөн зөвшөөрөлгүй газар эзэмшсэн тохиолдолд хэрхэн шийдвэрлэх талаар л зохицуулсан тул ХСГДХТХ-ийн дагуу хэрэгжүүлж байгаа үйл ажиллагааны үед инженерийн дэд бүтэц барих газрыг чөлөөлөх, гурван талт гэрээний дагуу газар чөлөөлөх, гэх мэтээр газар чөлөөлөх асуудлыг нарийвчлан зохицуулсан зохицуулалт шаардлагатай байна.</p>	<p>2.Газрын тухай хуульд ХСГДХ үйл ажиллагааны үед газар чөлөөлөх асуудлыг хэрхэн зохицуулах талаар нарийвчилсан зохицуулалт нэмж оруулах.</p>
17	30 хоногт гэрээ байгуулах боломжгүй.	<p>1.ХСГДХТХ-д гэрээ байгуулах хугацааг тогтоож өгөөгүй боловч тус хуулийн дагуу хэрэгжүүлж байгаа төслийн үйл ажиллагааг зохицуулсан журмуудаар гурван талт гэрээ байгуулах хугацааг тухайн төслийг хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь нэгж талбарын тооноос хамаарч 30-90 хоног байхаар тогтоосон байна.</p>	<p>1.Гэрээ байгуулах хугацааны талаар мэдээлэл, зөвлөгөө өгөх, холбогдох журмын зохицуулалтын талаар төслийн оролцогчдод сургалт, сурталчилгаа тогтмол хийж байх.</p>

18	Гурван талт гэрээг холбогдох захиргааны байгууллагуудад хүргүүлж, эрхийг нь түдгэлзүүлэхэд хураамжийн асуудал эзэнгүйддэг.	<p>1.ХСГДХТХ-ийн “23.1.Төсөл хэрэгжүүлэгч дараах эрх, үүрэгтэй: 23.1.3.төсөл хэрэгжүүлэхтэй холбогдох үйл ажиллагааны зардал, хөрөнгийг бүрдүүлэх, захиран зарцуулах;” гэж заасныг төсөл хэрэгжүүлэгч хангалттай мөрдөж хэрэгжүүлэхгүй, тухайн шатны ЗД хянахгүй, иргэдийн энэ талаарх ойлголт хангалтгүй байна.</p> <p>2.ХСГДХТХ-ийн 24.2-т “гэрээнд дараах зүйлийг тусгана: 24.2.9.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөөг гэрээний салшгүй хэсэг болгон хавсаргах” гэж заасан боловч Гурван талт гэрээнд хураамжийн асуудлыг хэн, хэзээ хариуцах талаар тусгахгүй байна.</p>	<p>1.Дахин хөгжүүлэх төсөлд оролцогч талуудад ХСГДХТХ, түүнийг дагалдан батлагдсан дүрэм, журам, гурван талт гэрээний талаар сургалт, сурталчилгаа хийх;</p> <p>2.ХСГДХТХ-ийн 23.1.3 болон 24.2.9-д заасныг нэг мөр хэрэгжүүлэх.</p>
19	Захиргааны байгууллага хуулиудын уялдааг хангаж ажилладаггүй.	<p>1.ХСГДХТХ, түүнийг дагалдаж батлагдсан дүрэм, журмуудыг нэг мөр ойлгож, хэрэгжүүлдэггүй, тэдгээрийг хэрэгжүүлэх талаар сургалт, сурталчилгаа хийгдэхгүй байна.</p> <p>2.Дахин хөгжүүлэх төслийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай зөвшөөрлийг олгох, хяналт тавих чиг үүрэгтэй оролцдог төрийн байгууллагууд ХСГДХТХ-ийг бусад хуулиудтай уялдуулж хэрэглэхгүй байна.</p> <p>3.Дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хариуцаж байгаа төрийн байгууллагуудын хүний нөөц тогтворгүй, хүрэлцээгүй, хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх хууль, эрх зүйн талаарх мэдлэг, туршлага хангалтгүй байна.</p>	<p>1.Хуулийн хэрэгжилтэд хяналт тавьдаг, хариуцлага хүлээдэг зохицуулалтыг нэмж оруулах;</p> <p>2.Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хариуцаж байгаа төрийн байгууллагуудын хүний нөөцийн тогтвортой үйл ажиллагааг хангах, хүний нөөцийг нэмэгдүүлэх, чадавхыг бэхжүүлэх.</p>
20	Чиг үүргийн давхцалтай олон захиргааны байгууллага байна.	<p>1.ХСГДХТХ-д хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх захиргааны байгууллагын тогтолцоо, чиг үүргийн талаар нэгдсэн зохицуулалт байхгүй байна;</p> <p>2.Аймаг, нийслэлд хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хариуцан хэрэгжүүлж байгаа байгууллагын төрөл харилцан адилгүй байна.</p> <p>Үүнд:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Нийслэлд нийслэлийн Засаг даргын хэрэгжүүлэгч агентлаг (НОСБГ, НХБХГ, НЗХГ, НГЗА, НХОГ, НОСК, НӨХГ, гэх мэт);</li> <li>· Орхон аймагт ГХБХБГазар, “Хот байгуулалт, барилга захиалагчийн алба” ОНӨААТҮГ;</li> <li>· Дархан-Уул аймагт ГХБХБГазар, “Дархан дахин төлөвлөлт” ОНӨААТҮГ;</li> <li>· Говьсүмбэр аймагт ГХБХБГазар гэх мэт.</li> </ul>	<p>1.Дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх институтийн тогтолцоог тогтоож, чиг үүргийг нь тодорхойлох. Тухайлбал, ХСГДХҮА нь иргэний орон байртай байх, эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангах төрийн чиг үүргийг хэрэгжүүлэх зорилготой тул энэхүү үйл ажиллагааг хариуцан хэрэгжүүлэх байгууллага нь тухайн шатны ЗД, түүний хэрэгжүүлэгч агентлаг буюу захиргааны байгууллага байх.</p>

21	Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрх зөрчигдөж, орон байргүй болсон тохиолдол гарч байна.	<p>1.Төслийн үйл ажиллагаа зогсох, төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг нь цуцлах тохиолдолд газраа чөлөөлсөн иргэд орон байргүй болох явдал цөөнгүй гарч байна.</p> <p>2."Эмнести интернэйшнлийн тайлан 2022/23"-д "Камбож, Монголд хот дахин төлөвлөлтийн төслийн улмаас олон өрх орон гэргүй болж, амьжиргаагаа алджээ. Засгийн газар аливаа ялгаварлан гадуурхалтгүйгээр эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн баталгааг хангах үүрэгтэй", Монгол Улсын "Орон байраар хангагдах эрх" хэсэгт "Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль тогтоомж дахь хуулийн хамгаалалт хангалтгүй байгаагаас болж Улаанбаатар хотод дор хаяж 47 өрх орон гэргүй болсон. Зарим барилгын компани бүтээн байгуулалтад зориулж иргэдийн газрыг зөвшөөрөлгүй, зохих нөхөх олговоргүйгээр авсан." гэж дурдсан байна.</p> <p>3.ХСГДХТХ-д хүний эрхийг хамгаалсан зохицуулалт хэт ерөнхий, хуулийн хамгаалалт хангалтгүй байна.</p>	<p>1."хүний эрхийг дээдлэх, хамгаалах" талаар зохицуулалт нэмж тусгах;</p> <p>2.төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн эрхийг хамгаалсан зохицуулалт нэмэх, хүний эрхийг ноцтой зөрчсөн төсөл хэрэгжүүлэгчийн дахин ийм төрлийн төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг хасах, хар жагсаалтад бүртгэх;</p> <p>3.төслийг хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөг хянаж, хуульд заасан шаардлагыг хангасан тохиолдолд тухайн шатны ЗД төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гарган гурван талт гэрээг байгуулах;</p> <p>4.төслийн бэлтгэл үе шатанд ИТБ, хэрэгжүүлэх үе шатанд Хяналтын хороог тус тус төсөл бүрд байгуулж, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалж, төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих.</p>
22	Зураг төслийн байгууллага ХСГДХТХ, хот төлөвлөлт, барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичиг, дүрэм, журмыг зөрчиж, төсөл боловсруулах явдал цөөнгүй байна.	<p>1.ХСГДХТХ-д хот байгуулалтын баримт бичиг, инженерийн дэд бүтэц, барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах хуулийн этгээдийн чиг үүрэг, хариуцлагын талаарх зохицуулалтыг ерөнхий байдлаар тусгасан. (ХСГДХТХ-ийн 14.7.3.г.зураг төсөл боловсруулах, батлуулах, түүний дагуу барилга байгууламж барих үйл ажиллагааг холбогдох хуулийн дагуу хэрэгжүүлэх.14.7.4.а.батлагдсан зураг төслийн дагуу барилга байгууламжийг цогцолбороор нь гүйцэтгэж, ашиглалтад хүлээлгэн өгөх) боловч зураг төсөл боловсруулах хуулийн этгээд нь ХСГДХТХ, тогтоомж, дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны талаар мэдлэг, мэдээлэл муутай байна.</p> <p>2.ХСГДХТХ-ийн "20.1.Төсөл нь дараах шаардлагыг хангасан байна. 20.1.2.хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөтэй уялдсан байх; 20.1.3.төсөл хэрэгжүүлэх талбайг энэ хуулийн 8.1.6-д заасан журмын дагуу сонгосон байх; 20.1.4.сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрөл авсан байх;" зэрэг холбогдох заалтуудыг нэг мөр хэрэгжүүлэхгүй байна.</p> <p>3.ИТБ, ХХ төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих үүргээ хэрэгжүүлэхгүй байна.</p> <p>4.ХСГДХТХ-ийн "26.8.Төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналтыг холбогдох шатны мэргэжлийн хяналтын байгууллага хэрэгжүүлнэ." гэсэн заалт хэрэгжихгүй байна.</p>	<p>1.ХСГДХТХ-д зураг төслийн аж ахуйн нэгж, байгууллагын чиг үүрэг, хариуцлагыг нарийвчлан зохицуулах;</p> <p>2.Зураг төслийн аж ахуйн нэгж, байгууллагын удирдлага, мэргэжилтэн нарт хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх хууль тогтоомж, үйл ажиллагааны талаар сургалт, сурталчилгааг тогтмол хийх, чадавхыг бэхжүүлэх;</p> <p>3.ИТБ, ХХ чиг үүргээ хэрэгжүүлэх талаар тухайн шатны ЗД, хороо, баг шаардлага тавих, хянаж байх зохицуулалтыг шинээр тусгах;</p> <p>4.ХСГДХТХ-ийн 14.7.3.г., 14.7.4.а, 20.1.2, 20.1.3, 20.1.4, 26.8 зэрэг холбогдох заалтуудыг нэг мөр хэрэгжүүлэх.</p>

23	Төсвийн хөрөнгөөр гэр хороололд газар чөлөөлөлт хийх, ОС барих ажил эрхэлж байгаагаас иргэд Төсөл хэрэгжүүлэгчид итгэхгүй байх, өндөр үнээр газраа худалдахыг хүсэх, төсөл уудаашрах нөхцөл болж байна.	<p>1.Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль 2023 оны 12 сарын 07-ны өдөр батлагдаж, уг хуулийн дагуу Сэлбэ дэд төвд 158 га, СХД-ийн нутаг дэвсгэр Ханын материалд 16 га талбай бүхий гэр хорооллын газрыг нийслэлийн төсвийн хөрөнгөөр чөлөөлсөн;</p> <p>2.Сэлбэ дэд төвийн 158 га, Ханын материалын 16 га талбайг орон сууцжуулахаар нийслэлийн ЗД төсөл хэрэгжүүлэгч /барилгын ажил гүйцэтгэгч/-ийг сонгон шалгаруулсан;</p> <p>3.Дээр дурдсан үйл ажиллагаа нь ХСГДХТХ-ийн дагуу хэрэгжүүлж байгаа дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаа биш, тусдаа хуулиар зохицуулж байгаа харилцаа боловч гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөлтэй адил байна.</p>	<p>1.ХСГДХТХ болон Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуулийн уялдаа холбоо, ялгаа заагийг тодорхойлох;</p> <p>2.ХСГДХТХ-ийн дагуу хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд төрийн болон орон нутгийн дэмжлэг, ялангуяа Засаг даргын хэрэгжүүлэх чиг үүргийг нарийвчлан тодорхойлох, хэрэгжүүлэхгүй байх тохиолдолд ямар хариуцлага хүлээх асуудлыг нарийвчлан тодорхойлох.</p>
----	---	--	---

---ooOoo---

**ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ.ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ  
ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ҮР ДАГАВАРТ ХИЙСЭН ҮНЭЛГЭЭ,  
САНАЛ, ЗӨВЛӨМЖ**

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг хэрэгжүүлэх явцад нийтлэг тулгамдаж байгаа асуудлууд, практикт гарч байгаа үр дагаврыг дүгнэж, тэдгээрийг засаж залруулах талаар дэвшүүлсэн санал, зөвлөмж (Хүснэгт-4) болон холбогдох бусад мэдээлэлд тулгуурлан дараах зарчмаар хуулийн хэрэгжилтийг үнэллээ. Үүнд:

- Үнэлгээ хийх зүйл, хэсэг бүрд тогтоосон шалгуур үзүүлэлтээр тодорхой таамаг дэвшүүлж, асуулт тавих замаар шалгуур үзүүлэлтийг томъёолох ба томъёолсон шалгуур үзүүлэлтэд хариулт өгөх;

- ХСГДХТХ-ийн байх ёстой болон одоо байгаа түвшинд үнэлэх, хууль тогтоомж хүчин төгөлдөр үйлчилж эхэлснээс хойших хэлбэрийг сонгон үнэлгээг хийх;

- Шалгуур үзүүлэлтийг томъёолохдоо “зорилгодоо хүрсэн эсэх”, “практикт хир хэрэгжиж байгаа”, “зардал, үр өгөөжийн харьцаа” гэсэн асуудлын хүрээнд үнэлгээг хийх.

- Хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийхдээ хуулийн зорилтыг хэрэгжүүлэхэд ач холбогдолтой, тулгамдаж буй асуудалд холбогдох дараах зохицуулалтыг сонгон авч үнэлгээний хүрээг тогтоов (Хүснэгт 5).

*Хүснэгт 5.Хуулийн зорилтыг үнэлэхээр сонгосон зохицуулалт*

Үнэлгээний хүрээ	Сонгосон зохицуулалт	Шалгуур үзүүлэлт
Хуулийн зорилт	1.1	Зорилгод хүрсэн түвшин
Хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт	4.1.1	Практикт нийцэж байгаа байдал
	4.1.5	
Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаарх төрийн болон орон нутгийн байгууллагуудын бүрэн эрх	- 6.1.1-6.1.3; 7.1.1-7.1.4; - 8.1.1-8.1.7; 9.1.1-9.1.3; - 10.1.1-10.1.3; - 11.1.1-11.1.6; - 15.2	Зорилгод хүрсэн түвшин
Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаа	19.2.1; 19.6	Зорилгод хүрсэн түвшин
Төсөлд оролцогч иргэдийн эрх, үүрэг	22.1.5, 22.1.7, 22.1.10,	Зорилгод хүрсэн түвшин
Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэг	23.1.5-23.1.9	Зорилгод хүрсэн түвшин
Хяналтын хороо	26.1, 26.2, 26.5	Зорилгод хүрсэн түвшин
ХСГДХ төсөл болон төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд тавигдах шаардлага	20.1.2, 20.1.5, 20.1.7; 20.2	Практикт нийцэж байгаа байдал

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх ажлын санхүүжилт	21.1	Практикт нийцэж байгаа байдал
Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх шилжүүлэх	25.1.3	Практикт нийцэж байгаа байдал
Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны зардал, үр өгөөж	6.1.2, 7.1.2, 8.1.4, 10.1.2, 11.1.2	Зардал, үр өгөөжийн харьцаа

## 2.1. “Зорилгод хүрсэн түвшин” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал

<b>Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 1.</b>
Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд хуулийн зорилго, зорилтдоо хүрсэн эсэх:

<b>1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт</b>
1.1. Энэ хуулийн зорилт нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгоор хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулахтай холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.

ХСГДХТХ-ийн үндсэн зорилт нь Монгол Улсын Үндсэн хуулиар баталгаажуулсан иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгыг хэрэгжүүлэх явдал бөгөөд үүний тулд хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх, энэхүү үйл ажиллагаатай холбоотой үүсэх харилцааг зохицуулахад оршиж байна.

2015 оны 6 дугаар сарын 26-ны өдөр ХСГДХТХ батлагдсанаар манай улсад анх удаа ХСГДХ үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх бие даасан хуультай болж, иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах зорилгоор дахин хөгжүүлэх 5 төрлийн үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилтыг дэвшүүлсэн. Энэ зорилтын хүрээнд 2025 оны 12 дугаар сарын 01-ний өдрийн байдлаар улсын хэмжээнд нийт 500 гаруй дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлж байна. Үүнээс, нийслэл Улаанбаатар хотод 410 төсөл буюу 81,8 хувь, аймгийн төв хотуудад 89 төсөл буюу 18,2 хувь нь хэрэгжиж тодорхой үр дүн гарсан байна. Тухайлбал,

1. Архангай, Баянхонгор, Баян-Өлгий, Говьсүмбэр, Дархан-Уул, Завхан, Сэлэнгэ, Увс, Орхон, Ховд, Хөвсгөл, Өмнөговь аймаг болон нийслэлд ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулгаж шинээр барих төсөл хэрэгжиж байна. Тус журмын дагуу нийслэлд 2014-2024 онд нийт 1298 өрхийн 61 барилгыг буулгаж 3131

өрхийн 25 орон сууцны барилга шинээр баригдсан<sup>23</sup> байна. Дархан хотод 8 айлын орон сууцны 3 барилгыг буулган 120 айлын орон сууц шинээр барьж, ашиглалтад оруулсан.

2.Улсын хэмжээнд гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах 72 төсөл хэрэгжиж байгаагийн 58-ыг нь нийслэлд хэрэгжүүлж, 2023 оны 01 дүгээр сарын байдлаар нийслэлд 2778 нэгж талбарыг чөлөөлж, 16671 айлын орон сууц ашиглалтад орсон бол 2024 оны байдлаар энэ үзүүлэлт 3114 нэгж талбарыг чөлөөлж 21068 айлын 190 орон сууцны барилга баригдсан<sup>24</sup> өсөлттэй байна. Ийнхүү дахин төлөвлөлтийн хүрээнд шинээр орон сууцууд ашиглалтад орсны үр дүнд 2020 онд нийслэлийн 414.3 мянган өрхөөс 49.8 хувь орон сууцанд, 50.2 хувь гэр хороололд бүртгэлтэй байсан бол 2024 онд энэ хувь 44% болж буурсан<sup>25</sup> байна.

3.Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах үйл ажиллагааны төрлөөр улсын хэмжээнд 2023 оны 05 дугаар сарын 30-ны өдрийн байдлаар нийт 10 төсөл хэрэгжүүлж байгаагаас нийслэлд 3, орон нутагт 7 төсөл хэрэгжиж эхлэх шатандаа байна. Одоогоор тодорхой үр дүн гараагүй байна.

4.Хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааг Архангай аймагт 4 байршилд, Говь-Алтай, Дорноговь, Дорнод, Орхон, Сүхбаатар, Увс аймагт тус тус 1 байршилд буюу орон нутагт нийт 10 төсөл хэрэгжүүлж эхэлж байгаа тухай мэдээ ирүүлсэн байна.

5.Нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах үйл ажиллагааг Говь-Алтай, Өвөрхангай аймаг тус бүр 1 байршилд, Дорноговь аймаг 4 байршилд буюу улсын хэмжээнд буюу орон нутагт нийт 6 төсөл хэрэгжиж, эхлэх шатандаа байна.

ХСГДХ үйл ажиллагааны хүрээнд гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буюу үүнээс ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих зорилт биелж, иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангахад тодорхой хувь нэмэр оруулж, үр дүнд хүрсэн байна. Харин хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй болсон барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх зорилтын хэрэгжилт эхэлж байгаа байдалтай байна. Иймд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойших хугацаанд хуулийн зорилго зорилтдоо бүрэн биш ч тодорхой хэмжээгээр хүрсэн эерэг үр нөлөөтэй байна. Харин эхлэлийн төдий байгаа, тодорхой үр дүн гаргаагүй байгаа төслийн хувьд цаашид хэрхэн хэрэгжүүлэх талаар эргэж харах, үр дүнг тооцох шаардлагатай байна.

---

<sup>23</sup> НОСБГ-ын 2024 оны мэдээлэл;

<sup>24</sup> НОСБГ-ын 2024 оны мэдээлэл;

<sup>25</sup> Нийслэлийн Статистикийн газрын мэдээлэл, 2024 оны 1 сар.

### **Санал, зөвлөмж:**

1.Шинээр эхэлж байгаа хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах үйл ажиллагааг хэрхэн хэрэгжүүлэх, тэдгээрийг хэрэгжүүлснээр гарах үр нөлөөний талаар сургалт, сурталчилгааг тогтмол зохион байгуулах нь энэхүү зорилтыг цаашид үр дүнтэй хэрэгжүүлэх нэг хүчин зүйл болох юм.

2.ХСГДХөгжүүлэх үйл ажиллагааны журмууд, ялангуяа түлхүү хэрэгжүүлж байгаа төслүүдийн зохицуулалт болох “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам”, “Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны журам”-ын зохицуулалтуудыг боловсронгуй болгож практикт тулгамдаж байгаа асуудалтай уялдуулан шинээр боловсруулж, мөрдүүлэх, энэ талаар ХСГДХТХ-д нарийвчилсан зохицуулалт нэмж тусгах нь цаашид энэхүү хуулийн зорилго зорилтдоо бүрэн хэмжээгээр хүрэх ач холбогдолтой байна.

### **Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 2**

ХСГДХТХ-ийн хоёрдугаар бүлэг буюу хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаарх төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллагын чиг үүрэгтэй холбоотой зохицуулалт зорилгодоо хүрсэн эсэх

ХСГДХТХ-ийн хоёрдугаар бүлэгт хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаар дор дурдсан төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллага тодорхой чиг үүрэг хүлээхээр хуульчилсан байна.Үүнд:

- Улсын Их Хурал (6.1.1-6.1.3);
- Засгийн газар (7.1.1-7.1.4);
- Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн ТЗТБ (8.1.1-8.1.7);
- Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн ТЗБ (9.1.1-9.1.3);
- Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн ИТХ (10.1.1-10.1.3);
- Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга (11.1.1-11.1.6, 11.2).

Эдгээр байгууллага чиг үүргээ хэрхэн хэрэгжүүлсэн байдлыг холбогдох тайлан мэдээ, хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслүүдийн хэрэгжилт болон төслийн оролцогчидтой хийсэн уулзалт, хэлэлцүүлэг, Хүний эрхийн байгууллагуудаас гарсан санал, зөвлөмж зэргийг үндэслэн үнэлж дүгнэсэн болно (Хавсралт 8).

Чиг үүргийн хэрэгжилтийн дэлгэрэнгүй судалгаа болон уулзалт, хэлэлцүүлгийн үед гарсан санал, нийслэл, орон нутгийн захиргааны байгууллагуудаас ирүүлсэн мэдээлэл, Хүний эрхийн байгууллагаас өгсөн санал, зөвлөмж зэргийг үндэслэн төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллагуудын чиг үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтуудын хэрэгжилтийг тоймлон үнэлэв (Хүснэгт 6).

*Хүснэгт 6. ХСГДХТХ-д төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллагуудын чиг үүрэг олгосон зохицуулалтын хэрэгжилтийн үнэлгээ*

№	Байгууллагын нэр	Чиг үүрэг олгосон зохицуулалтын хэрэгжилт		
		ХСГДХТХ-н хэсэг, заалт	Үнэлгээ (%)	
1	Улсын Их Хурал	6.1.1	100	80
		6.1.2	100	
		6.1.3	40	
2	Засгийн газар	7.1.1	30	82
		7.1.2	100	
		7.1.3	100	
		7.1.4	100	
3	Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага	8.1.1	50	75
		8.1.2	60	
		8.1.3	60	
		8.1.4	100	
		8.1.5	100	
		8.1.6	100	
		8.1.7	100	
4	Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага	9.1.1	70	54
		9.1.2	30	
		9.1.3	60	
5	Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн ИТХ	10.1.1	70	54
		10.1.2	30	
		10.1.3	60	
6	Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга	11.1.1	30	44
		11.1.2	30	
		11.1.3	70	
		11.1.4	60	
		11.1.5	30	
7	Аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитектор	15.2	30	30

ХСГДХТХ-д төрийн болон орон нутгийн 7 байгууллагад чиг үүрэг хүлээлгэсэн 25 зохицуулалтаас дор дурдсан 9 зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй буюу зорилгодоо хүрээгүй байна. Үүнд:

- Төсөл хэрэгжүүлэгчдэд төрөөс дэмжлэг үзүүлэх гол зохицуулалт болох ХСГДХ үйл ажиллагаатай холбоотой татварын болон бусад хөнгөлөлт, чөлөөлөлтийн асуудлыг шийдвэрлэх УИХ-ын чиг үүрэг (6.1.3)-ийн хувьд 2023 оны 12 сарын 07-ны өдөр “Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай хууль”-иар “гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэгч байгууллагын тухайн үйл ажиллагааны орлогод ногдох албан татварыг 90 хувиар хөнгөлөх”<sup>26</sup>; “гэр хорооллыг орон сууцжуулах ажилд зориулан гэрээний дагуу газар эзэмших, ашиглах, өмчлөх эрхээ гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэгч байгууллагад борлуулсан, шилжүүлснээс олсон орлогыг татвараас чөлөөлөх”<sup>27</sup>-өөр шийдвэрлэсэн боловч энэхүү зохицуулалтыг татварын алба гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлэгчдийн хувьд хамааруулж үзэхгүй байгаагаас өнөөдрийг хүртэл ХСГДХТХ-ийн дагуу төсөл хэрэгжүүлж байгаа хуулийн этгээд энэ зохицуулалтын үр шимийг хүртээгүй байна.

- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх хууль тогтоомж, төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэх, хяналт тавих ЗГ-ын чиг үүрэг (7.1.1)-ийн хэрэгжилтийн талаар ямар нэг тайлан, мэдээ байхгүй, хэрхэн хяналт тавьж ажилласан нь тодорхойгүй байх тул хангалтгүй гэж дүгнэлээ.

- ХСГДХ хууль тогтоомж, төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэх ажлын биелэлтийг хангуулах Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага (БХБЯ)-ын чиг үүрэг (8.1.1) хангалтгүй байна. Учир нь хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш энэ талаар ямар нэг шийдвэр, санал, зөвлөмж гараагүй, холбогдох байгууллагын үйл ажиллагаанд, ялангуяа ХСГДХТХ-ийг хэрэгжүүлэгч орон нутгийн захиргааны байгууллагын үйл ажиллагаанд үнэлэлт дүгнэлт өгөх, хуулийн хэрэгжилтийг хангуулах, мэдээллийн нэгдсэн сантай байх талаар ямар нэг арга хэмжээ аваагүй байна.

- ХСГДХТХ тогтоомж, дүрэм, журам, заавар, норм, стандартыг иргэд, олон нийт, төсөл хэрэгжүүлэгч, захиргааны байгууллагуудад сурталчлах, мэдээлэх ажлыг зохион байгуулах Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага (ГЗБГЗЗГ)-ын чиг үүрэг (9.1.2) хангалтгүй байна. Учир нь ХСГДХТХ тогтоомж, дүрэм, журам, заавар, норм, стандартын талаар иргэд, олон нийт, цаашлаад төсөл хэрэгжүүлэгч хуулийн этгээд болон орон нутгийн захиргааны байгууллагын түвшинд ч мэдлэг, мэдээлэл муутай байна.

- төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд хийгдэх дэд бүтцийн ажилд шаардагдах хөрөнгийн эх үүсвэрийг нь шийдвэрлэх ИТХ-ын чиг үүрэг (10.1.2) хангалтгүй байгаагаас ялангуяа нийслэлд гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл удаашралтай, хүлээлттэй байна.

<sup>26</sup> Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуулийн 22.5.18;

<sup>27</sup> Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуулийн 22.5.19;

- хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн төсөл санаачлах, боловсруулах, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах ЗД-ын чиг үүрэг (11.1.1) хангалтгүй байгаагаас олон байршилд зэрэг төсөл хэрэгжүүлэх ажлыг эхлүүлж дэд бүтцийн хангамж, хүртээмжгүй байршил дахь төслийн хэрэгжилт удаашрах, зогсох, төслөө явуулахын тулд өөрсдийн хөрөнгөөр инженерийн дэд бүтцээ шийдсэн төсөл хэрэгжүүлэгч санхүүгийн хүндрэлд орох, түр суурьшуулах асуудлаас болж иргэдийн орон байртай байх эрх зөрчигдөх зэрэг олон сөрөг үр дагавар гарах нөхцөл болж байна;

- төслийн үйл ажиллагаанд шаардлагатай хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлүүлэх ЗД-ын чиг үүрэг (11.1.2) хангалтгүй байгаагаас 3 талт гэрээгээр хүлээсэн үүргээ ЗД зөрчих, улмаар дэд бүтцийн хангамж, хүртээмжгүйн улмаас төслийн хэрэгжилт удаашрах, иргэдийн орон байртай байх эрх зөрчигдөх, агаар, хөрсний бохирдлыг бууруулах төрийн бодлого хэрэгжихгүй байх, эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах нийтийн эрх, ашиг сонирхолд сөрөг нөлөө үзүүлж байна.

- төсөл, төлөвлөгөөг нийтэд сурталчлах, мэдээлэх, санал, гомдол хүлээн авах замаар олон нийтийн оролцоог хангах ажлыг зохион байгуулах ЗД-ын чиг үүрэг (11.1.5) хангалтгүй байна. Учир нь төслийн талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн төслийн талаарх мэдлэг, мэдээлэл муу байгаагаас төслийг дэмжихгүй байх, дэмжсэн иргэд нь үл хөдлөх эд хөрөнгөөрөө хохирох, орон байртай байх эрх нь зөрчигдөх, дахин төлөвлөлтөд орохыг хүлээж хөрөнгөө эдийн засгийн эргэлтэнд оруулах, засаж сайжруулах асуудал хүлээгдэх зэрэг олон сөрөг үр дагаврыг бий болгож байна;

- хот төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсэг болон нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөх тухай саналыг тухайн шатны Засаг даргад өргөн барих аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитекторын чиг үүрэг (15.2).

Эдгээрээс дахин хөгжүүлэх төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг даргын хэрэгжүүлэх арга хэмжээтэй холбоотой ХСГДХТХ-ийн зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байна. Үүнд:

- 14.2.Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга энэ зүйлийн 14.1-д заасан саналыг дэмжсэн тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгох талбайд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах, батлуулах ажлыг Хот байгуулалтын тухай хуулийн дагуу зохион байгуулж, уг төлөвлөгөөнд хууль ёсны эрх, ашиг сонирхол нь хөндөгдсөн, хөндөгдөж болзошгүй иргэн, хуулийн этгээдийн саналыг авч тусгана.

- 14.4.1.хот, суурин газар, дүүрэг, хорооллын чанартай инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, батлан хамгаалах болон гамшгаас хамгаалах зориулалт бүхий барилга байгууламж барих;

- 14.4.2.хот, суурин газар, дүүрэг, хорооллын чанартай инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих;

- 14.4.3.улс, орон нутаг, хот, суурин газрын эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд тэргүүлэх ач холбогдол бүхий бусад ажил.

Учир нь эдгээр арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх үүргээ ЗД хангалттай хэрэгжүүлэхгүй байгаагаас дараах сөрөг үр дагаврыг бий болгож байна. Үүнд:

- Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд Төсөл хэрэгжүүлэгч хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, барилгажилтын төсөл боловсруулж батлуулах нь нэг талаас тухайн шатны ЗД хуулиар хүлээсэн үүргээ хэрэгжүүлэхгүй байх, нөгөө талаас Төсөл хэрэгжүүлэгч захиргааны олон байгууллага дамжиж, санал авахад цаг хугацаа их зарцуулж, төслийн ажил эхлэхэд хугацаа алдах, өөртөө ашигтай байдлаар хандах нөхцөл байдлыг бий болгож байгаа нь ХСГДХТХ-ийн 14.2-т заасан зохицуулалт хэрэгжихгүй, зорилгодоо нийцэхгүй байгааг харуулж байна.

- Төслийн талбайд ЗД-ын хэрэгжүүлэх нийгмийн болон инженерийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих ажил удаашралтай, төсөл хэрэгжүүлэгч өөрийн хөрөнгөөр хэрэгжүүлсэн тохиолдолд зарцуулсан хөрөнгөө буцааж олж авч чадахгүйгээс санхүүгийн хүндрэлд орж, төслийн үйл ажиллагаанд сөргөөр нөлөөлж байгаа нь ЗД ХСГДХТХ-ийн 14.4.1, 14.4.2-д заасан чиг үүргээ хэрэгжүүлэхгүй байгаагаас үүдэлтэй байна.

- эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд ач холбогдол бүхий нөхцөл байдлыг тодорхойлох, нарийвчилсан судалгаа хийх, учирч болзошгүй аливаа эрсдэлийг урьдчилан тооцоолох зэрэг арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэхгүйгээр олон байршилд нэгэн зэрэг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлж байгаа нь ЗД-ын хүлээсэн үүрэг хэрэгжихгүй байх, улмаар төсөл хэрэгжүүлэгч болон иргэдэд сөргөөр нөлөөлөх, улс, орон нутгийн төсөвт тооцоолоогүй ачааллыг бий болгох зэрэг эрсдэлтэй байгаа нь ЗДарга ХСГДХТХ-ийн 14.4.3-т заасан “улс, орон нутаг, хот, суурин газрын эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд тэргүүлэх ач холбогдол бүхий бусад ажил”-ыг хэрэгжүүлэх чиг үүргээ хангалтгүй хэрэгжүүлж байгаатай холбоотой байна.

Мөн ХСГДХТХ-ийн 10.1-д аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн ИТХ-ын, 11.1-д аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн ЗД-ын чиг үүргийг тогтоосон байх боловч хууль хэрэгжиж эхэлснээс хойш одоогийн байдлаар 9 дүүргийн ИТХ болон ЗД хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх талаар ямар нэг шийдвэр гаргаагүй, үйл ажиллагаа хэрэгжүүлээгүй байх тул дүүргийн ИТХ, ЗД-д чиг үүрэг хүлээлгэсэн энэ зохицуулалт хэрэгжээгүй байна.

#### **Санал, зөвлөмж:**

1.Холбогдох татварын хуульд төсөл хэрэгжүүлэгчдэд хил, гаалийн болон бусад татварын хөнгөлөлт үзүүлэх зохицуулалт нэмж оруулах;

2.Импортыг орлох барилгын материал үйлдвэрлэдэг ААНБ-ыг дэмжих, импортын татвараар дэмжих;

3.Төрөөс төсөл хэрэгжүүлэгчийн барьсан орон сууцны борлуулалтад дэмжлэг үзүүлэх, иргэдэд, ялангуяа зорилтот бүлэгт буюу бага, дунд орлоготой иргэдэд орон сууцны хөнгөлөлттэй зээл олгох, ажлын байраар хангах гэх мэт арга хэмжээг хэрэгжүүлэх;

4.Засаг даргын хэрэгжүүлэх чиг үүрэг болох нийгмийн болон инженерийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих ажлыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэгч сонгон шалгаруулахаас өмнө эхлүүлэх,



ХСГДХТХ-ийн 19 дүгээр зүйлд заасны дагуу улсын хэмжээнд нийт 500 гаруй удаа төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулж, үйл ажиллагаа хэрэгжүүлж байна.

ХСГДХТХ-ийн 19.2-т хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийг хэрэгжүүлэх хуулийн этгээдийг сонгон шалгаруулах урилгад дараах мэдээллийг тусгахаар заасан:

- 19.2.1.гүйцэтгэх ажлын товч агуулга;
- 19.2.2.сонгон шалгаруулалтын баримт бичиг, бусад мэдээлэл авах болон төслийн санал ирүүлэх хаяг;
- 19.2.3.сонгон шалгаруулалтын баримт бичгийн үнэ;
- 19.2.4.сонгон шалгаруулалтад тавих тусгай шаардлага;
- 19.2.5.төслийн санал хүлээн авах эцсийн хугацаа;
- 19.2.6.төслийн саналыг нээх хугацаа;
- 19.2.7.давуу эрх олгох эсэх.

Эдгээрээс 19.2.1-д заасан гүйцэтгэх ажлын товч агуулгад зөвхөн барилгажуулах ажил буюу барилгажилтын төслийг хэрэгжүүлэхээр сонгон шалгаруулалтыг зарлаж байна. Харин дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд барилгажилтын төслийг хэрэгжүүлж эхлэхээс өмнө эсхүл барилгажилтын төсөлтэй хамт инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, нийгмийн болон инженерийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барьж байгуулах ажил хийгдэж байж тухайн төсөл амжилттай хэрэгжихээр байна. Ялангуяа, ГХГДТБ төслийн хувьд энэ асуудал тулгамдсан асуудал болж байна.

Тухайлбал, ХСГДХТХ-ийн 19-р зүйлд заасны дагуу гэр хорооллыг барилгажуулах ажлыг гүйцэтгэх төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулсны дараа Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил үйлчилгээ худалдан авах тухай хуулийн дагуу инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих ажлыг гүйцэтгэх хуулийн этгээдийг сонгон шалгаруулах ажлыг хэрэгжүүлдэг, ихэнх тохиолдолд төсвийн хөрөнгийн хуваарилалт, төлөвлөлтөөс хамааран эдгээр ажил хийгдэхгүй хойшилж байгаа нь цаг хугацаа алдах, барилгажуулах төслийн ажил удаашрах, зогсох шалтгаан болж, улмаар иргэдийн эрх, хууль ёсны ашиг сонирхол зөрчигдөх тохиолдол гарч байна. Иймд ХСГДХТХ-ийн 19.2.1-д заасан зохицуулалт оновчтой, үр дүнтэй байдлаар хэрэгжихгүй, зорилгодоо нийцэхгүй байна гэж үзлээ.

Мөн ХСГДХТХ-ийн “19.6.Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга сонгон шалгаруулалтын Үнэлгээний хороог байгуулж, сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулна.” гэсэн зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байна. Учир нь:

- ЗД-ын байгуулж байгаа Үнэлгээний хорооны бүрэлдэхүүний дийлэнх олонх нь төрийн албан хаагчид байгаа тул ашиг сонирхлын зөрчил үүсэх, нөгөө талаар иргэдийн санал үр дүнгүй, Үнэлгээний хорооны шийдвэрт нөлөөлөхгүй, хэлбэр төдий оролцох нөхцөлийг бий болгож байна;

- ХСГДХТХуулийн 19 дүгээр зүйлд зааснаар төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах Үнэлгээний хороо нь сонирхсон этгээдийн ирүүлсэн төсөл тус хуулийн 20 дугаар зүйлд заасан шаардлагыг хангасан эсэхийг хянан үзэх ёстой боловч БХБ-ын сайдын 2018 оны 46 дугаар тушаалаар батлагдсан “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам”-ыг баримтлан ХСГДХТХ-ийн 20.1.4-т заасны дагуу сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрөл аваагүй төслийг сонгон шалгаруулж байгаа нь тус хуулийн 5.1-д заасан хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд нийтийн эрх ашгийг эрхэмлэх; олон нийтийн оролцоог хангах зарчимтай зөрчилдөж байна.

Иймээс энэ зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй, олон нийтийн оролцоог хангах зорилгодоо нийцэхгүй байна гэж дүгнэлээ. Мөн түүнчлэн, ХСГДТХ-ийн төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаа хэтэрхий ерөнхий, үнэлгээний хорооны үйл ажиллагаа, гаргах шийдвэр, шийдвэрт нь гомдол гаргах асуудал ямар нэг зохицуулалтгүй байна.

### **Санал, зөвлөмж:**

1.ХСГДХТХ болон Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил үйлчилгээ худалдан авах тухай хуулийн уялдааг хангаж, ХСГДХТөслийн талбайд хийгдэх барилгажилтын болон инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих ажлыг дахин хөгжүүлэх Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулахаас өмнө, эсхүл уг төсөлтэй хамтад нь, цогц байдлаар хэрэгжүүлэх нөхцөлийг хангах. Тухайлбал, төслийн талбайд хийгдэх барилгажилтын болон инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих ажлыг эхлүүлээгүй бол ХСГДХТХ-ийн дагуу төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулахдаа тухайн төсөл хэрэгжүүлэгч дээрх ажилтай нь хамт, цогц байдлаар хэрэгжүүлэх зарчмыг баримтлах. Өөрөөр хэлбэл, ХСГДХТХ-ийн 19.2.1-д заасан төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах урилгад тусгагдах гүйцэтгэх ажлын товч агуулгад барилгажилтын болон инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих ажлыг хамтад нь гүйцэтгэх байдлаар тусгаж, тэдгээр ажлын зардлыг хэрхэн санхүүжүүлэх асуудлыг Засаг дарга ХСГДХТХ-ийн 11.1.2-т заасны дагуу шийдвэрлэх гэх мэт.

2.ХСГДХТХ-ийн 19.6-д заасны дагуу 3Д Үнэлгээний хороо байгуулахдаа олон нийтийн оролцоог Үнэлгээний хорооны шийдвэрт нөлөөлөхүйц байдлаар хангах зохицуулалтыг ХСГДХТХ-д тусгах;

3.БХБ-ын сайдын 2018 оны 46 дугаар тушаалаар батлагдсан “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журам”-ын төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаатай холбоотой зохицуулалтуудыг ХСГДХТХ-ийн 5, 19, 20 дугаар зүйлтэй нийцүүлэх;

4.Дахин хөгжүүлэх төслийн сонгон шалгаруулалт, үнэлгээний хорооны үйл ажиллагаа, бүрэлдэхүүн, зохион байгуулалт болон үнэлгээний хорооны

шийдвэртэй холбоотой гомдол гаргах, түүнийг хянан шийдвэрлэх асуудлыг нарийвчлан зохицуулах.

#### Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 4.

ХСГДХТХ-ийн 22 дугаар зүйлд заасан төсөлд оролцогч иргэдийн эрх, үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилт, зорилгодоо нийцсэн эсэх

ХСГДХТХ-ийн 22.1-д ХСГДХТөсөлд оролцогч иргэд дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээхээр зохицуулсан байна (Хүснэгт 7). Үүнд:

#### Хүснэгт 7. Иргэдийн эрх, үүрэг

Төсөлд оролцогч иргэдийн	
эрх	үүрэг
22.1.1.төсөл хэрэгжүүлэх талаар санал өгөх;	22.1.5.төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийг төсөлд хамруулах талаар санаачилга гаргах, шаардлага тавих;
22.1.2.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө үнэлэх, үнэлүүлэх;	
22.1.3.төсөл хэрэгжүүлэх төлөвлөгөө, холбогдох бусад баримт бичигтэй танилцах, танилцуулахыг шаардах;	
22.1.4.төсөл хэрэгжүүлэхтэй холбоотой гэрээ байгуулах, хэлэлцээр хийх;	22.1.8.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой баримт бичгийн зөрчилгүй байх;
22.1.6.төслийн үйл ажиллагаатай танилцах, мэдээлэл авах, гэрээний үүргээ биелүүлэхийг шаардах;	
22.1.7.төслийн хугацаанд түр суурьших газар, байр, сууцаар хангагдах;	22.1.9.төсөл хэрэгжүүлэхэд шаардагдах мэдээлэл, баримт бичгийг үнэн, зөв, бүрэн гаргаж өгөх;
22.1.10.төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд иргэдийн төлөөллийн байгууллагаар дамжуулан оролцох;	
22.1.11.хяналтын хороонд төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой санал, гомдол гаргах.	

ХСГДХТХ-ийн 22.1-д төсөлд оролцогч иргэдийн эдлэх эрхтэй холбоотой зохицуулалт түлхүү тусгагдсан байна.

Холбогдох байгууллагуудаас авсан мэдээлэл, төслийн оролцогчид, ялангуяа, Хүний эрхийн байгууллага, төсөлд оролцож байгаа иргэдтэй хийсэн уулзалт, хэлэлцүүлгээс гарсан санал, гомдол, зөвлөмжид дүн шинжилгээ хийж, ХСГДХТХ-ийн 22.1 дэх хэсгийн төслийн оролцогч иргэдийн эдлэх эрх, үүрэгтэй холбоотой дараах зохицуулалтуудын хэрэгжилт хангалтгүй байна гэж үнэллээ. Үүнд:

***Нэг. ХСГДХТХ-ийн 22.1.5 дахь заалт буюу “төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийг төсөлд хамруулах талаар санаачилга гаргах, шаардлага тавих” үүргийн тухайд:***

Төсөлд оролцогч иргэдийн хэрэгжүүлэх үүрэгтэй холбоотой энэ зохицуулалт нь ХСГДХТХ-ийн 5.1-д заасан ХСГДХ үйл ажиллагаанд нийтийн

эрх ашгийг эрхэмлэх, олон нийтийн оролцоог хангах<sup>28</sup> зарчмыг хэрэгжүүлэхэд ач холбогдол бүхий зохицуулалт юм.

Иргэд энэхүү үүргээ биелүүлснээр өөрсдийнхөө болон бусдын эрх, хууль ёсны ашиг сонирхлыг хангах, улмаар төслийн үйл ажиллагаанд эерэг нөлөөтэй боловч энэхүү үүргийн хэрэгжилт хангалтгүй байна. Тухайлбал, улсын хэмжээнд хэрэгжүүлж байгаа хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийн 80 гаруй хувийг хэрэгжүүлж байгаа нийслэлийн хувьд дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой иргэдийн гаргасан өргөдөл, гомдол, санал, хүсэлтийг судлахад төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийг төсөлд хамруулах талаар шаардлага тавьсан өргөдөл, гомдол байхгүй байна. Мөн ХСГДХТХуулийн хэрэгжилтийн талаар төрийн болон ИТБ, иргэд, Хяналтын хороо, Хүний эрхийн байгууллагуудтай хийсэн уулзалт, хэлэлцүүлгийн үед энэ талаар ямар нэг арга хэмжээ авсан болон авах шаардлагатай гэсэн санал, шүүмж гараагүй байна.

Ийм учраас төсөлд оролцогч иргэдийн хэрэгжүүлэх үүрэгтэй холбоотой ХСГДХТХ-ийн 22.1.5 дахь заалт буюу “төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийг төсөлд хамруулах талаар санаачилга гаргах, шаардлага тавих” үүргийн хэрэгжилт хангалтгүй, зорилгодоо нийцээгүй байна гэж дүгнэлээ.

#### **Санал, зөвлөмж:**

ХСГДХТХ-ийн 22.1.5 дахь заалт буюу төсөлд оролцогч иргэдийн хэрэгжүүлэх “төслийг дэмжээгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийг төсөлд хамруулах талаар санаачилга гаргах, шаардлага тавих” үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтын үр дагавар, ач холбогдол, энэхүү үүргээ хэрхэн хэрэгжүүлэх талаар сургалт, сурталчилгаа хийх, мэдээлэл өгөх ажлыг тогтмол зохион байгуулах шаардлагатай байна.

#### ***Хоёр. ХСГДХТХ-ийн 22.1.7 дэх заалт буюу “төслийн хугацаанд түр суурьших газар, байр, сууцаар хангагдах” эрхийн тухайд:***

ХСГДХТХ-ийн 22.1.7-д зааснаар хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөлд оролцогч иргэд төслийг хэрэгжүүлэх хугацаанд түр суурьших газар, байр, сууцаар хангагдах эрхтэй байна.

Түр суурьшуулах асуудалтай холбоотой дараах зохицуулалт ХСГДХТХ-д тусгагдсан байна. Үүнд:

- 14.7.2.а.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, газраараа хувь нийлүүлэх, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөө боловсруулах;

- 23.1.Төсөл хэрэгжүүлэгч дараах эрх, үүрэгтэй: 23.1.5.төсөл, төлөвлөгөө боловсруулах, батлуулах, хэрэгжүүлэх, аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн ЗД газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй харилцан тохиролцож, гэрээ байгуулах, гэрээний биелэлтийг хамтран дүгнэх;

---

<sup>28</sup> Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 5.1.1, 5.1.2 дахь заалт.

- 14.7.2.в.аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга төсөл, төлөвлөгөөг хянаж, энэ хуулийн 14.7.1.г-д заасан шаардлагыг хангасан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах;

- 24.2.Гэрээнд дараах зүйлийг тусгана: 24.2.9.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөөг гэрээний салшгүй хэсэг болгон хавсаргах.

Түр суурьшуулах асуудал нь тодорхой хэмжээний хөрөнгө, санхүүжилтийн эх үүсвэрт үндэслэн хэрэгжих бөгөөд ХСГДХТХ-ийн 23.1.3-т зааснаар төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны зардал, хөрөнгийг бүрдүүлэх, захиран зарцуулах үүргийг тухайн төслийг хэрэгжүүлэхээр шалгарсан хуулийн этгээд буюу “Төсөл хэрэгжүүлэгч” бүрэн хүлээж байна.

Эдгээр зохицуулалтын дагуу төслийн талбай дахь иргэдийг түр суурьшуулах асуудлыг тусгасан төлөвлөгөө боловсруулах чиг үүргийг ТХ<sup>29</sup>, уг төлөвлөгөөг хянаж, батлах чиг үүргийг тухайн шатны ЗД<sup>30</sup> хүлээж байгаа бөгөөд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч, ТХ, ЗД харилцан тохиролцон байгуулж байгаа 3 талт гэрээнд энэхүү төлөвлөгөөг салшгүй хэсэг болгон хавсаргахаас өөр зохицуулалт байхгүй байна.

Гэвч ХСГДХТХ-ийн иргэдийг түр суурьшуулах асуудалтай холбоотой дээрх зохицуулалтуудыг зохих ёсоор хэрэгжүүлэхгүй байгаагаас ялангуяа, “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөж барилгажуулах төсөл”-д оролцож, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө чөлөөлсөн иргэдийн орон байртай байх эрх зөрчигдөх тохиолдол цөөнгүй байна. Тухайлбал:

- Төсөл хэрэгжүүлэгчийн боловсруулсан иргэдийг түр суурьшуулах асуудлыг тусгасан төлөвлөгөөг хэрэгжих боломжтой эсэх, бодит нөхцөл байдалд нийцэж байгаа эсэхийг ЗД хянаж, батлах чиг үүргээ хангалтгүй хэрэгжүүлж байгаагаас ТХ-чийн хувьд иргэдийг түр суурьшуулах асуудлыг аль болох өөрсдөөр нь шийдвэрлүүлэхийг эрмэлздэг, түрээсийн зардал олгохоор харилцан тохиролцохдоо зах зээлийн үнээс доогуур тооцох, иргэд түрээсийн зардлыг өөр зориулалтаар ашиглах зөрчил гарч байна;

- нэгэнт баталсан төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд ИТБ, ХХороо, тухайн шатны ЗД хяналт тавьдаггүйгээс төслийн явц, ТХ-чийн хариуцлага, үйл ажиллагаанаас хамаарч түр суурьшуулах үүргээ ТХ зөрчих сөрөг үр дагаврууд нийтлэг гарч байна.

Энэ талаар Хүний эрхийн байгууллагууд удаа дараа анхааруулж, санал, зөвлөмж гаргах, эрх бүхий байгууллагуудад хандаж байсан байх

---

<sup>29</sup> Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 23.1.Төсөл хэрэгжүүлэгч дараах эрх, үүрэгтэй: 23.1.5.төсөл, төлөвлөгөө боловсруулах, батлуулах, хэрэгжүүлэх, аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй харилцан тохиролцож гэрээ байгуулах, гэрээний биелэлтийг хамтран дүгнэх;

<sup>30</sup>Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.2.в.аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга төсөл, төлөвлөгөөг хянаж, энэ хуулийн 14.7.1.г-д заасан шаардлагыг хангасан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах;

бөгөөд энэхүү судалгааны ажлын үед ч хэд хэдэн удаагийн уулзалт, хэлэлцүүлэгт оролцож, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө чөлөөлсөн иргэдийг түр суурьшуулах асуудалд анхаарлаа хандуулах, иргэдийн орон байртай байх эрх зөрчигдөхөөс урьдчилан сэргийлэх, зөрчигдсэн эрхийг хамгаалах шийдвэр гаргах шаардлагатай байгаа талаар санал, дүгнэлт гаргасан болно (Хавсралт 4-өөс дэлгэрэнгүй мэдээлэл авна уу).

Түр суурьшуулах асуудал нь нөгөө талдаа иргэдийг албадан нүүлгэх, улмаар иргэдийн орон байртай байх эрх нь зөрчигдөх эрсдэлтэй юм. Ийм тохиолдол нийслэлд цөөнгүй гарч байна. Иймд энэ асуудалд нухацтай хандаж, үүсэх эрсдэл, үр дагаврыг нарийн тооцоолж, нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай.

Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө чөлөөлсөн иргэдийг түр суурьшуулах асуудлыг зохих ёсоор шийдэхгүй байгаагаас орон байргүй болсон иргэд ихэвчлэн гэрээний нэг тал болох ЗД-д хандаж байгаа бөгөөд нийслэлийн хувьд орон байргүй болж, гомдол гаргасан зарим иргэдийг НОСК, ТОСК-ийн үйл ажиллагаатай уялдуулан түр суурьшуулах орон байраар хангах арга хэмжээ авч байна.

ХББОСЯ (хуучнаар БХБЯ) ч энэ асуудалд анхаарч, нийслэлийн СБД-ийн 7 дугаар хорооллын нутаг дэвсгэрт БНХАУ-ын буцалтгүй тусламжаар “Ногоон нуур-1008 айлын орон сууц” төслийн хүрээнд 1008 айлын түр суурьшуулах орон сууц барих ажлыг хэрэгжүүлж байгаа нь хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөлд оролцогч иргэдийн орон байртай байх эрх зөрчигдөхөөс урьдчилан сэргийлэх, эрх нь зөрчигдсэн иргэдийг хамгаалах чухал ач холбогдолтой арга хэмжээ болж байна.

Иймд ХСГДХТХ-ийн 22.1.7 дахь заалт буюу “төслийн хугацаанд түр суурьших газар, байр, сууцаар хангагдах” эрхийг хангахын тулд одоо байгаа зохицуулалтуудыг боловсронгуй болгож, шаардлагатай зохицуулалтуудыг ХСГДХТХ-д нэмж оруулах шаардлагатай байна.

#### **Санал, зөвлөмж:**

1.Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх үүрэгтэй холбоотой зохицуулалт болох ХСГДХТХ-ийн 23 дугаар зүйлийн 23.1 дэх хэсэгт “төслийн оролцогч иргэдийг нүүлгэн шилжүүлэх, түр суурьшуулах асуудлыг төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлэх” гэсэн заалт нэмж оруулах;

2.ХСГДХТХ-д төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны улмаас газраа чөлөөлсөн иргэдийн орон байртай байх эрхийг хэрхэн хангах, хамгаалах талаар дараах арга хэмжээг төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллага хэрэгжүүлдэг байх зохицуулалтыг нэмж оруулах. Үүнд:

- ХСГ-ыг дахин төлөвлөх, хөгжүүлэх асуудал хариуцсан төрийн захиргааны төв байгууллага, орон нутгийн захиргааны байгууллага түр суурьшуулах орон сууцны сан бүрдүүлж, газраа чөлөөлсөн иргэдийн орон байртай байх эрхийг хангах, төсөл хэрэгжүүлэгч нарт хариу төлбөртэйгөөр ашиглуулдаг байх;

- Төсөл хэрэгжүүлэх эрх цуцлагдсаны дараа эсхүл шинээр зарласан төсөлд сонирхогч этгээд орж ирэхгүй байх тохиолдолд ТОСК, НОСК, Төслийн

нэгж гэх мэт ЗГ-ын болон тухайн орон нутгийн харьяа байгууллагуудад төсөл хэрэгжүүлэх ажлыг хариуцуулан шуурхай хэрэгжүүлдэг байх;

- Иргэдийг түр суурьшуулах газар, байр, сууцаар хангах үүргээ ТХ хангалттай хэрэгжүүлж байгаа эсэхэд ИТБ, ХХ, тухайн шатны ЗД тогтмол хяналт тавих, хариуцлага тооцдог байх;

- төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлахдаа тооцоо, судалгаатай хандах, эрх, ашиг нь хөндөгдөж байгаа, хохирч байгаа иргэдийн асуудлыг хамтад нь шийддэг байх.

3.ХСГДХТХ-ийн “14.7.2.а.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, газраараа хувь нийлүүлэх, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөө боловсруулах”, “14.7.2.б.энэ хуулийн 14.7.2.а-д заасан төлөвлөгөөг газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчтэй зөвшилцөн, саналыг тусган эцэслэн боловсруулах;”, “14.7.2.в.аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга төсөл, төлөвлөгөөг хянаж, энэ хуулийн 14.7.1.г-д заасан шаардлагыг хангасан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах;” гэж заасныг нэг мөр хэрэгжүүлэх талаар сургалт, сурталчилгаа хийх, удирдлага, арга зүйгээр хангах, хяналт тавих, хариуцлага тооцох гэх мэт арга хэмжээг тогтмол зохион байгуулах.

***Гурав. ХСГДХТХ-ийн 22.1.10 дахь заалт буюу “төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд иргэдийн төлөөллийн байгууллагаар дамжуулан оролцох” эрхийн тухайд:***

Тухайн төслийг хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч энэхүү эрхээ эдлэхийн тулд ХСГДХТХ-ийн 22.2-22.5-д заасан дараах арга хэмжээг тухай бүрд авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна. Үүнд:

- 22.2.Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэдийн 75-аас дээш хувь нь сайн дурын үндсэн дээр эвлэлдэн нэгдэж, иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулна.

- 22.3.Иргэдийн төлөөллийн байгууллагын дүрмийг гишүүдийн олонхын саналаар батална.

- 22.4.Иргэдийн төлөөллийн байгууллагын гишүүн бүр саналын нэг эрхтэй байна.

- 22.5.Иргэдийн төлөөллийн байгууллага төсөл хэрэгжүүлэх газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалж, төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавина.

Энэхүү зохицуулалтын дагуу төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай бүрд тухайн төслийн бэлтгэл үе шатанд<sup>31</sup> ИТБ-ыг байгуулах шаардлагатай байна.

ХСГДХТХ-ийн дагуу улсын хэмжээнд 2025 оны 12 дугаар сарын 01-ний өдрийн байдлаар 500 гаруй дахин хөгжүүлэх төсөл төсөл хэрэгжүүлж байгаа бөгөөд үүний 81.8 хувь буюу 410 төсөл нийслэл Улаанбаатар хотод, 18.2 хувь буюу 89 төсөл аймгийн төв хотуудад хэрэгжиж эхлэх шатандаа байгаа

<sup>31</sup> Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14.7.1.д;

боловч дээр дурдсан зохицуулалтын дагуу тухайн төслийн бэлтгэл үе шатанд ИТБ байгуулагдсан тохиолдол байхгүй байна. Харин ГХГДТБТөслийн хувьд 2017 оноос эхлэн төсөлд оролцогч болон төслийн талбай дахь иргэдийн эрх зөрчигдсөний дараа хохирсон зарим иргэд нэгдэн ТББ байгууллага байгуулан, иргэдийн эрхийг хамгаалах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж байгаа тохиолдол цөөнгүй байна. Тухайлбал:

- “Дахин төлөвлөлт - Иргэдийн оролцоо эвсэл” ТББ;
- “6 буудлын оршин суугчдын эрх ашгийг хамгаалах холбоо” ТББ;
- “Яармагийн хүүхдүүд” ТББ;
- “Ирээдүйн 100 айл” НҮТББ;
- “Газрын эзэн - Баян зүрх” Нөхөрлөл;
- “Эв Эе Өргөө ТББ;
- “Яармаг гэр хороолол, хөгжлийн холбоо”;
- “Сансар хотхоноо аварцгаая” ТББ;
- “Моннисын иргэд” ТББ;
- “Жанжны бүлэг” ТББ;
- “Машинист шинэ өргөө” ТББ;
- “Баянгол төлөвлөлт” ТББ;
- “Топ увидас” ТББ;
- “Хөгжлийн хэлхээ” ТББ;
- “Эрчүүд, гэр бүл, хүүхэд хөгжлийн нийгэмлэг” ТББ.

ИТБ байгуулахад нэг талаас иргэд санаачилга гаргах, нөгөө талаас орон нутгийн захиргааны байгууллага, тухайн шатны ЗД хуулийн хэрэгжилтийг хангах чиг үүргээ зохих ёсоор хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна. Энэ асуудалд Хүний эрхийн байгууллагууд анхаарлаа хандуулж ирсэн байх бөгөөд тухайлбал, 2017 онд зохион байгуулсан “Хот төлөвлөлт-Газар чөлөөлөлт-Хүний эрх” сэдэвт онол, практикийн бага хурлаас иргэдийн оролцоог санал, хүсэлт, гомдол гаргах зэрэг хэлбэрийн төдий байдлаар хангаж байгаа хандлагаа өөрчилж, тэдний оролцоог институтийн хэлбэрт оруулж, шаардлагатай нэгжийг бий болгож, иргэдийн оролцоог тэдний эрх, ашиг сонирхлыг хангахын төлөө нэмэгдүүлэх бодлогыг үйл ажиллагаандаа тусган хэрэгжүүлэх зөвлөмжийг нутгийн захиргааны болон өөрөө удирдах ёсны байгууллагуудад өгсөн байх боловч зөвлөмжийн дагуу тодорхой арга хэмжээ авч хэрэгжүүлээгүй байна.

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих төслийн хувьд ихэвчлэн СӨХ нь ИТБ-ын чиг үүргийг хэрэгжүүлж байна.

Дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох болон тухайн төслийг хэрэгжүүлж эхлэхээс өмнө хэлэлцүүлэг зохион байгуулах, иргэдийн саналыг авах ажил тэр бүр хийгдэхгүй байна, иргэд энэ талаар саналаа хэрхэн өгөх, хаана хандах талаар мэдээлэл, тогтолцоо байхгүй байна.

#### **Санал, зөвлөмж:**

1.ХСГДХТөсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох, төслийг хэрэгжүүлэхийн өмнө дор хаяж хоёр удаа нээлттэй хэлэлцүүлэг зохион байгуулах;

2.Дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны талаар иргэдийн санал авах цахим платформыг тогтмол ажиллуулах;

3.ХСГДХТХ-ийн “14.7.1.Төслийн бэлтгэл үе шатанд иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулах”; “22.2.Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэдийн 75-аас дээш хувь нь сайн дурын үндсэн дээр эвлэлдэн нэгдэж, иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулна.”; “22.5.Иргэдийн төлөөллийн байгууллага төсөл хэрэгжүүлэх газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалж, төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавина.” гэсэн зохицуулалтыг нэг мөр хэрэгжүүлэх, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих;

4.Иргэд, төсөл хэрэгжүүлэгч, холбогдох мэргэжлийн байгууллагуудын удирдлага, мэргэжилтэн нарт чиглэсэн сургалт, сурталчилгааг хийх, тэдгээрийн хууль, эрх зүйн мэдлэгийг дээшлүүлэх, чадавхыг бэхжүүлэх арга хэмжээг тогтмол зохион байгуулах.

<b>Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 5.</b>
ХСГДХТХ-ийн 23 дугаар зүйлд заасан төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилт, зорилгодоо нийцсэн эсэх:

ХСГДХТХ-ийн 23.1-д Төсөл хэрэгжүүлэгч хуулийн этгээд дараах эрх эдэлж, үүрэг хүлээхээр зохицуулсан байна (Хүснэгт 8). Үүнд:

*Хүснэгт 8.Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэг*

<b>Төсөл хэрэгжүүлэгчийн</b>	
эрх	үүрэг
23.1.1.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй хамтран хөндлөнгийн эрх бүхий этгээдээр газар, ҮХЭХ-ийн үнэлгээг хийлгэх;	23.1.2.сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдах, худалдан авах үнийн саналыг өмчлөгч, эзэмшигчид танилцуулах;
	23.1.3.төсөл хэрэгжүүлэхтэй холбогдох үйл ажиллагааны зардал, хөрөнгийг бүрдүүлэх, захиран зарцуулах;
23.1.4.сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийн гаргасан хүсэлтийг үндэслэн төлөвлөгөөнд өөрчлөлт оруулах хүсэлт гаргах;	23.1.5.төсөл, төлөвлөгөө боловсруулах, батлуулах, хэрэгжүүлэх, аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн ЗД газар, ҮХЭХ өмчлөгч, эзэмшигчтэй харилцан тохиролцож гэрээ байгуулах, гэрээний биелэлтийг хамтран дүгнэх;
	23.1.6.төслийн хэрэгжилтийн талаар оролцогч талуудад тайлагнах, хяналтын хороогоор хэлэлцүүлэх;
	23.1.7.төсөлд оролцогч талуудыг төсөл, төлөвлөгөөтэй холбоотой үнэн, зөв мэдээ, тооцоо судалгаагаар хангаж, шаардсан мэдээллийг гаргаж өгөх;
	23.1.8.төсөл хэрэгжүүлэхэд байгаль орчны, эрүүл ахуйн, аюулгүй байдлын болон бусад холбогдох хууль тогтоомж, норм, дүрэм, журам, стандартын шаардлагыг мөрдөх;
	23.1.9.төсөл хэрэгжүүлэхэд Барилгын тухай хуулийн 15 дугаар зүйл, Хот байгуулалтын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийг баримтлах.

ХСГДХТХ-ийн 23.1-д Төсөл хэрэгжүүлэгчийн хүлээх үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтыг түлхүү тусгасан байна.

Холбогдох байгууллагуудаас авсан мэдээлэл, төслийн оролцогчид, ялангуяа, Хүний эрхийн байгууллага, ИТБ, ХХ, төсөлд оролцож байгаа иргэдтэй хийсэн уулзалт, хэлэлцүүлгээс гарсан санал, гомдол, зөвлөмжүүдэд дүн шинжилгээ хийж, төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэгтэй холбоотой ХСГДХТХ-ийн 23.1 дэх хэсгийн зохицуулалтуудаас дараах зохицуулалтуудыг сонгож, үнэлгээ хийлээ. Үүнд:

***Нэг. ХСГДХТХ-ийн 23.1.5 дахь заалт буюу “төсөл, төлөвлөгөө боловсруулах, батлуулах, хэрэгжүүлэх, аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг дарга газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй харилцан тохиролцож гэрээ байгуулах, гэрээний биелэлтийг хамтран дүгнэх” үүргийн тухайд:***

ТХ-чийн чиг үүрэгтэй холбоотой энэхүү зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байна. Учир нь ТХ тухайн ХСГДХТөсөл болон төслийг хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөг боловсруулахдаа ХСГДХТХ-ийн 14.7, 20.1-д заасан шаардлагыг бүрэн хангахгүй байх, төслийн оролцогч ЗД нарийн хянаж, шаардлага хангуулсны дараа төлөвлөгөөг батлахгүй, гурван талт гэрээнд хавсаргахгүй байгаагаас төслийн ажил удаашрах, гурван талт гэрээний үүрэг биелэгдэхгүй байх, иргэд төслийн явцын талаар мэдээлэл авах, орон байртай байх эрх, ашиг сонирхол зөрчигдөх гол нөхцөл болж байна.

Тухайлбал, хэлэлцүүлгийн үед төслийг дэмжин оролцож байгаа болон дэмжихгүй байгаа иргэдээс гарч байсан санал, гомдол болон гурван талт гэрээнд төслийг хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөг хавсаргаж байгаа эсэх, хавсаргасан төлөвлөгөөний агуулга зэргийг судалж үзэхэд ТХ-гч төсөл, төлөвлөгөө боловсруулахдаа ХСГДХТХ-ийн 14.7.2.а-д “газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, газраараа хувь нийлүүлэх, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөөг боловсруулах”, 14.7.2.б-д “энэ хуулийн 14.7.2.а-д заасан төлөвлөгөөг газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчтэй зөвшилцөн, саналыг тусган эцэслэн боловсруулах;” гэсэн зохицуулалтуудыг дагаж мөрдөхгүй, гурван талт гэрээнд хавсаргахгүй байна.

Нөгөө талаас энэхүү үйл ажиллагаанд хяналт тавьж төлөвлөгөөг батлах, гурван талт гэрээ байгуулах ЗД-ын чиг үүрэг хангалтгүй байна. Өөрөөр хэлбэл, ЗД-ын үйл ажиллагаанаас хамаарч, ТХ-чийн үүрэгтэй холбоотой ХСГДХТХ-ийн 23.1.5 дахь заалт буюу “төсөл, төлөвлөгөө боловсруулах, батлуулах, хэрэгжүүлэх, аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн ЗД газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй харилцан тохиролцож гэрээ байгуулах, гэрээний биелэлтийг хамтран дүгнэх” зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй, зорилгодоо нийцэхгүй байна.

#### **Санал, зөвлөмж:**

1.ХСГДХТХ-ийн 23.1.5 дахь заалтын хэрэгжилтэд хяналт тавих, нэг мөр хэрэгжүүлэх. Тухайлбал, ХСГДХТХ-ийн 14.7.2.а, б-д заасны дагуу

гэрээний хавсралт болох төлөвлөгөөг эцэслэн боловсруулах, уг төлөвлөгөө нь хуульд заасан шаардлагыг хангасан эсэхийг хянаж, хангасан тохиолдолд тухайн шатны ЗД төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах, зөрчсөн бол хариуцлага хүлээх зохицуулалтыг Зөрчлийн тухай хуульд нэмж оруулах;

2.Төсөл хэрэгжүүлэгч ХСГДХТХ-ийн 23.1.5-д заасан үүргээ хэрхэн хэрэгжүүлэх, түүний үр дагавар, ач холбогдлын талаар, төсөлд оролцогч иргэд болон ИТБ, холбогдох бусад байгууллагуудын удирдлага, мэргэжилтнүүдэд төсөл, төлөвлөгөөг боловсруулах үйл ажиллагаанд хэрхэн оролцох, хяналт тавих талаар сургалт, сурталчилгааг хийх, тэдгээрийн чадавхыг бэхжүүлэх арга хэмжээг холбогдох байгууллагууд тогтмол зохион байгуулах;

3.Гурван талт гэрээний хэрэгжилтийг ямар хугацаанд хэрхэн дүгнэх, мэдээлэх асуудлыг нарийвчлан зохицуулах шаардлагатай.

***Хоёр. ХСГДХТХ-ийн 23.1.6 дахь заалт буюу “төслийн хэрэгжилтийн талаар оролцогч талуудад тайлагнах, хяналтын хороогоор хэлэлцүүлэх” үүргийн тухайд:***

Төсөл хэрэгжүүлэгчийн үүрэгтэй холбоотой энэ зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байна. Учир нь ТХ болон холбогдох захиргааны байгууллагуудын төлөвлөгөө, тайлан, мэдээ болон энэхүү судалгааны үед хийсэн хэлэлцүүлэг, уулзалт, Хүний эрхийн байгууллагуудаас гарсан санал, зөвлөмжүүдэд дүн шинжилгээ хийхэд, ТХ хэрэгжүүлж байгаа төслийнхөө хэрэгжилтийг иргэдэд болон захиргааны байгууллагад тайлагнах, мэдээлэх, ЗД болон түүний харьяа захиргааны байгууллага ТХ-чийн тайланг хүлээн авч, үнэлж дүгнэх, төслийн хэрэгжилтийг иргэдэд мэдээлэх, тайлагнах талаар тухайлан төлөвлөсөн болон зохион байгуулсан арга хэмжээ байхгүй байна. Зөвхөн иргэдээс гомдол гарсан тохиолдолд ХХ-ноос ТХ-чийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих, тайлан, мэдээллийг нь шаардаж авах байдлаар хандаж байна.

Мөн ХХ хүртээмжгүй, хэрэгжүүлэх чиг үүргээ тодорхойлсон дүрмээ батлаагүй байгаа нь ТХ-чийн зүгээс ХСГДХТХ-ийн 23.1.6-д заасан “төслийн хэрэгжилтийн талаар оролцогч талуудад тайлагнах, хяналтын хороогоор хэлэлцүүлэх” үүргээ хэрэгжүүлэхгүй байх нөхцөлийг бүрдүүлж байна.

Иймд ТХ-чийн чиг үүрэгтэй холбоотой ХСГДХТХ-ийн 23.1.6 дахь заалт буюу “төслийн хэрэгжилтийн талаар оролцогч талуудад тайлагнах, хяналтын хороогоор хэлэлцүүлэх” тухай зохицуулалтыг зохих ёсоор хэрэгжүүлэхийн тулд ТХ болон иргэд, ЗД, ЗД-ын харьяа захиргааны байгууллагууд, ХХ-ны түвшинд энэхүү чиг үүргийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой сургалт, сурталчилгаа хийх, мэдээлэл, зөвлөгөө өгөх арга хэмжээг тогтмол авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай.

#### **Санал, зөвлөмж:**

1.Төсөл хэрэгжүүлэгч ХСГДХТХ-ийн 23.1.6-д заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлэхийн тулд авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээтэй холбоотой дараах асуудлыг нарийвчлан зохицуулсан зохицуулалтыг ХСГДХТХ-д нэмж оруулах. Тухайлбал,

- ТХ нь төслийн хэрэгжилтийн талаар оролцогч талууд (иргэд, ЗД)-д болон ХХ-нд тус тус ямар хугацаанд, хэрхэн тайлагнах, мэдээлэх;
- Гурван талт гэрээний биелэлтийг дүгнэх үйл ажиллагааг хэрхэн хэрэгжүүлэх;
- Төслийн хэрэгжилт болон гурван талт гэрээний биелэлт хангалтгүй тохиолдолд хүлээх хариуцлага гэх мэт.

2.ХХ-ны дүрэмд ТХ-чийн тайланг тодорхой хугацаанд тогтмол хүлээн авч, үнэлж дүгнэх, заавар, зөвлөмж өгөх чиг үүргийг заавал тусгадаг байх зохицуулалтыг ХСГДХТХ-д нэмж оруулах;

3.ХСГДХТХ-ийг хэрэгжүүлэх, түүний дотроос ХСГДХТХ-ийн 23.1.6 дахь заалт буюу “төслийн хэрэгжилтийн талаар оролцогч талуудад тайлагнах, хяналтын хороогоор хэлэлцүүлэх” тухай зохицуулалтыг хэрхэн хэрэгжүүлэх, хяналт тавих талаар төсөл хэрэгжүүлэгч болон иргэд, ЗД, ЗД-ын харьяа захиргааны байгууллага, ХХ-ны түвшинд сургалт, сурталчилгаа хийх, мэдээлэл, зөвлөгөө өгөх арга хэмжээг тогтмол зохион байгуулах.

***Гурав. ХСГДХТХ-ийн 23.1.7 дахь заалт буюу “төсөлд оролцогч талуудыг төсөл, төлөвлөгөөтэй холбоотой үнэн, зөв мэдээ, тооцоо судалгаагаар хангаж, шаардсан мэдээллийг гаргаж өгөх” үүргийн тухайд:***

Төсөл хэрэгжүүлэгчийн үүрэгтэй холбоотой энэ зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байна. Учир нь энэхүү судалгааны ажлын явцад хийсэн уулзалт, хэлэлцүүлэгт оролцож байгаа иргэд, Хүний эрхийн байгууллага, ИТБ болон захиргааны байгууллагын төлөөлөл ХСГДХТөслийн талаар тодорхой мэдээлэл хаалттай байдаг, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээд болон ЗД төсөл, төлөвлөгөөтэй холбоотой үнэн, зөв мэдээлэл өгдөггүй, шаардсан мэдээллийг цаг хугацаанд нь гаргаж өгдөггүй, мэдээллийн ил тод байдлыг хангадаггүй гэсэн санал, гомдол нийтлэг гарсан.

Түүнчлэн, ТХ болон захиргааны байгууллагын веб сайтуудад судалгаа хийхэд, энэ талын мэдээ, мэдээлэл байхгүй, ХСГДХ асуудлыг хариуцсан захиргааны байгууллагаас бичгээр болон асуулгын хуудсаар санал авахад ТХ-чид ХСГДХТХ-ийн 23.1.7-д заасан чиг үүргийнхээ хүрээнд хэрэгжүүлсэн арга хэмжээний талаар ямар нэг мэдээлэл ирүүлээгүй болно.

#### **Санал, зөвлөмж:**

1.Төсөл хэрэгжүүлэгч ХСГДХТХ-ийн 23.1.7 дахь заалт буюу “төсөлд оролцогч талуудыг төсөл, төлөвлөгөөтэй холбоотой үнэн, зөв мэдээ, тооцоо, судалгаагаар хангаж, шаардсан мэдээллийг гаргаж өгөх” үүргийг хэрэгжүүлэхийн тулд ямар арга хэмжээ хэрэгжүүлэх талаар ХСГДХТХ-д нарийвчилсан зохицуулалт нэмж оруулах. Тухайлбал, хэрэгжүүлж байгаа төсөл, төлөвлөгөөтэй холбоотой мэдээллийг хэрхэн, ямар хэлбэрээр төсөлд оролцогч талуудад хүргэж байх, тухайн мэдээ, мэдээллийг ямар цаг хугацаанд түгээх, шинэчлэх, энэхүү үйл ажиллагаанд иргэд, Засаг дарга хэрхэн хяналт тавих, зохих ёсоор хэрэгжүүлээгүй тохиолдолд талууд ямар хариуцлага хүлээх гэх мэт;

2.ХСГДХөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой Мэдээллийн улсын нэгдсэн санг байгуулах, цахимжуулах;

3.ХСГДХ үйл ажиллагааг олон нийтэд сурталчлах, оролцогч талуудын чадавхыг бэхжүүлэх, сургалт, уулзалт, хэлэлцүүлэг тогтмол зохион байгуулах.

***Дөрөв.ХСГДХТХ-ийн 23.1.8 дахь заалт буюу “төсөл хэрэгжүүлэхэд байгаль орчны, эрүүл ахуйн, аюулгүй байдлын болон бусад холбогдох хууль тогтоомж, норм, дүрэм, журам, стандартын шаардлагыг мөрдөх” үүргийн тухайд:***

ТХ-чийн үүрэгтэй холбоотой энэхүү зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байна. Учир нь ХСГДХТХ болон энэ хуулийг дагалдан батлагдсан дүрэм, журмуудын хэрэгжилт, үр дагаврын талаар иргэд, ТХ, зураг төслийн болон Хүний эрхийн байгууллага, ИТБ, захиргааны байгууллагуудыг оролцуулан хийсэн уулзалт, хэлэлцүүлэг болон бичгээр ирүүлсэн санал, зөвлөмж, тайлан, мэдээнд дүн шинжилгээ хийхэд дараах зөрчил түгээмэл гарч байна. Үүнд:

- ХСГДХТөслийн хүрээнд баригдаж байгаа орон сууц хүний амьдрах орчныг хангахгүй байна;
- орон сууцны өнгө үзэмж, гадна тохижилт муу, хүүхдийн тоглоомын талбай, авто зогсоол, амрах, зугаалах орчин хангалтгүй;
- бага талбайд хэт олон айлын орон сууцны барилга баригдаж, барилга хоорондын зайн хэмжээ ойр, барилга байгууламжийн чанар муу байна гэх мэт.

Төсөл хэрэгжүүлэгч ХСГДХТХ-ийн 23.1.8-д заасны дагуу “төсөл хэрэгжүүлэхэд байгаль орчны, эрүүл ахуйн, аюулгүй байдлын болон бусад холбогдох хууль тогтоомж, норм, дүрэм, журам, стандартын шаардлагыг мөрдөх” үүргээ хангалтгүй биелүүлж байгаа нь төслийн бусад оролцогчид, түүний дотроос ХСГДХҮА-нд хяналт тавих, төсөл хэрэгжүүлэгчийн гүйцэтгэсэн ажлыг хүлээн авах чиг үүрэг бүхий төрийн болон орон нутгийн захиргааны байгууллага ХСГДХТХ-ийг нэр төдий хэрэгжүүлдэг, үйл ажиллагаа нь сул байгаагаас шалтгаалж байна. Тухайлбал:

- ХСГДХТХ-ийн “14.7.3.г.зураг төсөл боловсруулах, батлуулах, түүний дагуу барилга байгууламж барих үйл ажиллагааг холбогдох хуулийн дагуу хэрэгжүүлэх.”, “14.7.4.а.батлагдсан зураг төслийн дагуу барилга байгууламжийг цогцолбороор нь гүйцэтгэж, ашиглалтад хүлээлгэн өгөх” гэсэн зохицуулалтуудыг нэг мөр хэрэгжүүлэхгүй байна.

- Төслийн хэрэгжилтийн явцад хяналт тавих чиг үүрэгтэй ИТБ, ХХ-г төсөл тус бүрт байгуулж ажиллуулахгүй байна.

- ХСГДХТХ-ийн “26.8.Төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналтыг хяналт шалгалт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага хэрэгжүүлнэ.” гэсэн зохицуулалтыг үр дүнтэй, нөлөөлөхүйц байдлаар хэрэгжүүлэхгүй байна. Тухайлбал, ХСГДХТХ-ийг мөрдөж эхэлснээс хойш Мэргэжлийн хяналтын ерөнхий газраас 2016, 2019 онд л зөвхөн нийслэлд хэрэгжиж байгаа “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл”-ийн ажилд хяналт шалгалтыг хийсэн байна.

- Барилга байгууламжийг ашиглалтад хүлээн авах комиссын үйл ажиллагаа хангалтгүй байна.

Иймд ХСГДХҮА-г хэрэгжүүлж байгаа ТХ-чийн үүрэгтэй холбоотой ХСГДХТХ-ийн 26.1.8 дахь заалт буюу “төсөл хэрэгжүүлэхэд байгаль орчны, эрүүл ахуйн, аюулгүй байдлын болон бусад холбогдох хууль тогтоомж, норм, дүрэм, журам, стандартын шаардлагыг мөрдөх” тухай зохицуулалтын хэрэгжилтийг хангахын тулд дээр дурдсан хуулийн зохицуулалтуудыг нэг мөр хэрэгжүүлэх шаардлагатай.

**Санал, зөвлөмж:**

1.Барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх, барилга байгууламжийн баримт бичиг, барилгын ажлын явцад хяналт тавих, ашиглалтад хүлээж авах үйл ажиллагааг сайжруулах, хариуцлага хүлээдэг байх;

2.ХСГДХТХ-ийн дагуу төслийн хэрэгжилтийн явцад хяналт тавих чиг үүрэгтэй ИТБ, ХХ-г төсөл тус бүрд байгуулж ажиллуулах;

3.ХСГДХТХ-ийн 26.8-д “Төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналтыг холбогдох шатны мэргэжлийн хяналтын байгууллага хэрэгжүүлнэ.” гэсэн зохицуулалтад хяналт шалгалтыг хийх хугацаа, давтамжийг тодорхой тусгах.

4.ХСГДХТөслийн хүрээнд баригдаж байгаа барилгын өнгө төрх, төлөвлөлтийн талаар нэгдсэн стандарт баталж, мөрдүүлэх.

***Тав. ХСГДХТХ-ийн 23.1.9 дэх заалт буюу “төсөл хэрэгжүүлэхэд Барилгын тухай хуулийн 15 дугаар зүйл, Хот байгуулалтын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийг баримтлах.” үүргийн тухайд:***

Төсөл хэрэгжүүлэгчийн үүрэгтэй холбоотой энэхүү зохицуулалтын хэрэгжилт хангалтгүй байна. Тухайлбал,

- Барилгын тухай хуулийн 15.1-д “Барилга байгууламжийн зураг төсөлд хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан шаардлагыг тусгана.” гэж заасны дагуу шинээр барих барилга байгууламжийн зураг төсөлдөө хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан шаардлагыг хангалттай тусгаж, хэрэгжүүлэхгүй байна.

- Хот байгуулалтын тухай хуулийн 24.1.5-д “холбогдох байгууллагаар хянагдаж баталгаажсан төв, суурин газрын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө болон барилга байгууламжийн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх явцад тэдгээрийг зөрчих, зөвшөөрөлгүй дур мэдэн өөрчлөхийг хориглоно” гэсэн байхад ХЕТ-өөг зөрчих явдал цөөнгүй гарч байна. Тухайлбал, батлагдсан ХЕТ-нд заасан орон сууцны барилгын хүчин чадлыг нэмж, өөрчлөх явдал гарч байна.

**Санал, зөвлөмж:**

1.Барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийх, барилга байгууламжийн баримт бичиг, барилгын ажлын явцад хяналт тавих, ашиглалтад хүлээж авах үйл ажиллагааг сайжруулах, хариуцлага хүлээдэг байх;

2.ХСГДХТХ-ийн дагуу төслийн хэрэгжилтийн явцад хяналт тавих чиг үүрэгтэй ИТБ, ХХ-г төсөл тус бүрд байгуулж ажиллуулах;

3.ХСГДХТХ-ийн 26.8-д “Төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналтыг холбогдох шатны мэргэжлийн хяналтын байгууллага хэрэгжүүлнэ.” гэсэн зохицуулалтад хяналт шалгалт хийх хугацаа, давтамжийг тодорхой тусгах, хяналт шалгалтын үр дүнг олон нийт болон тухайн төслийн оролцогч нарт мэдээлдэг байх, хяналт шалгалтын дагуу арга хэмжээ хэрэгжүүлж байгаа эсэхийг хянадаг, хариуцлага тооцдог байх зохицуулалтыг бий болгох.

### **Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 6.**

ХСГДХТХ-ийн 26 дугаар зүйлд заасан Хяналтын хорооны чиг үүрэгтэй холбоотой зохицуулалтын хэрэгжилт зорилгодоо хүрч чадсан эсэх:

#### **26 дугаар зүйл. Хяналтын хороо**

26.1.Төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих чиг үүрэг бүхий хяналтын хороо (цаашид "хороо" гэх)-г тухайн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн удирдлага, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдийн төлөөллийн байгууллага, мэргэжлийн байгууллагын төлөөллийг оролцуулан байгуулна. Уг хороог төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гарсны дараа тухайн шатны Засаг даргын шийдвэрээр байгуулна.

26.2.Хороо таваас доошгүй, сондгой тооны гишүүдээс бүрдэнэ.

26.3.Хорооны бүрэн эрх гурван талт гэрээний хугацаанд хэрэгжинэ.

26.4.Хорооны бүрэн эрх:

26.4.1.төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналт тавих, төслийн хэрэгжилттэй холбоотой гомдол, саналыг хэлэлцэх;

26.4.2.нөхөх олговрын хэмжээг тогтоох зорилгоор үнэлгээ хийх ажлыг зохион байгуулах.

26.5.Хороо өөрийн дүрэмтэй байх бөгөөд дүрмийг гишүүдийн олонхын саналаар батална.

26.6.Хорооны даргыг хорооны гишүүдийн олонхын саналаар сонгоно.

26.7.Хороо олонхын саналаар шийдвэр гаргана.

26.8.Төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналтыг хяналт шалгалт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллага хэрэгжүүлнэ.

ХСГДХТХ-ийн 26.1-д Хяналтын хороог байгуулах нөхцөлийг тодорхойлсон байна. Үүнд:

- тухайн төслийг хэрэгжүүлэх шийдвэр гарсан байх;
- ХХ-ны бүрэлдэхүүнд тухайн төслийг хэрэгжүүлэх засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн удирдлага, тухайн төслийн талбай дахь иргэдийн төлөөллийн байгууллага, мэргэжлийн байгууллагын төлөөллийг оролцуулах;
- ХХ-г тухайн шатны ЗД-ын шийдвэрээр байгуулна. Өөрөөр хэлбэл, тухайн төслийг хэрэгжүүлэх шийдвэр гарсан тохиолдол бүрд, тухайн төслийн талбай дахь ИТБ-ын төлөөллийг оролцуулан байгуулахаар байна.

Одоогоор ХСГДХТ төсөл хэрэгжүүлж эхлээд байгаа аймгуудад ХХ байгуулагдаагүй байна. Энэ нь тухайн төслийн үйл ажиллагаа эхлэлийн шатанд байгаа, төслийн талбай дахь ИТБ байгуулагдахад цаг хугацаа шаардлагатай байгаа зэрэг нөхцөл байдалтай холбоотой байна. Харин нийслэлд ХСГДХТХ батлагдахаас өмнө НИТХ-ын шийдвэрээр Төслийн

удирдах хороог байгуулж, ХСГДХТөслүүдийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих, тулгамдсан асуудлыг шийдвэрлэх чиг үүрэгтэйгээр ажиллаж байсан бөгөөд нийслэлийн ЗД-ын 2018 оны А/180 дугаар захирамжаар ГХГДТБарилгажуулах 24 байршлын 75 хэсэгчилсэн талбайн төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналт тавих, иргэдээс ирүүлсэн санал, гомдол, хүсэлтийг судлан, нөхөх олговрын хэмжээг тогтоох зорилгоор үнэлгээ хийх ажлыг зохион байгуулах чиг үүрэг бүхий ХХ-г нийслэлийн удирдлага, дахин хөгжүүлэх асуудал хариуцсан захиргааны байгууллагын төлөөлөл болон тухайн төслийн талбай тус бүрээс иргэдийн төлөөллийг оролцуулах бүрэлдэхүүнтэйгээр байгуулсан байна.

ХХ-г тухайн шатны ЗД-ын шийдвэрээр байгуулах зохицуулалтын дагуу АШХНЗОСББШБТөслүүдийн хүрээнд нийслэлийн болон хороодын ЗД-ын захирамжаар ХХ-г байгуулж байна. ХСГДХТХ, түүнийг дагалдан батлагдсан журмуудад аль шатны ЗД, ямар төслийн ХХ-г байгуулах ялгааг тусгаагүйгээс төслийн оролцогч талууд ХХ байгуулах хүсэлтээ хаана гаргах нь тодорхойгүй, төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих ажлыг эхлүүлэхэд цаг хугацаа алдах, хяналтыг хэрэгжүүлэхгүй орхигдуулах хүндрэл үүсгэж байгаа тул тодорхой тогтоож өгөх нь ХХ-г цаг алдалгүй байгуулж, төслийн хяналтыг сайжруулах ач холбогдолтой юм.

#### Зураг 6. Нийслэлийн Засаг даргын 2018 оны захирамж



#### Хяналтын хороо байгуулах тухай

Монгол Улсын Засаг захиргаа нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.2, Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.3-ын "а", 26 дугаар зүйлийн 26.1-д заасныг тус тус үндэслэн ЗАХИРАМЖЛАХ нь:

1. Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлэх 24 байршлын 75 хэсэгчилсэн талбайн төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналт тавьж, иргэдээс ирүүлсэн санал, гомдол, хүсэлтийг судлан, нөхөх олговрын хэмжээ тогтоох зорилгоор үнэлгээ хийх ажлыг зохион байгуулах үүрэг бүхий Хяналтын хороог дараахь бүрэлдэхүүнтэй байгуулсугай:

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| Дарга:                | -Нийслэлийн Засаг даргын дэд бүтэц, гэр хорооллын хөгжлийн асуудал хариуцсан орлогч П.Баярхүү  |
| Гишүүд:               | -Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын Бодлого, төлөвлөлтийн хэлтсийн дарга Г.Өлзийбаяр;<br>-Нийслэлийн Хот төлөвлөлт, ерөнхий төлөвлөгөөний газрын дарга Э.Анар;<br>-Нийслэлийн Гэр хорооллын дэд бүтцийн газрын дарга Ч. Батбилэг;<br>-Нийслэлийн Авто замын хөгжлийн газрын дарга Ж.Тогтохбаяр;<br>-Нийслэлийн Газрын албаны дарга Э. Болорчулуун;<br>-Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газрын дарга Ц. Ариунбаяр;<br>-Төсөл хэрэгжүүлэх талбай тус бүрд иргэдийн төлөөлөл /тохиролцооноор/. |
| Нарийн бичгийн дарга: | -Нийслэлийн Гэр хорооллын дэд бүтцийн газрын Хяналт, шинжилгээ, үнэлгээний хэлтсийн дарга П.Алтантөгс.   |

111020000891

Энэхүү Хяналтын хороо 2018-2020 онд 6 удаа хуралдаж, 31 хэсэгчилсэн талбайд 22 аж ахуйн нэгжийн төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах шийдвэр гаргажээ.

Зураг 7. Хяналтын хороо шинэчлэн байгуулах тухай захирамж



Одоогийн байдлаар НЗД-ын 2023 оны А/290 дүгээр захирамжаар шинэчлэн байгуулсан ХХ ажиллаж байгаа бөгөөд бүрэлдэхүүнийг нь дээр дурдсан захирамжтай адил тодорхойлсон байна.

ХСГДХТХ-ийн 26.1-д "Хяналтын хороог төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гарсны дараа тухайн шатны Засаг даргын шийдвэрээр байгуулна" гэж заасан нь тухайн төсөл бүрт Хяналтын хороог байгуулах агуулгатай байна. Нийслэлийн хувьд засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн удирдлага, тухайн асуудлыг хариуцсан захиргааны байгууллага, мэргэжилтний буюу хүний нөөцийн хүртээмж, тоо хэмжээнээс хамаарч, тэдгээрийг төлөөлөх ХХ-ны бүрэлдэхүүнийг нэг маягаар тогтоож, харин төсөл хэрэгжүүлэх талбай дахь иргэдийн төлөөллийг тухайн үед нь оролцуулах байдлаар шийдвэрлэсэн нь ХСГДХТХ-ийн 26.1-д заасантай нийцэхгүй байна. Түүнчлэн, тухайн шатны ЗД-ын шийдвэрээр ХХ байгуулах шаардлагатай байтал дүүргийн ЗД-ын оролцоо байхгүйгээс хуулийн энэ заалтын хэрэгжилт хангагдахгүй байна.

Хяналтын хороо нь төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналт тавих, төслийн хэрэгжилттэй холбоотой гомдол, саналыг хэлэлцэх, нөхөх олговрын хэмжээг тогтоох зорилгоор үнэлгээ хийх ажлыг зохион байгуулах үндсэн чиг үүрэгтэй<sup>32</sup> бөгөөд нийслэлд байгуулагдан ажиллаж байгаа нэгдсэн ХХ энэхүү чиг үүргээ бүрэн хэрэгжүүлэхгүй, зөвхөн ТХ-чийн эрхийг цуцлах шийдвэр гаргаж байгаа байдалтай байна. Тухайлбал, нийслэлд хэрэгжүүлж байгаа ГХГДТБТөслийн хувьд байгуулагдсан нэгдсэн ХХ нь 2018-2020 онд нийт 6 удаа хуралдаж, 31 хэсэгчилсэн талбайн 22 хуулийн этгээдийн төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцалсан байна.

Мөн ХСГДХТХ-ийн 26.5-д “Хяналтын хороо өөрийн дүрэмтэй байх бөгөөд дүрмийг гишүүдийн олонхын саналаар батална” гэж заасан боловч нийслэлд ажиллаж байгаа ХХ нь дүрмээ батлаагүй байх тул энэ зохицуулалт хэрэгжээгүй байна.

### **Санал, зөвлөмж**

1.Хяналтын хорооны бүрэлдэхүүнд засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн анхан шатны нэгж (сум, дүүрэг, баг, хороо)-ийн удирдлага, холбогдох захиргааны байгууллагын төлөөлөл оролцуулах. Энэ нь аймаг, нийслэлийн ачааллыг багасгах, цаашлаад сум, дүүргийн ИТХ болон баг, хорооны ЗД ХСГДХТХ-ийн 10.1, 11.1-д заасан чиг үүргээ хэрэгжүүлэх санал, санаачилга гаргахад туршлага, дэмжлэг болох, үйл ажиллагаагаа уялдуулах, сум, дүүрэг, баг, хорооныхоо иргэдийн амьдрах орчныг сайжруулах ач холбогдолтой.

2.Төсөл хэрэгжүүлэгчийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих, төслийн хэрэгжилтийн явцын талаар тайланг хэлэлцэх, нөхөх олговрын хэмжээ тогтоох, иргэдийн орон байртай байх эрх нь зөрчигдөхөөс урьдчилан сэргийлэх, зөрчигдсэн тохиолдолд шаардлагатай арга хэмжээ авч иргэдийн эрхийг хамгаалах чиг үүргээ хэрэгжүүлэхэд анхаарч ажиллах;

3.Төслийн хамрах хүрээг харгалзан аймаг, нийслэлийн ЗД, сум, дүүргийн ЗД-ын аль нь ХХ байгуулахыг тодорхой зааж өгөх нь төслийн оролцогч талууд ХХ байгуулах, төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих ажлыг хугацаа алдахгүй эхлүүлэх ач холбогдолтой.

4.ХХ дүрмээ баталж, мөрдөн ажиллах.

---

<sup>32</sup> ХСГДХТХ-ийн 26.4;

## 2.2. “Практикт нийцэж байгаа байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал

### Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 7.

ХСГДХТХ-ийн 4 дүгээр зүйлд заасан ХСГДХ үйл ажиллагаатай холбоотой нэр томьёог тодорхойлсон зохицуулалтыг практикт хэрэгжүүлэхэд хүндрэл гарч байна уу, практикт нийцэж байна уу?

ХСГДХТХ-ийн 4 дүгээр зүйлд дараах нэр томьёог хэрхэн ойлгох ойлголтыг тодорхойлсон. Үүнд:

- 4.1.1. "ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламж" гэж барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагын дүгнэлтээр ашиглахыг хориглосон барилга байгууламжийг;

- 4.1.2. "гэр хороолол" гэж хот, суурин газрын эдэлбэр газар дахь инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцээр бүрэн хангагдаагүй гэр, орон сууц бүхий суурьшлыг;

- 4.1.3. "иргэдийн төлөөллийн байгууллага" гэж сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн төлөөлөл оролцсон ашгийн төлөө бус байгууллагыг;

- 4.1.4. "нийтээр ашиглах барилга байгууламж" гэж нийтийн эдэлбэрийн газар дахь барилга байгууламжийг;

- 4.1.5. "нийтийн эдэлбэрийн газар" гэж Газрын тухай хуулийн 12.2-т заасан газрыг;

- 4.1.6. "сонгосон талбай" гэж хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний хүрээнд төсөл хэрэгжүүлэхээр бүхэлд нь эсхүл хэсэгчлэн сонгосон газрыг;

- 4.1.7. "төсөл хэрэгжүүлэгч" гэж энэ хуулийн 4.1.11-д заасан төслийг хэрэгжүүлэхээр газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч болон аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг даргатай гурван талт гэрээ байгуулсан хуулийн этгээдийг;

- 4.1.8. "түр суурьшуулах" гэж төсөл хэрэгжих хугацаанд сонгосон талбайд газар чөлөөлсөн айл өрхийг түр байрлуулах газар, байр, сууцаар хангахыг;

- "барилгажсан хэсэг" гэж инженерийн дэд бүтцээр хангагдсан барилга байгууламж бүхий газрыг;

- 4.1.9. "барилгажсан хэсэг" гэж инженерийн дэд бүтцээр хангагдсан барилга байгууламж бүхий газрыг;

- 4.1.10. "хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх" гэж архитектур, хот байгуулалт, төлөвлөлт, барилга байгууламжид тавигдах шаардлагад нийцүүлэн хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулах цогцолбор үйл ажиллагааг;

- 4.1.11. "хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл" (цаашид "төсөл" гэх) гэж энэ хуулийн 4.1.10-т заасан үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд зориулж боловсруулсан хот байгуулалтын баримт бичгийг;

- 4.1.12. "хот, суурин газрын эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд тэргүүлэх ач холбогдол бүхий төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөө" гэж хот, суурин газрын хөгжлийг дэмжих, газрын нөхцөл, нөөц, чадавхад тохирсон инженерийн

шийдлээр оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх зорилгоор тэргүүн ээлжид хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тусгасан баримт бичгийг;

- 4.1.13."хувь нийлүүлсэн талбай" гэж гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах зорилгоор сонгосон талбай дахь газар өмчлөгч, эзэмшигчээс сайн дурын үндсэн дээр хувь нийлүүлж бий болгосон газрыг;

- 4.1.14."сэргээн босголт" гэж гамшгийн улмаас хот, суурин газарт учирсан хор хохирлыг арилгах, сэргээн засварлах, барьж байгуулах үйл ажиллагааг;

- 4.1.15."суурин газар" гэж эдэлбэр газартай, оршин суугч, дэд бүтэцтэй, хөдөө аж ахуй, үйлдвэрлэл, худалдаа, үйлчилгээ, аялал жуулчлал зэрэг салбар хөгжсөн, өөрийн удирдлага бүхий суурьшлыг.

Эдгээр нэр томьёо нь агуулгын хувьд харьцангуй ойлгомжтой байх боловч зарим нэр томьёог практикт хэрэгжүүлэхэд хүндрэлтэй, зарим нэр томьёог нэмж оруулж тайлбарлах нөхцөл байдал, хэрэгцээ шаардлага үүссэн байна. Үүнд:

1.ХСГДХТХ-ийн 4.1.1-д "ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламж" гэж барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагын дүгнэлтээр ашиглахыг хориглосон барилга байгууламжийг хамааруулахаар тодорхойлсон. Гэвч практикт энэхүү тодорхойлолтын үр дагавар, тухайн барилга байгууламжид амьдарч байгаа болон үйл ажиллагаа явуулж байгаа иргэд, ААНБ өөрт ямар аюултай нөхцөл байдал үүссэнийг тэр бүр ойлгохгүйгээс ашиглахыг хориглосон барилга байгууламжийг ашигласаар байх тохиолдол цөөнгүй байна. Тиймээс энэхүү тодорхойлолтыг иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах үндсэн эрхтэй холбон тайлбарлах нь зүйтэй юм. Өөрөөр хэлбэл, барилга байгууламжийг ашиглалтын шаардлага хангахгүй болохыг нь тогтоож, ашиглахыг хориглосон дүгнэлтийг гаргаж байгаа нь тухайн барилга байгууламжид ажиллаж, амьдарч байгаа иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах үндсэн эрхийг нь зөрчигдөхөөс урьдчилан сэргийлж байгаа төрийн чиг үүрэг юм.

2.ХСГДХҮА-ны явцад гарч байгаа зарим асуудлуудыг хуульчлах, нэр томьёоны тайлбар хийх шаардлага үүсэж байна. Тухайлбал:

- ✓ хуучин барилга, дэд бүтцийг шинэчлэх, нягтруулах, орчин үеийн шаардлагад нийцүүлэх үйл ажиллагаа буюу "Дахин хөгжүүлэлт";
- ✓ ашиглагдахгүй, хаягдсан үйлдвэр, үйлчилгээ, орон сууц, хог хаягдлын цэг гэх мэт нийтийн зориулалттай барилга байгууламж, газрыг дахин ашиглах үйл ажиллагаа "Brownfield redevelopment";
- ✓ гэр хороолол дахь инженерийн шугам сүлжээ, нийтийн үйлчилгээний төвд холбогдох боломжтой, тодорхой тооны өрх буюу "Гэр хорооллын кластер" гэх мэт.

#### **Санал, зөвлөмж:**

1.ХСГДХТХ-ийн 4.1.1 буюу "ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламж" гэсэн нэр томьёог иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах үндсэн эрх нь зөрчигдөх нөхцөл байдалтай уялдуулсан байдлаар тайлбарлах. Тухайлбал, 4.1.1."ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламж" гэж тухайн барилга байгууламжид ажиллаж, амьдарч байгаа

иргэдийн амь нас, эрүүл мэндэд аюултай байдал бий болсныг барилга, хот байгуулалтын хяналт хэрэгжүүлэх эрх бүхий байгууллагын дүгнэлтээр тогтоож, ашиглахыг хориглосон барилга байгууламжийг гэх;

2.Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийн үр дагавар, түүнийг буулган шинээр барих хэрэгцээ шаардлагын талаар мэдээ, мэдээлэл хүргэх, сургалт, сурталчилгааг тогтмол зохион байгуулах;

3.Дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны явцад шинээр үүсэж байгаа харилцаатай холбоотой нэр томъёог нэмж тайлбар хийх.

### **Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 8.**

ХСГДХТХ-ийн 20 дугаар зүйлд заасан ХСГДХТөсөл болон төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд тавигдах шаардлагатай холбоотой зохицуулалт практикт нийцэж байгаа юу?

***Нэг. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөлд тавигдах шаардлагатай холбоотой зохицуулалтын тухайд:***

ХСГДХТХ-ийн 20.1-д ХСГДХТөсөлд тавигдах шаардлагыг дараах байдлаар тодорхойлсон байна. Үүнд:

- 20.1.1.энэ хуулийн 5 дугаар зүйлд заасан нийтийн эрх ашгийг эрхэмлэх, олон нийтийн оролцоог хангах зарчимд нийцсэн байх;

- 20.1.2.хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөтэй уялдсан байх;

- 20.1.3.төсөл хэрэгжүүлэх талбайг энэ хуулийн 8.1.6-д заасан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох үлгэрчилсэн журам”-ын дагуу сонгосон байх;

- 20.1.4.сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрөл авсан байх;

- 20.1.5.төсөл хэрэгжүүлэх хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэсэн байх;

- 20.1.6.төсөл хэрэгжүүлэх хугацааг тодорхойлсон байх;

- 20.1.7.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөө боловсруулсан байх.

Нийслэлд хэрэгжүүлж байгаа ХСГДХТөслүүдээс амжилтгүй, удаашралтай байгаа болон төсөл хэрэгжүүлэх эрх нь цуцлагдсан төслүүдийн хувьд дүн шинжилгээ хийхэд тухайн төслийг боловсруулахдаа дээр дурдсан шаардлагыг бүрэн хангаагүй зөрчлүүд гарч байна.

Эдгээрээс дараах шаардлагуудыг хангаагүй зөрчил нийтлэг ажиглагдаж байна:

- 20.1.2.хот, суурин газрын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөтэй уялдсан байх;

- 20.1.5.төсөл хэрэгжүүлэх хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэсэн байх;

- 20.1.7.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийг нүүлгэх, түр суурьшуулах асуудлыг бүрэн тусгасан төлөвлөгөө боловсруулсан байх;

- Үнэлгээний хороо ХСГДХТХ-ийн 20.1-д заасан шалгуурыг бүрэн хангасан төсөл сонгон шалгаруулахгүй байх, тухайлбал, 20.1.4.сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрөл авсан байх шаардлагыг хангаагүй байх гэх мэт.

Иймд төсөлд тавигдах шаардлагыг хангуулах нь тухайн төслийг боловсруулж байгаа ТХ-чийн үүрэг боловч нөгөө талаас хуулийн шаардлага хангаж байгаа эсэхийг хянаж, төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргаж байгаа нийслэлийн ЗД болон түүний харьяа захиргааны байгууллагуудын үйл ажиллагаанаас хамаарч ХСГДХТХ-ийн 20 дугаар зүйлд заасан ХСГДХТөсөл болон төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд тавигдах шаардлагатай холбоотой зарим зохицуулалтууд практикт нэг мөр хэрэгжихгүй байна.

#### **Санал, зөвлөмж:**

1.ХСГДХТХ-ийн 23.1.5 дахь заалтын хэрэгжилтэд хяналт тавих, нэг мөр хэрэгжүүлэх. Тухайлбал, ХСГДХТХ-ийн 20.1-д заасан шаардлага хангасан төсөл боловсруулах, 14.7.2.а, б-д заасны дагуу тухайн төслийг хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөг эцэслэн боловсруулах, уг төлөвлөгөө нь хуульд заасан шаардлагыг хангасан эсэхийг хянаж, хангасан тохиолдолд тухайн шатны ЗД төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах зохицуулалтыг нэг мөр хэрэгжүүлэх. Энэхүү зохицуулалтыг зөрчсөн бол хариуцлага хүлээх зохицуулалтыг Зөрчлийн тухай хуульд нэмж оруулах;

2.Төсөл хэрэгжүүлэгчид ХСГДХТХ-ийн 23.1.5-д заасан үүргээ хэрхэн хэрэгжүүлэх, түүний үр дагавар, ач холбогдлын талаар, төсөлд оролцогч иргэд болон ИТБ, холбогдох бусад байгууллагуудын удирдлага, мэргэжилтнүүдэд төсөл, төлөвлөгөөг боловсруулах үйл ажиллагаанд хэрхэн оролцох, хяналт тавих талаар сургалт, сурталчилгааг хийх, тэдгээрийн чадавхыг бэхжүүлэх арга хэмжээг холбогдох байгууллагууд тогтмол зохион байгуулах шаардлагатай байна.

***Хоёр. ХСГДХТөсөл хэрэгжүүлэх талбай сонгоход тавигдах шаардлагатай холбоотой зохицуулалтын тухайд:***

ХСГДХТХ-ийн 20.2-т ХСГДХТөсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгоход тавигдах шаардлагыг дараах байдлаар тодорхойлсон. Үүнд:

- 20.2.1.дэд бүтэц, газар ашиглалтыг сайжруулснаар нийтийн эрх ашигт нийцсэн, хот, суурин газрын хөгжилд тэргүүлэх ач холбогдол бүхий газар байх;

- 20.2.2.стратегийн ач холбогдол бүхий инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барьж байгуулах газар байх;
- 20.2.3.инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламжийг холбогдох норм, дүрмийн дагуу төлөвлөхөд хүрэлцэхүйц хэмжээтэй газар байх;
- 20.2.4.Хот байгуулалтын тухай хуулийн 23 дугаар зүйлд нийцсэн байх<sup>33</sup>.

Энэхүү зохицуулалтад нийцүүлэн хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох үүргийг ХСГДХТХ-ийн 10.1.1-д зааснаар Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал хэрэгжүүлж байна.

Эдгээр шаардлагуудыг хангах эсэх талаар тооцоо, судалгаа хийх, тухайн талбайд төсөл хэрэгжүүлснээр гарах эерэг, сөрөг үр дагавар, улсын болон орон нутгийн төсөв, бусад эх үүсвэрээр дэд бүтцийн ажлыг хийж гүйцэтгэх боломж, эрсдэл зэргийг урьдчилан тооцоолох үйл ажиллагаа хангалтгүй байна. Үүнээс болж хэтэрхий олон байршил сонгож, зэрэгцээ байдлаар олон төсөл хэрэгжүүлж, улмаар тухайн төслийн талбайд инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц барьж байгуулах чиг үүргээ ЗД хэрэгжүүлэх боломжгүй болох асуудал нийслэлд түгээмэл байна. Энэ нь төслийн үйл ажиллагаанд сөргөөр нөлөөлөх, ТХ-чийн хувьд цаг хугацаа алдах, санхүүгийн хүндрэлд орох, иргэдийн хувьд орон байраар хангагдах, төрийн үйлчилгээ авах эрх нь зөрчигдөх үр дагавартай байна.

Иймд ХСГДХТөсөл хэрэгжүүлэх байршил, талбайг сонгохтой холбоотой ХСГДХТХ-ийн 20.2-т заасан зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх талаар орон нутгийн удирдлага, тэдгээрийн харьяа байгууллагуудын албан хаагчид анхаарах шаардлагатай байна.

#### **Санал, зөвлөмж:**

1.ХСГДХТХ-ийн 20.2-т заасан зохицуулалтыг хэрэгжүүлэх талаар орон нутгийн удирдлага, тэдгээрийн харьяа байгууллагын албан хаагчдад сургалт, сурталчилгаа хийх, удирдлага, арга зүйгээр хангах ажлыг тогтмол зохион байгуулах;

2.ХСГДХТХ-ийн 20.2-т заасан шаардлагыг хангасан эсэхэд хяналт тавьдаг, зөрчсөн тохиолдолд хариуцлага тооцдог зохицуулалтыг ХСГДХТХ-д нэмж оруулах.

---

<sup>33</sup> Хот байгуулалтын тухай хуулийн 23 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хязгаарлах 23.1.Дараах бүсэд хэрэгжүүлэх хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд хязгаарлалт тогтооно: 23.1.1.түүх, соёлын дурсгалт барилга байгууламж бүхий газар нутаг болон тусгай хамгаалалттай газар нутгийн бүсэд; 23.1.2.усны эх үүсвэр, усан сан бүхий газрын эрүүл ахуйн болон хамгаалалтын бүсэд; 23.1.3. ашигт малтмалын орд бүхий бүсэд; 23.1.4.байгалийн болон гэнэтийн осолд өртөх өндөр магадлалтай бүсэд; 23.1.5.экологийн онцгой болон сүйрлийн бүсэд; 23.1.6.газар дээрх болон доорх дэд бүтэц бүхий бүсэд.

## Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 9.

ХСГДХТХ-ийн 21 дүгээр зүйлд заасан ХСГДХ ажлын санхүүжилттэй холбоотой зохицуулалт практикт нийцэж байна уу?

ХСГДХТХ-ийн 21.1-д ХСГДХ үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгийг 13 нэр төрлийн эх үүсвэрээр шийдвэрлэхээр тусгасан. Үүнд:

- 21.1.1.төсөл хэрэгжүүлэгчийн хөрөнгөөр;
- 21.1.2.улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр;
- 21.1.3.төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн төслийн санхүүжилтээр;
- 21.1.4.ашигт малтмалын ордоос уул уурхайн бүтээгдэхүүн нийлүүлэх замаар төлбөрийн баталгаа гарган бүрдүүлсэн хөрөнгөөр;
- 21.1.5.хот, суурин газрын үндсэн хөрөнгийг барьцаалах замаар бүрдүүлсэн хөрөнгөөр;
- 21.1.6.гадаад улс, олон улсын байгууллагын хандив тусламж, төсөл, хөтөлбөрийн санхүүжилтээр;
- 21.1.7.дараа эргэн төлөгдөх нөхцөлөөр байгуулсан гэрээний үндсэн дээр бизнес, хувийн хэвшлийн байгууллагаас гаргах хөрөнгөөр;
- 21.1.8.Засгийн газрын тусгай сангийн хөрөнгөөр;
- 21.1.9.ипотекийн хоёрдогч зах зээлээс үнэт цаас гаргасан эх үүсвэрээр;
- 21.1.10.банкны зээлээр;
- 21.1.11.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн хөрөнгөөр;
- 21.1.12.хувь нийлүүлсэн талбайгаас ашиглаагүй үлдсэн хэсгийг (нөөц талбайг) худалдсан, түрээсэлсний орлогоор;
- 21.1.13.бусад эх үүсвэр.

Гэвч практикт дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэх талбай дахь инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, нийтээр ашиглах барилга байгууламж, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийг барьж байгуулах ажлаас бусад ажлыг зөвхөн ТХ-чийн хөрөнгөөр шийдвэрлэж, бусад эх үүсвэрүүдээс санхүүжүүлэх зохицуулалтыг хэрэгжүүлж чадахгүй байна. Хэдийгээр төслийн талбай дахь инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, нийтээр ашиглах барилга байгууламж, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийг барьж байгуулах ажлын санхүүжилтийг тухайн шатны ИТХ шийдвэрлэж, хэрэгжилтийг ЗД хариуцах чиг үүрэгтэй боловч зөвхөн төсвийн хөрөнгөөр шийдэхээр хүлээгдэх, цаг хугацаа алдах, зарим тохиолдолд ТХ энэ ажлыг гүйцэтгэж, оруулсан хөрөнгөө буцааж авч чадахгүйгээс санхүүгийн хүндрэлтэй байдалд орох тохиолдол цөөнгүй байна.

Ийм учраас ХСГДХТХ-ийн 21 дүгээр зүйлд заасан ихэнх зохицуулалтууд нь практикт хэрэгжихгүй байгаа тул эдгээрийг хэрэгжүүлж болохуйц зохицуулалт, эрх зүйн орчныг бий болгох шаардлагатай байна.

### **Санал, зөвлөмж:**

1.ХСГДХТХ-ийн 21.1-д заасан ХСГДХ ажлын санхүүжилтийн эх үүсвэрүүдийг хэрхэн бүрдүүлэх, ашиглах, хяналт тавих талаар эх үүсвэрийн төрөл тус бүрээр нарийвчлан зохицуулах, холбогдох хуульд шаардлагатай зохицуулалтыг тусгах шаардлагатай байна. Жишээлбэл,

✓ их хэмжээний талбайд томоохон хэмжээний бүтээн байгуулалтын ажил хийгддэг, олон тооны иргэн, хуулийн этгээд хамрагддаг зэрэг онцлогийг нь харгалзан “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл”-ийг хөгжлийн төсөлд хамааруулж, банкны зээлд хамруулах;

✓ орон сууцжуулах, дэд бүтэцжүүлэх асуудлыг хариуцсан санхүүжилтийн корпораци байгуулж, хөрөнгө оруулалтын дэмжлэг үзүүлэх;

✓ ЗГ-ын тусгай санг буюу “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх сан” байгуулж, ашиглах;

✓ ЗД-ын хүлээсэн чиг үүргийг төр, хувийн түншлэлээр хэрэгжүүлэх;

✓ газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчид өөрсдийн хөрөнгөөр төсөл хэрэгжүүлэх боломжийг олгох гэх мэт.

2.Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 17, Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 17 дугаар дугаар зүйлд тус тус заасны дагуу аймаг, нийслэлд “Орон нутгийн сан” байгуулж, сангийн хөрөнгөөс ХСГДХ үйл ажиллагааны санхүүжилтэд зарцуулах.

#### **Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 10.**

ХСГДХТХ-ийн 25 дугаар зүйлд заасан газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрх шилжүүлэхтэй холбоотой зохицуулалт практикт нийцэж байна уу?

ХСГДХТХ-ийн 25.1-д ТХ тухайн төслийг хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг өмчлөгч, эзэмшигчтэй харилцан тохиролцож, гэрээ байгуулсны үндсэн дээр дараах аргаар газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг шилжүүлэн авахаар зохицуулсан байна. Үүнд:

- 25.1.1.газрыг газраар солих;
- 25.1.2.газрыг орон сууцаар солих;
- 25.1.3.газрыг худалдах, худалдан авах;
- 25.1.4.орон сууцыг орон сууцаар солих;
- 25.1.5.орон сууцыг худалдах- худалдан авах;
- 25.1.6.бусад.

ТХ төсөлд оролцогч иргэд газрыг орон сууцаар солих, газрыг худалдаж авах, орон сууцыг орон сууцаар солих аргыг түлхүү хэрэглэхээр харилцан тохиролцож, гурван талт гэрээг байгуулж байна. Эдгээрээс газрыг худалдан авах аргыг хэрэглэж, ТХ хуулийн этгээд уг эрхийг нэр дээрээ шилжүүлэн авах асуудлыг практикт хэрэгжүүлэхэд хүндрэлтэй, олон шат дамжлага дамждаг, татвар төлбөр хураамж шаарддаг, цаг хугацаа их зарцуулдаг талаар төсөл хэрэгжүүлэгчидтэй хийсэн уулзалт, хэлэлцүүлгийн үед түлхүү яригдаж байсан болно.

Иймд ХСГДХТХ-ийн 25.1.3 дахь заалт “ТХ нь иргэдийн эзэмших, өмчлөх эрх бүхий газрыг худалдан авч, эрхийг нь шилжүүлэн авах” зохицуулалтыг сонгон судалж, үнэллээ.

ХСГДХТХ-ийн 18.5-д “газар чөлөөлөх, газар өмчлөх, эзэмших эрх шилжүүлэхтэй холбогдсон харилцааг Газрын тухай хуулиар зохицуулна.” гэж

заасны дагуу ТХ нь иргэдээс эзэмших эрх бүхий газрыг худалдан авсан тохиолдолд Газрын тухай хуулийн 38 дугаар зүйлд заасны дагуу шийдвэрлэж байгаа нь хүндрэлтэй асуудал үүсэхгүй байна. Харин өмчлөх эрх бүхий газрыг худалдан авсан тохиолдолд тухайн газрын эрхийг ТХ нэр дээрээ шилжүүлэн авах зохицуулалтыг практикт хэрэгжүүлэхэд хүндрэлтэй, цаг хугацаа их шаарддаг, захиргааны олон байгууллага дамжиж, урт хугацаанд шийдвэрлэгдэж байна.

Учир нь Монгол Улсын Үндсэн хуульд зааснаар зөвхөн Монгол Улсын иргэн газар өмчлөх эрхтэй бөгөөд Монгол Улсад бүртгэлтэй хуулийн этгээд газар өмчлөх эрхгүй, Газрын тухай хуульд газар өмчлөх эрхийг эзэмших эрх болгон өөрчлөх зохицуулалт байхгүй тул өмчилсөн газрыг худалдан авч, төсөл хэрэгжүүлж байгаа ТХ хуулийн этгээдэд тухайн газрыг Газрын тухай хуулийн 27 дугаар зүйлд заасны дагуу эзэмших эрх олгох байдлаар шийдвэрлэж байна. Энэ нь маш олон үе шатыг дамждаг, цаг хугацаа их зарцуулж байгаа зэрэг нь төслийн хэрэгжилтэд сөргөөр нөлөөлдөг байна. Тухайлбал, дараах үе шатны ажиллагаа хийгдэж байна. Үүнд:

1.ТХ-тэй харилцан тохиролцож, өмчлөх эрх бүхий газраа худалдахаар тохиролцсон иргэд газар өмчлөх эрхээсээ татгалзах хүсэлтээ аймаг, нийслэлийн ЗД-д<sup>34</sup> гаргах;

2.Аймаг, нийслэлийн ЗД хүсэлтийг хянаж, Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 29 дүгээр зүйлийн 29.2, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.1, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.1.2, Захиргааны ерөнхий хуулийн 49 дүгээр зүйлийн 49.3.1, Засгийн газрын 2018 оны 397 дугаар тогтоолоор баталсан “Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журам”-ын 9.3-т заасныг тус тус үндэслэн “Газар өмчлөх эрхийг дуусгавар болсонд тооцох тухай” ЗАХИРАМЖ гаргах ажиллагаа хийх;

3.Газар өмчлөх эрхийг дуусгавар болсонд тооцох тухай аймаг, нийслэлийн ЗД-ын захирамжийг үндэслэн, Засгийн газрын 2018 оны 397 дугаар тушаалаар баталсан “Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журам”-ын 9.1-д заасны дагуу улсын бүртгэлийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын дарга тухайн иргэний газар өмчлөх эрхийн улсын бүртгэлийг хаах шийдвэр гаргах;

4.Өмчлөх эрх бүхий газрыг худалдан авсан ТХ нь Газрын тухай хуулийн 32 дугаар зүйлд заасны дагуу аймаг, нийслэлийн ЗД-д тухайн газрыг эзэмших хүсэлтээ, холбогдох баримтын хамт гаргах;

5.Аймаг, нийслэлийн ЗД хүсэлтийг хянаж, Газрын тухай хуулийн 27 дугаар зүйлд заасны дагуу ТХ-чид газар эзэмших эрх олгох шийдвэр гаргах;

6.Газар эзэмших эрх олгох захирамжийг үндэслэн Аймаг, нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба ТХ хуулийн этгээдтэй газар эзэмшүүлэх гэрээ байгуулах, гэрчилгээ олгох.

---

<sup>34</sup> Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх шийдвэрийг зөвхөн аймаг, нийслэлийн ЗД гаргах эрхтэй.

Дээр дурдсан үе шатны ажиллагаанд 6 сараас доошгүй хугацаа зарцуулж байна. Мөн энэхүү асуудлыг шийдвэрлэхэд Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай, Хувь хүний орлогын албан татварын хуулиар газар эзэмших эрхийг шилжүүлсний орлогод 2019 оноос албан татвар ногдуулж эхэлсэн нь тухайлбал, “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл”-ийг хэрэгжүүлэгч хуулийн этгээд, төсөлд хамрагдсан иргэн, аж ахуйн нэгжүүдийн хувьд газар эзэмших эрх шилжүүлэх, өмчлөх эрхийг эзэмших эрх болгон шилжүүлсэнтэй холбоотойгоор татварын асуудал хөндөгдөж байгаа бөгөөд иргэд ихэвчлэн энэхүү татварыг төлөхөөс татгалзаж, төсөл хэрэгжүүлэгч төлөх үүрэг хүлээж байна.

Дээрх татвар ногдуулалтын үнэлгээ нь Сангийн сайдын 2019 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн 303 дугаар тушаалын 1 дүгээр хавсралтаар баталсан “Газар эзэмших, ашиглах эрхийн үнэлгээ тооцох, татварын ногдлыг тодорхойлох аргачлал”-ын дагуу дараах байдлаар зохицуулагдаж байна. Үүнд:

- Тус аргачлалын 2.1-д ....Газрын тухай хуулийн 19.1.5-д заасны дагуу эрх бүхий байгууллагаас баталсан “Газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээний дуудлага худалдааны анхны үнийг тодорхойлох аргачлал”-ын дагуу тооцсон дуудлага худалдааны анхны үнээс багагүй байна.

- аргачлалын “2.2.Газрын эрхийг өөр төрлийн хөрөнгө, үйл ажиллагаагаар харилцан солилцсон, эсхүл дуудлага худалдаагаар олгогдоогүй газрын эрх борлуулж, шилжүүлж байгаа тохиолдолд газрын эрхийн үнэлгээг энэ аргачлалын 2.1-д заасан үнэ болон татвар төлөгчөөс ирүүлсэн газрын эрх борлуулах, шилжүүлэх гэрээний үнийн дүнгийн аль өндөр дүнгээр газрын эрхийн үнэлгээг тодорхойлно.” гэж зохицуулсан.

Мөн дуудлага худалдааны анхны үнийг БХБ-ын сайдын 2018 оны 12 дугаар сарын 14-ний өдрийн 208 дугаар тушаалаар шинэчлэн баталсан “Газар эзэмших, ашиглах эрхийн дуудлага худалдааны анхны үнэ тодорхойлох аргачлал”-ыг баримтлан тогтоож байгаа бөгөөд энэ аргачлалын дагуу тогтооход тухайн газрын дуудлага худалдааны анхны үнэ хэт өндөр тогтоогдож байна. Үүнээс үүдэн төсөл хэрэгжүүлэгч болон төсөлд оролцогч иргэн, хуулийн этгээдэд ямар нэг сонголт өгөхгүй, газрын эрх борлуулах, шилжүүлэн авах гэрээний үнэ болон дуудлага худалдааны анхны үнийн аль өндөр үнийн дүнгээс нь татвар тооцон ногдуулж байгаа нь хэт тулгасан, уг төслийг хэрэгжүүлэх санхүүгийн асуудлаа шийдвэрлэж байгаа төсөл хэрэгжүүлэгчид, ялангуяа олон нэгж талбар бүхий талбайг хамардаг “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл”-ийг хэрэгжүүлж байгаа этгээдэд дарамттай, санхүүгийн хувьд хүндрэлтэй зохицуулалт болж байна.

Улсын Их Хурал 2023 оны 12 сарын 07-ны өдөр Аж ахуйн нэгжийн орологын албан татварын тухай хуульд нэмэлт оруулах тухай хуулийг баталж, гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэгч байгууллагын тухайн үйл ажиллагааны орлогод ногдох албан татварыг 90 хувиар<sup>35</sup>; гэр хорооллыг орон сууцжуулах ажилд зориулан гэрээний дагуу газар эзэмших, ашиглах, өмчлөх эрхээ гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл

<sup>35</sup> Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуулийн 22.5.18;

ажиллагааг хэрэгжүүлэгч байгууллагад борлуулсан, шилжүүлснээс олсон орлогыг 2028 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийг дуустал хөнгөлөхөөр тогтоосон боловч энэ зохицуулалтын дагуу гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлж байгаа аж ахуйн нэгж аенгөлөлт, чөлөөлөлтийг эдэлж чадахгүй байна. Учир нь энэ талаар гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл хэрэгжүүлэгч ихэнхи аж ахуйн нэгж байгууллага ямар нэг мэдээлэл, мэдлэг байхгүй байна. Мөн зарим нэг төсөл хэрэгжүүлэгч энэ хуулийн дагуу хөнгөлөлт, чөлөөлөлтөд хамрагдахаар хандсан боловч Татварын алба нь “...Сангийн яамнаас ямар нэг чиглэл ирээгүй” гэсэн тайлбар хэлж уг хуулийн зохицуулалтын дагуу төсөл хэрэгжүүлэгч аж ахуйн нэгж байгууллагыг татварын хөнгөлөлт, чөлөөлөлтөд хамруулахгүй байна.

Иймд цаашид гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагаанд оролцогчдод татварын хөнгөлөлт, дэмжлэг үзүүлэх зохицуулалтыг илүү тодорхой болгох, холбогдох хууль тогтоомжуудын зохицуулалтыг уялдуулах замаар хэрэгжилтийг хангах шаардлагатай байна.

**Санал, зөвлөмж:**

1.”Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл”-ийг хэрэгжүүлэхэд ХСГДХТХ-ийн 25.1.3-т заасны дагуу төслийн талбай дахь иргэн, хуулийн этгээдийн газрыг худалдан авах тохиолдолд газрын эрхийг хялбаршуулсан журмаар шийдвэрлэдэг байх зохицуулалтыг Газрын тухай хууль болон Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэл хөтлөх журамд нэмж оруулах;

2.Газрын төлбөрийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.1-д ХСГДХТХ-ийн 12.1.4-т заасан гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны явцад төсөл хэрэгжүүлэгчийн шилжүүлэн авсан газрын төлбөрийг чөлөөлөх зохицуулалт нэмж оруулах.

**Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 11.**

ХСГДХТХ-ийн 27 дугаар зүйлд заасан энэ хуулийг зөрчсөн иргэн, хуулийн этгээд, албан тушаалтанд холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээлгэх зохицуулалтыг практикт хэрэгжүүлэхэд хүндрэл гарч байна уу, практикт нийцэж байна уу?

Энэ зохицуулалтын хэрэгжилтийн үр дагаврыг үнэлэх боломжгүй байна. Учир нь Зөрчлийн тухай хуульд ХСГДХТХ-ийг зөрчсөн этгээдэд ногдуулах хариуцлагыг заасан боловч хуулийн хариуцлага хүлээлгэсэн тухай мэдээлэл байхгүй байна.

**Зөрчлийн тухай хуулийн 12.6 дугаар зүйл. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль зөрчих**

1. Төсөл хэрэгжүүлэх талаар иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэр гарснаас хойш төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд, эсхүл хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн, нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барихаар төлөвлөсөн газарт:

1.1. шинээр барилга байгууламж барих;

1.2. газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх олгосон, эсхүл эрх шилжүүлсэн;

1.3. барилга байгууламжид дураараа өргөтгөл, шинэчлэл хийсэн;

1.4. эрхийг бусдад шилжүүлсэн;

1.5. түрээсэлсэн;

1.6. нүүн ирж суурьшсан бол хууль бусаар олсон хөрөнгө, орлогыг хурааж, учруулсан хохирол, нөхөх олговрыг гаргуулж, хүнийг нэг мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг арван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

2. Гэрээний үүргээ биелүүлээгүй, эсхүл зохих ёсоор биелүүлээгүй бол хүнийг нэг мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг арван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

3. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд газрыг чөлөөлөөгүй, эсхүл газар чөлөөлөх үйл ажиллагаанд саад учруулсан бол хүнийг нэг мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг арван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно.

**Санал, зөвлөмж:** Зөрчлийн тухай хуульд дараах эс үйлдэл, үйлдлийг зөрчилд тооцох, түүнийг үйлдсэн хүн, хуулийн этгээдэд шийтгэл оногдуулахаар нэмж тусгах. Үүнд:

- Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч, түүний төлөөлөгч нь гурван талт гэрээнд зааснаас өөр нэмэлт шаардлага тавьж, бусад газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчээс давуу эрх эдлэхээр шаардах, хүндэтгэн үзэх шалтгаангүй гэрээ байгуулахаас татгалзах, төслийн ажлыг удаашруулах, зогсоох, төсөл хэрэгжүүлэгчийн бизнесийн үйл ажиллагаа, нэр хүндэд халдах, худал мэдээ, мэдээлэл санаатайгаар тараах зэрэг эс үйлдэл, үйлдлийг
- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл болон сонгосон талбайд тавигдах шаардлагыг зөрчсөн эс үйлдэл, үйлдлийг
- Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэд эвлэлдэн нэгдэж, ИТБ-ыг байгуулж ажиллаагүй эс үйлдлийг;
- Төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих чиг үүрэг бүхий Хяналтын хороог төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гарсны дараа байгуулаагүй эс үйлдлийг;
- ХСГДХТХ-ийн 20.1 заасан шаардлагыг бүрэн хангаагүй төсөл сонгон шалгаруулсан Үнэлгээний хорооны гишүүдийн үйлдэл.

### 2.3. “Зардал-үр өгөөжийн харьцаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлсэн байдал

ХСГДХТХ-ийн 21 дүгээр зүйлд хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны санхүүжилтийг дараах эх үүсвэрүүдээр шийдвэрлэхээр хуульчилсан. Үүнд:

- ✓ 21.1.1.төсөл хэрэгжүүлэгчийн хөрөнгөөр;
- ✓ 21.1.2.улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр;
- ✓ 21.1.3.төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн төслийн санхүүжилтээр;
- ✓ 21.1.4.ашигт малтмалын ордоос уул уурхайн бүтээгдэхүүн нийлүүлэх замаар төлбөрийн баталгаа гарган бүрдүүлсэн хөрөнгөөр;
- ✓ 21.1.5.хот, суурин газрын үндсэн хөрөнгийг барьцаалах замаар бүрдүүлсэн хөрөнгөөр;
- ✓ 21.1.6.гадаад улс, олон улсын байгууллагын хандив тусламж, төсөл, хөтөлбөрийн санхүүжилтээр;
- ✓ 21.1.7.дараа эргэн төлөгдөх нөхцөлөөр байгуулсан гэрээний үндсэн дээр бизнес, хувийн хэвшлийн байгууллагаас гаргах хөрөнгөөр;
- ✓ 21.1.8.Засгийн газрын тусгай сангийн хөрөнгөөр;
- ✓ 21.1.9.ипотекийн хоёрдогч зах зээлээс үнэт цаас гаргасан эх үүсвэрээр;
- ✓ 21.1.10.банкны зээлээр;
- ✓ 21.1.11.газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн хөрөнгөөр;
- ✓ 21.1.12.хувь нийлүүлсэн талбайгаас ашиглаагүй үлдсэн хэсгийг (нөөц талбайг) худалдсан, түрээсэлсний орлогоор;
- ✓ 21.1.13.бусад эх үүсвэр.

Одоогийн байдлаар эдгээр эх үүсвэрүүдийг бүрэн ашиглахгүй, тэдгээрийг хэрхэн ашиглах талаар нарийвчилсан зохицуулалт байхгүй байна. Зөвхөн инженерийн болон нийгмийн дэд бүтцийн ажлыг улсын болон орон нутгийн төсвөөс, барилгажилтын ажлыг төсөл хэрэгжүүлэгчийн хөрөнгөөр хийж гүйцэтгэж байх тул аргачлалын 3.6.1-д заасны дагуу “Зардал, үр өгөөжийн харьцаа”-г үнэлж, дүгнэхийн тулд ХСГДХ үйл ажиллагаатай холбоотойгоор төрийн болон төсөл хэрэгжүүлэгчийн зарцуулж байгаа хөрөнгө, түүний өсөлт, бууралт, үр өгөөжийн харьцааг тодорхойлох зорилгоор шалгуур үзүүлэлтүүдийг дараах байдлаар томъёолсон.

#### Шалгуур үзүүлэлтийн томъёолол 12

ХСГДХТХ хэрэгжсэнээр улсын болон орон нутгийн төсөвт үүсэж байгаа зардал өссөн, буурсан эсэх, үр өгөөжтэй байна уу?

Энэ шалгуур үзүүлэлтийн дагуу уг хуулийн хэрэгжилтийг үнэлэхийн тулд дараах зохицуулалтуудыг сонгож, тэдгээрийн хэрэгжилт, үр дагаврыг авч үзлээ. Үүнд:

- ✓ ХСГДХТХ-ийн 6.1.2 буюу “улсын төсвөөр хэрэгжих төсөл хөтөлбөр, төлөвлөгөөний санхүүжилтийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх” УИХ-ын чиг үүрэг;
- ✓ ХСГДХТХ-ийн 7.1.2 буюу “улсын эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд тэргүүлэх ач холбогдол бүхий улсын төсвөөр хэрэгжих төсөл, төлөвлөгөөг батлах” Засгийн газрын чиг үүрэг;

✓ ХСГДХТХ-ийн 8.1.4 буюу “улсын эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд тэргүүлэх ач холбогдол бүхий төсөл, төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх, хяналт тавих” хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын чиг үүрэг;

✓ ХСГДХТХ-ийн 10.1.2 буюу “орон нутгийн төсвөөр хэрэгжих төсөл, хөтөлбөр, төлөвлөгөөг батлах, түүнийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдох хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх” аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн ИТХ-ын чиг үүрэг;

✓ ХСГДХТХ-ийн 11.1.2 буюу “улс, орон нутгийн төсвөөр хэрэгжих төсөл, хөтөлбөр, хөтөлбөр төлөвлөгөө боловсруулж, хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлүүлэх” аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн Засаг даргын чиг үүрэг.

Эдгээр зохицуулалтын хэрэгжилт нь улсын болон орон нутгийн төсөвт ХСГДХ үйл ажиллагаатай холбоотойгоор зарцуулсан хөрөнгийн тоо хэмжээтэй шууд холбоотой бөгөөд энэ талын нэгдсэн тоо баримт, тайлан мэдээ, статистик байхгүй, энэ асуудлыг хариуцсан байгууллага, албан тушаалтан тодорхойгүй байгаа нь үнэлэлт, дүгнэлт хийхэд хүндрэлтэй байлаа.

Судалгааны ажлын хүрээнд ХСГДХ үйл ажиллагаанд зарцуулсан хөрөнгийн тоо хэмжээний талаар аймаг, нийслэл, төсөл хэрэгжүүлэгч нараас судалгаа авахыг зорьсон боловч ХСГДХТөсөл хэрэгжүүлж байгаа аймгууд болон төсөл хэрэгжүүлэгчдээс тодорхой тоо баримт ирүүлээгүй болно.

Иймд судалгааны баг олдсон тоо баримтын хувьд буюу ХСГДХТХ батлагдахаас өмнө хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх, дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааг НИТХ-аас баталсан журмын дагуу 2013 оноос хэрэгжүүлж эхэлсэн нийслэлийн хувьд улс, нийслэлийн төсвөөс зарцуулсан хөрөнгө, төсөл арга хэмжээний тоог авч үзлээ (Хүснэгт 9-с харна уу).

*Хүснэгт 9. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд зориулж улс, нийслэлийн төсвөөс зарцуулсан хөрөнгө, төсөл, арга хэмжээ*

№	Он	зарцуулсан төсвийн хөрөнгө		Төсөл, арга хэмжээ
		Улс	Нийслэл	
Нэг. НОСБГ-ын 2023 оны 01-р сарын мэдээллээр				
1	2013-2016	121.4 тэрбум төгрөг		Инженерийн шугам сүлжээний барилга угсралтын 39 ажил, зураг төсвийн 34 ажил
2	2017	12.7 тэр бум	11.4 тэрбум	Инженерийн шугам сүлжээний барилга угсралтын 7 ажил
3	2018	818.4 сая	10.9 тэрбум	Инженерийн шугам сүлжээний барилга угсралтын 4 ажил
4	2019		15.0 тэрбум	Инженерийн шугам сүлжээний барилга угсралтын 9 ажил
5	2020		0	-
6	2021		0	-

7	2022		6.5 тэрбум	Инженерийн шугам сүлжээний барилга угсралтын 9 ажил, зураг төсвийн 7 ажил
Нийт				109
Хоёр.НХОГ-аас БХБЯ-д 2023 оны 03 сарын 07-ны өдөр хүргүүлсэн мэдээллээр:				
1	2013-2021	20.1 тэрбум	53.5 тэрбум	
2	2022	232.4 сая төг	9.2 тэрбум	

Улсын төсвөөс орон нутагт инженерийн дэд бүтцийн ажилд тодорхой хэмжээний хөрөнгө зарцуулахаар шийдвэрлэж байгаа нь дахин хөгжүүлэх төслийг хэрэгжүүлэх суурь нөхцөлийг бүрдүүлэхэд ач холбогдолтой байна.

*Хүснэгт 10. Улсын төсвөөс 2016-2017 онд орон нутагт гэр хорооллын инженерийн дэд бүтцийн ажилд зарцуулсан хөрөнгө /сая төг/*

д/д	УИХ-аас баталсан улсын төсөв, оноор	2016	2017
Улсын төсвөөс (БХБЯ)			
1	Гэр хорооллыг инженерийн шугам сүлжээнд холбох (Архангай)	407.9	178.9
2	Гэр хорооллын дахин төлөвлөлт, инженерийн дэд бүтэц (Улаанбаатар)	50.0	
3	Гандантэгчилэн хийд орчмын гэр хорооллын инженерийн дэд бүтцийн ажлын зураг төсөл (Улаанбаатар, Баянгол дүүрэг)	-	185.6
Хөгжлийн банкны эх үүсвэр			
4	Гэр хорооллын хэрэглэгчдийг цахилгаан эрчим хүчээр хангах (Баян-Өлгий, Өлгий сум)	995.0	-
5	Гэр хорооллын хэрэглэгчдийг цахилгаан эрчим хүчээр хангах (Баян-Өлгий, Өлгий сум)	2,500.0	-
6	Гандантэгчилэн хийд орчмын гэр хорооллын инженерийн дэд бүтцийн ажлын зураг төсөл	202.0	-

Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийг хэрэгжүүлэхэд төсөл хэрэгжүүлэгч аж ахуйн нэгжүүдэд хөнгөлөлттэй зээл, гадаадын хөрөнгө оруулалтыг татахад дэмжлэг үзүүлэх” үйл ажиллагааны зорилтын хүрээнд Хөгжлийн банкнаас орон сууцны төслийн зориулалтаар нийт 243.6 тэрбум төгрөгийн зээл олгосноос 206.9 тэрбум төгрөгийн зээлийг аж ахуйн нэгжүүдэд олгосон байна.

Мөн түүнчлэн 2021-2026 онд гэр хорооллын инженерийн дэд бүтцийг барьж байгуулах ажлыг хэрэгжүүлж дуусах 9 төсөл арга хэмжээний зардлыг 2025 онд дараах байдлаар улсын төсвөөс санхүүжүүлэхээр шийдвэрлэсэн<sup>36</sup> байна (Хүснэгт 11).

<sup>36</sup> Монгол Улсын 2025 оны төсвийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн 2 дугаар хавсралт;

*Хүснэгт 11. Улсын төсвийн хөрөнгөөр 2025 онд санхүүжүүлэх хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжийн жагсаалт /сая төгрөг/*

№	дугаар	ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА, ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН САЙД						
		Төсөл, арга хэмжээ, хүчин чадал, байршил	эхлэх	Дуусах	Төсөвт өртөг			2025 онд санхүүжих дүн
					анхны	сүүлийн	2025 он	
1	XVIII.1.10	Гэр хорооллын инженерийн хангамжийн шугам сүлжээ /Төв, Зуунмод сум, 6-р баг/	2024	2026	17,120.7	17,120.7	16,671.1	5,542.7
2	XVIII.1.11	Гэр хорооллын инженерийн шугам сүлжээ /Хэнтий, Хэрлэн сум, 3, 4, 5-р баг/	2024	2026	62,820.9	62,820.9	60,251.4	20,000.0
3	XVIII.1.12	Гэр хорооллын цэвэр, бохир усны шугам сүлжээ, бохир усны гол магистрал шугам 2-р ээлж /Ховд, Жаргалант сум, Баатархайрхан, Бичигт, Тахилт, Алагтолгой, Бугат, Буянт, Хайрхан баг/	2024	2025	12,620.0	12,620.0	12,293.2	8,507.2
4	XVIII.1.13	Гэр хорооллын шугам сүлжээ /Өвөрхангай, Арвайхээр сум/	2024	2026	12,872.2	12,872.2	12,628.1	3,261.2
5	XVIII.1.35	Аймгийн төвийн гэр хорооллын шинэчлэл, дэд бүтэц /Архангай/	2022	2026	30,000.0	26,964.8	26,964.8	5,118.6
6	XVIII.1.38	Гэр хорооллын дахин төлөвлөлт хийх замаар инженерийн нэгдсэн шугам сүлжээний холболт /Говь-Алтай, Есөнбулаг сум, Индэрт баг/	2022	2025	946.2	3,031.6	3,031.7	1,000.0
7	XVIII.1.39	Гэр хорооллын дахин төлөвлөлт хийх замаар инженерийн нэгдсэн шугам сүлжээний холболт /Говь-Алтай, Есөнбулаг сум, Харзат баг/	2022	2025	1,166.4	4,255.0	4,255.0	1,813.6
8	XVIII.1.40	Гэр хорооллын цэвэр, бохир ус, дулааны шугам сүлжээний 2-р ээлжийн ажил /Хөвсгөл, Мөрөн сум/	2022	2025	7,000.0	22,672.5	22,672.5	15,672.6
9	XVIII.1.45	Инженерийн шугам сүлжээ бүхий гэр	2021	2025	2,300.0	16,877.0	16,877.0	5,000.0

	хорооллын төсөл /Хөвсгөл, Мөрөн сум/						
<b>Нийт</b>	<b>9 төсөл арга хэмжээ</b>			<b>146,846.40</b>	<b>179,234.70</b>	<b>175,644.80</b>	<b>65,915.90</b>



Энэ мэтчилэн улс болон орон нутгийн төсвөөс багагүй хэмжээний хөрөнгө зарцуулсан байх боловч ХСГДХТөсөл хэрэгжүүлэхээр шийдвэр гаргаж, төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулж, ажил эхлүүлсэн байршлын тоотой харьцуулахад энэхүү зарцуулсан хөрөнгө нь үр дүн муутай байна гэж дүгнэлээ. Учир нь улсын хэмжээнд хэрэгжүүлж байгаа ХСГДХТөслийн дийлэнх нь буюу 80 гаруй хувь нь хэрэгжиж байгаа нийслэлийн хувьд “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл”-ийн хүрээнд 2016 оноос хойш инженерийн шугам сүлжээний зураг төсөв хийгдээгүй байх бөгөөд одоо хэрэгжүүлж байгаа гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийн хүрээнд инженерийн шугам сүлжээний ажилд 245,5 тэрбум төгрөг шаардлагатай гэсэн тооцоо, судалгаа гарсан байна (Эх сурвалж: НОСБГ-ын 2023 оны 01-р сарын мэдээлэл).

**Санал, зөвлөмж:**

1. ХСГДХ үйл ажиллагаанд зарцуулж байгаа хөрөнгийн тоо хэмжээний талаар бүртгэл хөтлөх, дүн шинжилгээ хийх, олон нийтэд ил тод байх зарчмыг хангах ажлыг эзэнтэй болгох;
2. Зөвхөн төсвийн хөрөнгөөс зарцуулахгүйгээр ХСГДХТХ-ийн 21 дүгээр зүйлд заасан бусад эх үүсвэрүүдийг ашиглах талаар санаачилгатай ажиллах, уг эх үүсвэрүүдийг хэрхэн бүрдүүлэх, захиран зарцуулах, бүртгэл хөтлөх талаар эрх зүйн зохицуулалтыг бий болгох;

3. Нийслэлийн хувьд нэгэнт эхлүүлсэн гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөлд жил бүр тодорхой хэмжээний хөрөнгийг төсөвт тусгах.

### Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 13.

ХСГДХТөсөл хэрэгжүүлэгч болон төслийн оролцогчийн зардал, түүний хэмжээ өссөн үү, эсхүл буурсан уу, үр өгөөжтэй байгаа юу?

ХСГДХ үйл ажиллагааны ихэнх санхүүжилтийг төсөл хэрэгжүүлэгч өөрийн хөрөнгөөр хэрэгжүүлж байгаа боловч энэхүү зардлын талаар тайлан мэдээ, статистик тоо баримт байхгүй байна. Төсөл хэрэгжүүлэгчдээс энэ талын тоо баримтын талаар холбогдох маягтын дагуу асууж тодруулсан боловч байгууллагын санхүүгийн нууц, дотоод үйл ажиллагаатай холбоотой асуудал гэж үзэж мэдээлэл өгөхийг хүсэхгүй байлаа. Мөн энэ асуудлаар дүн мэдээ гаргадаг төрийн байгууллага байхгүй байна. Ийм учраас энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлгээ хийх, дүгнэлт гаргах боломжгүй байлаа.

Гэхдээ энэ хугацаанд ХСГДХ үйл ажиллагааны хүрээнд төсөл хэрэгжүүлэгч-хувийн хэвшлээс багагүй хэмжээний зардал гарсан байх бөгөөд жил бүр ашиглалтад орсон орон сууцны тоо нэмэгдсэн, барилгын материалын үнэ нэмэгдэж байх тул энэхүү зардлын хэмжээ тогтмол нэмэгдэж байна гэж дүгнэлээ. Тухайлбал,

- Засгийн газрын 2019 оны 202 дугаар тогтоолоор баталсан “150 мянган айл- орон сууц” үндэсний хөтөлбөрийн хүрээнд аймгуудад хэрэгжүүлж эхэлсэн гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийн үр дүнд 2020 оны байдлаар нийт 664 айлын нийтийн орон сууц, 30 айлын амины орон сууцыг ашиглалтад оруулсан;

- “Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төслийг 50 байршилд хэрэгжүүлж, 13500 өрхийг инженерийн бүрэн хангамжид холбох” үйл ажиллагааны хүрээнд аймгуудын хэмжээнд 39 байршилд хэрэгжүүлж, нийт 2526 өрх инженерийн дэд бүтэцтэй болсон;

- “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийг хэрэгжүүлэхэд төсөл хэрэгжүүлэгч аж ахуйн нэгжүүдэд хөнгөлөлттэй зээл, гадаадын хөрөнгө оруулалтыг татахад дэмжлэг үзүүлэх” үйл ажиллагааны зорилтын хүрээнд Хөгжлийн банкнаас орон сууцны төслийн зориулалтаар нийт 243.6 тэрбум төгрөгийн зээл олгосноос 206.9 тэрбум төгрөгийн зээлийг аж ахуйн нэгжүүдэд олгосон;

- нийслэлийн нутаг дэвсгэрт 2024 оны байдлаар гэр хорооллын 3114 нэгж талбарыг чөлөөлж 21068 айлын 190 орон сууцны барилга, ашиглалтын шаардлага хангахгүй 1298 өрхийн 61 барилгыг буулгаж 3131 өрхийн 25 орон сууцны барилга шинээр баригдсан<sup>37</sup> гэх мэт.

<sup>37</sup> НОСБГ-ын 2024 оны мэдээлэл;

Хүснэгт 12. Дахин төлөвлөлтийн хүрээнд нийслэлд 2014-2024 оны байдлаар ашиглалтад орсон орон сууцны тоо

Дүүрэг	Ашиглалтад орсон орон сууц											Нийт
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
БГД	0	0	0	0	112	0	0	222	0			334
БЗД	432	576	795	256	421	1180	762	225	2819			7466
СБД	437	1080	804	284	1632	140	248	108	1875			6608
ЧД	0	0	0	0	0	234	48	20	504			806
СХД	168	0	582	0	0	96	0	0	126			972
ХУД	-	-	-	-	-	-	-	120	360			480
Нийт	1037	1656	2181	540	2165	1650	1058	695	5684	1313	2260	20244

Эх сурвалж: НОСБГ-ын мэдээлэл

График 2. Дахин төлөвлөлтийн хүрээнд ашиглалтад орсон орон сууцны тоо /дүүргээр/



Ийнхүү ашиглалтад орсон орон сууцны тоо нэмэгдэх хирээр төсөл хэрэгжүүлэгчийн зарцуулсан хөрөнгө үр өгөөжтэй байна гэж үзлээ. Харин төсөл хэрэгжүүлэгч нь ЗД-ын хүлээж байгаа нийгмийн болон инженерийн дэд бүтэц барих газрыг чөлөөлөх, зарим тохиолдолд тухайн дэд бүтцийг барьж байгуулах ажилд багагүй хэмжээний хөрөнгө зарцуулж, түүнийг нь ЗД нөхөж олгохгүй байгаа нь тэдэнд санхүүгийн хүндрэл учруулж улмаар энд зарцуулсан хөрөнгийг барилгажилтын төсөлд хэрэглэж чадахгүй байгаагаас үр өгөөжгүй зардал гаргаж байна гэж дүгнэлээ.

### **Санал, зөвлөмж:**

1. Дахин хөгжүүлэх төслийн ихэнх зардлыг өөрийн хөрөнгөөр шийдвэрлэж байгаа ТХ буюу хувийн хэвшлийг татварын болон татварын бус таатай орчин, нөхцөлөөр хангах эрх зүйн орчныг бий болгох;

2. ЗД нийгмийн болон инженерийн дэд бүтэц барьж байгуулах үүргээ барилгажилтын төслөөс өмнө, эсхүл түүнээс хоцроохгүйгээр хийж гүйцэтгэх, хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэдэг байх;

3. Дэд бүтцийн төвлөрсөн хангамжийн системийн хүчин чадал, хүртээмжгүй байдлыг харгалзан, ялангуяа гэр хорооллын дунд бие даасан эх үүсвэрүүдийг хэрхэн бий болгох, тэдгээрийн бүтэц, зохион байгуулалт, үйл ажиллагааны талаар барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн сайд “ХСГДХТХ-ийн 8.1.5-д заасан ХСГДХ-тэй холбогдох дүрэм, журам, заавар, норм, нормативыг батлан мөрдүүлэх, стандартыг хэрэгжүүлэх” чиг үүргийнхээ хүрээнд журам батлан мөрдүүлэх;

4. ХСГДХТХ-ийн 21 дүгээр зүйлд заасан ХСГДХ ажлын санхүүжилтийн олон эх үүсвэрүүдийг бүрэн ашиглах талаар нарийвчилсан зохицуулалтыг бий болгох;

5. ХСГДХТөслийн хүрээнд баригдсан орон сууцны байрны борлуулалтыг дэмжиж иргэдийг ипотекийн зээлд хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр хамруулах эрх зүйн орчныг бий болгох.

#### Шалгуур үзүүлэлтийн томьёолол 14.

ХСГДХ Төслийн оролцогчийн зардал өссөн, буурсан эсэх, үр өгөөжтэй эсэх?

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаа нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах эрхийг хангах үндсэн зорилготой бөгөөд төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдийн дэмжлэгтэйгээр, тэдний зөвшөөрлийн үндсэн дээр хэрэгждэг онцлогтой. Өөрөөр хэлбэл, тухайн төслийн талбай дахь иргэд амьдрах орчноо сайжруулах, өөрийнхөө эзэмшиж, ашиглаж, өмчилж байгаа газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө төсөл хэрэгжүүлэгчтэй харилцан тохиролцож, эдийн засгийн эргэлтэд оруулж байгаа иргэдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ өссөн, газраа зарж, өөр байршилд газар худалдан авах, байшин, амины орон сууц худалдан авах, барих хэлбэрээр зардал өссөн гэж тоймлон дүгнэлээ. Учир нь төслийн оролцогчдын гаргасан зардал, түүний өсөлт, бууралт, үр өгөөжтэй холбоотой ямар нэг судалгаа, статистик, тоо баримт байхгүй байна.

Төсөл хэрэгжүүлэх үйл явц, хугацаа, улс орны нийгэм, эдийн засгийн нөхцөл байдал, төсөл хэрэгжүүлэгч болон Засаг даргын хариуцлагатай холбоотой асуудлууд нь тухайн төслийн оролцогчдын /иргэдийн/ үр өгөөжгүй зардлыг өсгөх, санхүүгийн хүндрэл учруулах гол шалтгаан болж байна. Үүнд:

- Дэд бүтцийн ажил удаашралтай байх;
- Барилгажилтын ажил удаашралтай байх;
- Барилгын материалын үнийн өсөлт;
- Барилга барих хугацаа болоогүй байхад иргэдийн хашаа, байшинг чөлөөлөх;
- Чөлөөлсөн төслийн талбайд баригдсан орон сууцанд төслийн оролцогчид буюу гурван талт гэрээ байгуулсан иргэдээс цөөн тоогоор хамруулах;
- ТХ-чийн үйл ажиллагаанд ЗД хяналт тавихгүй байх, төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг нь цуцалсан тохиолдолд дараагийн ТХ-чийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаа нь удаашралтай байх гэх мэт.

Жишээлбэл, төслийн хэрэгжилт, ТХ-чийн үйл ажиллагаа, хариуцлагагүй байдлаас хамаарч газраа чөлөөлсөн иргэд түрээсийн зардал гаргах, цаашлаад орон байраар хангагдах эрх нь зөрчигдөх явдал цөөнгүй гарч байгаа нь иргэдийн үр дүнгүй зардлыг нэмэгдүүлж байна.

Төсөл хэрэгжүүлэгчдэд олгож байгаа банкны зээл, тусламжийн талаар тодорхой мэдээлэл байхгүй бөгөөд тэдэнд газрын эрхийн асуудлаас болж тухайн төсөлд хөрөнгө оруулалт татах асуудал хүндрэлтэй байдаг гэсэн тайлбар өгч байлаа.

### **Санал, зөвлөмж:**

1.ХСГДХ үйл ажиллагааг дэмжиж байгаа иргэдийг ипотекийн зээлд хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр хамруулах эрх зүйн орчныг бий болгох;

2.“Түр суурьшуулах орон сууцны сан”-г бүрдүүлж, ашиглах;

3.Төсөл хэрэгжүүлэх хугацаатай уялдуулан төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө эзэмшигч, өмчлөгчдийн газар чөлөөлөх асуудлыг шийдвэрлэдэг байх;

4.ЗД үүргээ барилгажилтын төслөөс өмнө, аль болох барилгажилтын төслөөс хоцроохгүйгээр хийж гүйцэтгэх, хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэдэг байх;

5.Төслийн талбайд баригдсан орон сууцанд гурван талт гэрээ байгуулсан иргэдийг заавал хамруулах доод хэмжээг тогтоох.

Энэхүү судалгааны хүрээнд ХСГДХ үйл ажиллагаанд улс, нийслэл, орон нутгийн төсвөөс болон төсөл хэрэгжүүлэгчээс зарцуулсан хөрөнгийн талаар судлах, түүний өсөлт, бууралтыг хэрэгжүүлж байгаа төслийн тоо, хэмжээтэй харьцуулж үзэх зорилго тавьсан боловч энэ талын мэдээлэл, тоо баримт хангалтгүй, хомс, захигааны байгууллагаас авсан тоо, мэдээ зөрүүтэй гэх хүндрэлүүд их байлаа.

Аймгуудаас ирүүлсэн мэдээ, тоо баримтуудаас дүгнэж үзэхэд нийслэлтэй харьцуулахад орон нутагт Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн хэрэгжилт хангалтгүй буюу цөөн аймагт эхлэлийн төдий байна.

Иймд дээр дурдсан нөхцөл байдалтай уялдуулан цаашид хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой мэдээллийн нэгдсэн санг аймаг, нийслэл, улсын хэмжээнд байгуулах шаардлагатай байна.

## **2.4.ХСГДХТХ-аар зохицуулах шаардлагатай харилцаа буюу хуулийн хийдлийг тодорхойлсон байдал**

ХСГДХТХ-ийн дагуу хэрэгжүүлж байгаа төслийн талаар хийсэн судалгаа, төсөлд оролцогчид болон холбогдох бусад байгууллагаас гаргаж байсан санал, гомдол, зөвлөмж, тус хуулийн зохицуулалтуудын хэрэгжилтийн байдал зэргийг шинжлэн судалж, ХСГДХТХ-иар зайлшгүй зохицуулах шаардлагатай дараах харилцаа хуулийн зохицуулалтгүй буюу хийдэлтэй байна гэж дүгнэлээ. Үүнд:

### **Хийдэл 1:**

Төслийн талбайд Төсөл хэрэгжүүлэгч төлөвлөгөөний дагуу төслийн ажлаа эхлүүлсэн боловч Засаг дарга инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих хуулиар болон гэрээгээр хүлээсэн үүргээ хэрэгжүүлэхгүй байгаа тохиолдолд төслийг зогсоох эсхүл ямар нэг арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх асуудал зохицуулалтгүй байна. Төслийг зогсоохгүй байх, иргэдтэй байгуулсан гэрээний хэрэгжилтийг хангахын тулд Төсөл хэрэгжүүлэгч уг чиг үүргийг өөрийн хөрөнгөөр хэрэгжүүлэх явдал практикт элбэг байна. Гэвч энэ тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэгч төслийн ажилд зарцуулсан хөрөнгөө Засаг даргаас буцаан авах асуудал зохицуулалтгүй байна.

### **Хийдэл 2:**

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх 5 төрлийн төслийг холимог байдлаар хэрэгжүүлэх асуудал зохицуулалтгүй байна. Тухайлбал, гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төслийг гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах төсөлтэй хамтарсан холимог байдлаар хэрэгжүүлэх боломжгүй байна. Сонгосон талбайд зарим айл өрхүүд өөрсдийн газар дээр амины орон сууж барьж амьдрах хүсэлтэй ч зөвхөн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгөө орон сууцаар эсхүл, газраар солих, эсвэл худалдах л сонголттой байна.

### **Хийдэл 3:**

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслүүдийн хувьд барилга байгууламжийн дизайн, өнгө төрх ямар байх асуудал зохицуулалтгүйгээс төсөл хэрэгжүүлэгч бүр өөрийн үзэмж, сонирхлоор хандаж байгаа нь тухайн хот, суурины өнгө төрхөд сөрөг нөлөөтэй байна.

### **Хийдэл 4:**

Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд төсөл хэрэгжүүлэгч талбайгаа хувааж, өөр хуулийн этгээдэд шилжүүлж байгаа харилцаа зохицуулалтгүй байна. Үүнээс болж иргэд хохирох эрсдэлтэй байна.

### **Хийдэл 5:**

Төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргахын өмнө төслийн бэлтгэл үе шатанд төслийг хэрэгжүүлэх эрсдэлийн удирдлагын шинжилгээ хийлгэх асуудал зохицуулалтгүй байгаагаас иргэд төсөл хэрэгжүүлэгчийн санхүүгийн чадамжид итгэхгүй байх, оролцогч талуудын эрсдэлийг үнэлэх арга хэмжээ аваагүйгээс төсөл хэрэгжих явцад зогсох, төсөл хэрэгжүүлэгч цаашид хэрэгжүүлэх чадамжгүй болох тохиолдолд авах бэлтгэл арга хэмжээний

төлөвлөгөөтэй байх зэрэг олон эрсдэлээс хамгаалах боломжгүй байдалд хүрч байна.

**Хийдэл 6:**

Төсөлд оролцогч иргэдийн газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийг хамгаалах асуудал зохицуулалтгүй байна. Үүний улмаас нэгэнт газраа, орон байраа чөлөөлсөн иргэд орон байргүй болсон тохиолдол цөөнгүй гарч байх боловч энэ асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх, хэн хариуцлага хүлээх асуудал зохицуулалтгүй байна.

**Хийдэл 7:**

Хот суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.7.2.б-д “энэ хуулийн 14.7.2.а-д заасан төлөвлөгөөг газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчтэй зөвшилцөн, саналыг тусган эцэслэн боловсруулах” гэсэн зохицуулалт байгаа боловч хөрш зэргэлдээ орон сууцны иргэдийн санал, эрх ашгийг харгалзах асуудал зохицуулалтгүй байна. Захиргааны ерөнхий хуулийн 7 дугаар бүлэгт энэ харилцааг зохицуулсан байгаа боловч хэрэгжүүлэхгүй байна. Барилга байгууламж баригдаж эхэлсэн хойно хөрш барилгын оршин суугчид “нар хаасан, орц гарц хаасан” гэх мэтээр шүүхэд хандаж, улмаар төслийн үйл ажиллагаа удаашрах, зогсох тохиолдол цөөнгүй гарч байна.

**Хийдэл 8:**

ХСГДХТХ-иар гурван талт гэрээг тухайн шатны Засаг дарга байгуулахаар заасан боловч практикт тухайн шатны Засаг даргыг өөр этгээд төлөөлж (*Засаг даргын Тамгын газрын дарга, Засаг даргын харьяа захиргааны байгууллага, эсхүл тухайн нэгжийн харьяа ОНӨААТҮГ, ОНӨТҮГ газрын дарга гэх мэт*) байгуулах тохиолдол цөөнгүй байна. ХСГДХТХ-иар Засаг дарга гэрээ байгуулах эрхээ бусдад шилжүүлэх асуудлыг зохицуулаагүй нь Захиргааны ерөнхий хуультай зөрчилдөж, улмаар гурван талт гэрээ хууль бусад тооцогдох сөрөг үр дагавартай байна.

**Хийдэл 9:**

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой гомдол, маргааныг хэрхэн шийдвэрлэх талаар зохицуулалт байхгүй байна. Тухайлбал, төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаа, Үнэлгээний хорооны шийдвэрт гомдол гаргах, гарсан маргааныг хэрхэн шийдвэрлэх талаар нарийвчилсан зохицуулалт шаардлагатай байна. Төслийн явцад бий болох маргааныг олон шат дамжлагагүй, хурдан шийдэх этгээд болон хугацааны стандартыг (30–45 хоног) хуульчлах шаардлагатай.

**Хийдэл 10:**

Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үнэлгээний хорооны чиг үүрэг, үйл ажиллагааны зохион байгуулалт, баримтлах зарчим, шийдвэр гаргалт, шийдвэрт нь гомдол гаргах асуудал зохицуулалтгүй байна.

**Хийдэл 11:**

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэхээр удаа дараа сонгон шалгаруулалт зарласан боловч санал ирүүлэхгүй байх, санал ирүүлсэн боловч шаардлага хангасан төсөл ирүүлэхгүй байх тохиолдолд

хэрхэн шийдвэрлэх, цаашид ямар арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх асуудал тодорхойгүй, зохицуулалтгүй байна.

#### **Хийдэл 12:**

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлөх асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх талаар нарийвчилсан зохицуулалт байхгүй байна. Учир нь ХСГДХТХ-ийн 18.5-д газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг чөлөөлөхтэй холбогдсон харилцааг Газрын тухай хуулиар зохицуулна гэж заасан боловч Газрын тухай хуульд байгаа зохицуулалт нь газрыг эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болох, түүнчлэн газрыг зөвшөөрөлгүй ашигласан бол уг газар дээрх барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгийг шилжүүлэх, газрыг тохижуулах зэргээр хууль болон гэрээнд зааснаар газрыг өмчлөгчид нь эргүүлэн өгөхөд саадгүй болгоход чиглэсэн зохицуулалт байх бөгөөд ХСГДХТХ-ийн дагуу хэрэгжүүлж байгаа гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны чухал хэсэг болох хувийн гэр, орон сууцны хашааны газрыг чөлөөлөх ажлыг зөвхөн 5 дугаар сарын 15-ны өдрөөс 9 дүгээр сарын 15-ны өдрийн хооронд хийхээр хязгаарлалт тогтоосон байгаа нь төслийн үйл ажиллагаатай нийцэхгүй, тэр бүр хэрэглээд байх боломжгүй байна.

#### **Хийдэл 12:**

Төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах нөхцөл, хугацаа тодорхойгүй байгаагаас төслийн үйл ажиллагаа хэт удаашрах, зогсох, хайнга хандах нөхцөл байдлууд үүсэж улмаар иргэдийн орон байртай байх эрх зөрчигдөх нэг нөхцөл болж байна.

#### **Хийдэл 13:**

Захиргааны байгууллагаас хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийн явц болон хэрэгжүүлэх төслийн төрөл, байршил, хугацааны талаар мэдээллийг тогтмол мэдээлэхгүй байгаагаас иргэдийн хувьд хүлээлт үүсэх, эх сурвалжгүй, зөрүүтэй мэдээллийн улмаас үл хөдлөх өмчлөх, эзэмших эрхээ зохих ёсоор хэрэгжүүлж чадахгүй байх, орон байргүй болох, хямд өртгөөр газар, орон байраа зарж үрэх зэрэг эрсдэл үүсэж байгаа тул ямар байршилд, хэзээ, ямар хугацаанд дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх талаар олон нийтэд тогтмол мэдээлдэг байх шаардлагатай байна. Ил тод байдал ба нээлттэй өгөгдөл, мэдээллийн сантай байх зохицуулалтыг бий болгох, төсөл бүрийн CAPEX, төсөл хэрэгжүүлэгчийн сонгон шалгаруулалтын явц, үр дүн, 3 талт гэрээний хэрэгжилт, төслийн үе шатны гүйцэтгэлийг нээлттэй порталд сар/улирлын давтамжаар нийтэлж, machine-readable формат (CSV/JSON) заавал байх шаардлага тавих асуудал үгүйлэгдэж байна.

#### **Хийдэл 14:**

Түр суурьшуулах, нүүлгэн шилжүүлэлтийн процесс, хамгаалалт тодорхойгүйгээс иргэд төрийн үйлчилгээ авах, сургууль, цэцэрлэгт хамрагдах, цаашлаад орон байртай байх эрх зөрчигдөж байгаа тул түр оршин суух, түрээсийн дэмжлэг, сургууль/эрүүл мэндийн хүртээмж тасалдахгүй байх баталгааг төслийн гүйцэтгэгчийн заавал биелүүлэх үүрэг болгон хуульд тусгах, зөрчигдсэн тохиолдолд төр иргэний эрхийг хамгаалах шаардлагатай.

### **Хийдэл 15:**

Дахин хөгжүүлэх төслийн талбайд инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтээр ашиглах барилга байгууламж барих үүргийн хэрэгжилттэй холбоотой хариуцлагын асуудал зохицуулалтгүйгээс төслийн ажил удаашрах, зогсох, улмаар иргэдийн орон байртай байх, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших эрх зөрчигдөхөд хүрч байна.

Энэ чиг үүргийн хүрээнд Засаг дарга төлөвлөлтийг нарийн тооцоо судалгаатай, цогц байдлаар хийх шаардлагатай. Тухайлбал, төслийн талбай дах сургууль, цэцэрлэг, тээврийн уялдааг хангаж, авто зам нийтийн тээвэр, явган–дугуйн замын сүлжээний үндсэн коридор, Transit-Oriented Development (TOD)-ын бүсчлэлийг хуульчилж, автомашины зогсоолын бодлогыг (car, dynamic pricing) дахин төлөвлөлтийн төсөлд тусгах нь төслийн хэрэгжилт үр дүнтэй байх, хүний амьдралын чанарыг сайжруулах, ялангуяа нийслэлд авто замын түгжрэлийг бууруулах ач холбогдолтой юм.

### **Хийдэл 16:**

Дэд бүтэцтэй болон дэд бүтэцгүй байршилд төсөл хэрэгжүүлж байгаа төсөл хэрэгжүүлэгч ямар нэг ялгаа байхгүй, адилхан эрх, үүрэг хүлээж байгаа нь тэдний үйл ажиллагааны үнэлгээ, төслийн үр өгөөж, хүртэх ашиг орлогод нөлөөлж байгаа тул үүнийг ялгамжтай байдлаар авч үзэх шаардлагатай байна. Тухайлбал, дэд бүтцийн хөрөнгө оруулалтын үр дүнд өссөн газрын үнэ цэнийг **татвар/шимтгэл**-ээр эсхүл орон сууцны фондод тодорхой тооны орон сууц нийлүүлэх зэргээр тодорхой хэмжээгээр буцаан татах (special assessment, betterment levy) механизмыг бий болгох боломжтой.

### **Хийдэл 17:**

Засаглал, ил тод байдал, хяналтын тогтолцоо тодорхойгүйгээс дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг төрөл бүрийн байгууллага хэрэгжүүлэх, тухайлбал, нийслэлд 7-8 байгууллага дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой захиргааны байгууллагын чиг үүргийг хэрэгжүүлж байна. Ийм учраас олон байгууллагын эрх үүргийн давхардлыг арилгах зорилгоор “хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хариуцсан захиргааны байгууллага /Засаг даргын хэрэгжүүлэгч агентлаг/-ийг хуульчилж, чиг үүрэг, хариуцлагыг тодорхой болгох шаардлагатай.

### **Хийдэл 18:**

Төсөл хэрэгжүүлэгчтэй Засаг дарга ямар хүрээнд хамтран ажиллах, хэн аль нь ямар хариуцлага хүлээх талаар ямар нэг зохицуулалт байхгүй байна. Иймд Засаг дарга төсөл хэрэгжүүлэгчтэй хариуцлагын гэрээ байгуулдаг байх, тухайлбал, уг гэрээнд дэд бүтцийн хамрах хүрээ, ногоон талбай, нүүлгэн шилжүүлэлтийн дэмжлэг, хугацааны сахилга бат, санхүүгийн торгууль/шагнал-ын матрицыг тусгах замаар шийдвэрлэх шаардлагатай байна.

### **Хийдэл 19:**

Дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотой газрын бодлого, үнэлгээ, маргаан, газрын өмчлөл, эзэмшил, ашиглалт, эрх шилжүүлэх, түдгэлзүүлэх, газрын эдэлбэр өөрчлөх, газрын үнэлгээ, татвар хураамжтай холбоотой зохицуулалтыг нарийвчлан тодорхойлох, хялбарчлах шаардлагатай. Жишээлбэл, гэр хорооллын газар өмчлөл, эзэмшил, ашиглах

эрх, тэдгээрийн дуусгавар болох, шилжих горим, газрын дахин төлөвлөх (land readjustment)-ийн сайн туршлага дээр суурилсан зохицуулалтуудыг нэмж тусгах. Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээний ил тод, шударга механизмыг бий болгох, газрын болон барилгын үнэлгээг зах зээлийн бодит үнээр, нэмүү өртгийн тодорхой хувь (жишээ нь 10–20%) дээр нэмж тооцох, маргаан гарвал хурдан шийдэх шүүхийн өмнөх журамтай байх гэх мэт.

#### **Хийдэл 20:**

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх 13 төрлийн эх үүсвэр байхаар хуульчилсан боловч тэдгээрийг хэрхэн, ямар арга замаар бий болгох, захиран зарцуулах талаар зохицуулалт байхгүйгээс өнөөгийн байдлаар зөвхөн төсөл хэрэгжүүлэгчийн болон төсвийн хөрөнгийн эх үүсвэрийг ашиглаж байна. Иймд бусад эх үүсвэрүүдийг хэрхэн ашиглах талаар нарийвчилсан зохицуулалт тусгах шаардлагатай байна. Тухайлбал, орон нутгийн хөгжлийн бонд гаргах, “Хөгжлийн сан”-г байгуулж, орлогыг зөвхөн дахин хөгжүүлэлтийн төслүүдэд зарцуулах, дэд бүтцийн хөрөнгө оруулалтын үр дүнд өссөн газрын үнэ цэнийг татвар, шимтгэл, түр суурьшуулах орон сууцаар тодорхой хэмжээгээр буцаан татах, төр, хувийн хэвшлийн түншлэл (PPP)-ийн механизмыг хэрэгжүүлэх.

#### **Хийдэл 21:**

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь хөрөнгө оруулагчтай хамтран ажиллах гэрээ байгуулах замаар төслийн санхүүжилтийг шийдвэрлэдэг практик цөөнгүй байна. Харин хөрөнгө оруулагч нь хамтран ажиллах гэрээний нөхцлийг зөрчсөний улмаас тухайн төсөлд хамрагдаж байгаа иргэдийн эрх ашиг зөрчигдөх тохиолдол гарч байна. Энэхүү харилцаа Иргэний хуулиар зохицуулагдах харилцаа хэдий ч орон байртай байх эрх нь зөрчигдсөн иргэд захиргааны байгууллага буюу Засаг даргад хандаж байгаа тул хөрөнгө оруулагчтай байгуулж байгаа гэрээг захиргааны байгууллага бүртгэж, хяналт тавьдаг байх зохицуулалтыг хуульд оруулах шаардлагатай байна.

#### **Хийдэл 22:**

Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцыг буулган шинээр барих төслийг ихэвчлэн нэг орон сууцны хувьд хэрэгжүүлж, төслийн талбай барилгын сууриар тодорхойлогдож байгаа нь тухайн барилгын орчныг тохижуулах, нийтийн эдэлбэрийн газрыг шинээр байгуулах боломжгүйгээс Хот байгуулалтын тухай хуулийн 12.6-д заасныг<sup>38</sup> болон

---

<sup>38</sup> Хот байгуулалтын тухай хуулийн 12.6. Хот, тосгоныг хөгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөө нь тухайн хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу боловсруулсан зураг төслийг хэрэгжүүлэх техник, эдийн засгийн үндэслэлийг тооцож, хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэрийг тодорхойлсон байх бөгөөд холбогдох норм ба дүрэм, журамд заасны дагуу дараахь асуудлыг тооцон төлөвлөнө:

12.6.1. гудамж, замын сүлжээг тээврийн хэрэгсэл, дугуйтай ба явган зорчигчийн хөдөлгөөн, нутаг дэвсгэрийн зохион байгуулалт, орон зайн зохиомж, орчны барилга байгууламжийн байршил, уран барилгатай нь уялдуулан, тасралтгүй өсөн хөгжих хөдөлгөөнтэй нэгдсэн систем байх;

12.6.2. орон сууц, олон нийтийн барилга болон үйлдвэр, үйлдвэрийн туслах барилга байгууламжийн хоорондын гал тусгаарлах зайг тооцох;

12.6.3. төлөвлөгөөнд хамааруулсан нийт газар нутгийн болон барилга барих зориулалтаар олгосон газрын нийт талбайн 20-иос доошгүй хувь нь цэцэрлэг, ногоон байгууламж, 20-иос доошгүй хувь нь авто зогсоол байна. Хог хаягдлыг цуглуулах, ангилан ялгах, тээвэрлэх зориулалт бүхий талбайтай байна.

тухайн орон сууцанд амьдарч байгаа иргэдийн эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг зөрчиж байна. Иймд энэ төслийг зөвхөн нэг барилгаар бус хэд хэдэн барилгын хүрээнд хэрэгжүүлэх, төслийн талбайг холбогдох хууль тогтоомжид заасан шаардлагад нийцэхүйц байдлаар сонгож, төлөвлөх зохицуулалтыг хуульчлах шаардлагатай байна.

## ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ. ХОТ, СУУРИН ГАЗРЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТАЛААР ОЛОН УЛСЫН ТУРШЛАГА

Бусад улс орнууд хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх, дахин төлөвлөж байгуулах асуудлыг тухайлсан хуулиар зохицуулах нь цөөнгүй байна. Эдгээрээс Азийн болон Европын зарим орнууд хэрхэн зохицуулж байгаа талаар судаллаа.

### 3.1. Азийн зарим улс орнуудын хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны зохицуулалт, онцлог

Азийн улс орнуудаас Япон улс дахин төлөвлөлт, хот, суурин газраа дахин хөгжүүлэх талаар олон жилийн баялаг туршлагатай бөгөөд ЖАЙКА-аас БХБЯ, НЗДТГ-тай хамтран 2010-2013 онд хэрэгжүүлсэн техник туслалцааны “Монгол Улсын хот байгуулалтын салбарын чадавхыг бэхжүүлэх төсөл”-ийн 1 дэх үе шатны төслийн хүрээнд манай улсын Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн төсөл, түүнийг дагалдах дүрэм, журмуудын төслийг боловсруулахад тус улсын туршлагыг судалж, зөвлөмж, туслалцаа авсан байна.

*Хүснэгт 13. Азийн зарим орны хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг зохицуулж байгаа хууль, эрх зүйн акт, түүний онцлог зохицуулалт*

д/д	Улсын нэр	Хууль, эрх зүйн актын нэр	Онцлог зохицуулалт
1	Япон улс <sup>43</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Хот төлөвлөлтийн тухай хууль;</li> <li>- Хот тохижилтын тухай хууль</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Бүтээн байгуулалтын төлөвлөгөө гаргах;</li> <li>- Хохирсон этгээдэд нөхөх олговор олгох асуудлыг тусгасан.</li> </ul>
2	БНСУ: <sup>44</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Хот байгуулалтын тухай хууль;</li> <li>- Хотыг сэргээн хөгжүүлэх тухай хууль</li> </ul>	Эдгээр хуулиудад дахин төлөвлөлтөд зориулж газар авах, түншлэл, санхүүжилт, хотыг сэргээн засварлах төлөвлөгөөг боловсруулах зэрэг заалтуудыг тусгасан.
3	БНХАУ: <sup>39</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Хот, хөдөөгийн төлөвлөлтийн тухай хууль;</li> <li>- Газрын харилцааны тухай хууль;</li> <li>- Хот, суурин газар хорооллыг буулгах, нүүлгэн шилжүүлэх журам</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Газрыг нийтийн хэрэгцээнд авах;</li> <li>- Дахин төлөвлөлтийн төслийг зохицуулах</li> </ul>
4	Сингапур улс <sup>40</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Газар чөлөөлөх тухай хууль;</li> <li>- Төлөвлөлтийн тухай хууль;</li> <li>- Хөгжлийн хяналтын журам;</li> <li>- Хот дахин төлөвлөлтийн газрын тухай хууль</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Газрыг нийтийн хэрэгцээнд авах;</li> <li>- Бүтээн байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах</li> <li>- Хөгжлийн хяналт;</li> <li>- Газар ашиглалтын төлөвлөлт;</li> <li>- Соёлын өвийг хамгаалах;</li> <li>- Нийтийн орон сууц;</li> <li>- Тээврийн төлөвлөлт.</li> </ul>

<sup>39</sup> China's Ministry of Housing and Urban-Rural Development (MOHURD)

<sup>40</sup> Urban Redevelopment Authority (URA) Singapore.

Эдгээрээс Сингапур, Япон, БНСУ-ын хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны зохицуулалтыг тухайлан авч үзэж, манай улсын Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуульд нэмж тусгах боломжтой асуудлуудыг түүвэрлэн авахыг зорьсон болно.

## **1.ЯПОН УЛС**

Япон улсад Хот төлөвлөлтийн тухай хууль, Барилгын стандартын тухай хууль, Хот шинэчлэх тухай хууль, Орон сууц хангамж, нийтийн орон сууцны тухай хууль зэрэг хотыг дахин хөгжүүлэхтэй холбоотой цогц хууль байдаг. Эдгээр хуулиуд нь Япон улсад хотыг дахин хөгжүүлэх төсөл боловсруулах, хэрэгжүүлэх эрх зүйн орчныг бүрдүүлдэг.

Хот төлөвлөлтийн тухай хууль нь Япон улсын газар ашиглалтыг зохицуулдаг бөгөөд орон нутгийн засаг захиргаа өөр өөрийн хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулахыг шаарддаг. Эдгээр хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө нь бүсчлэлийн журам, барилгын дүрэм, хот байгуулалттай холбоотой бусад шаардлагыг тогтоодог.

Хотыг шинэчлэх тухай хууль нь Япон улсын хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх эрх зүйн орчныг бүрдүүлсэн. Энэ хуулиар орон нутгийн засаг захиргаанд зам, талбай, цэцэрлэгт хүрээлэн, нийтийн эзэмшлийн бусад байгууламж барих зэрэг нийтийн хэрэгцээнд зориулан газар авах боломжийг олгосон. Мөн энэ хуульд газар өмчлөгч, түрээслэгч зэрэг хохирсон этгээдэд нөхөх олговор олгох, оршин суугчдыг нүүлгэн шилжүүлэх журмыг тогтоосон.

Орон сууцны хангамж, нийтийн орон сууцны тухай хуульд Япон улсад нийтийн орон сууц олгох тухай заасан байдаг. Уг хуульд иргэдийг хямд орон сууцаар хангах чиглэлээр улсын болон орон нутгийн захиргааны байгууллагуудын үүрэг, хариуцлагыг тодорхойлж, нийтийн орон сууцны төслийг боловсруулах, удирдах асуудлыг тусгажээ.

### 1 дүгээр бүлэг. Ерөнхий агуулга:

- Хотын дахин төлөвлөлтийн ажлыг хэрэгжүүлэх нутаг дэвсгэрийг тогтоох;
- Барилга байгууламж, хотын нутаг дэвсгэрийн газрыг захиран зарцуулах ашиг олох эрхийн тухай;

### 2 дугаар бүлэг. Хотын дахин төлөвлөлт:

- Дахин төлөвлөлт хэрэгжүүлэх газар нутаг;
- Холбоо;
- Дахин төлөвлөлтийн зөвшөөрөл;
- Хэмжилт, судалгаа;
- Эрх шилжүүлэх үйл явц;
- Барилга байгууламж барих холбогдох жишээ;

### 3 дугаар бүлэг. Хөрөнгө оруулалт

### 4 дүгээр бүлэг. Хяналтын тогтолцоо

### 5 дугаар бүлэг. Бусад

## 6 дугаар бүлэг. Хариуцлага, торгууль

Япон улсын Дахин төлөвлөлтийн тухай хуулиас дараах асуудлуудыг онцлон авч үзэв. Үүнд:

- ✓ *Хохирсон этгээдэд нөхөх олговор олгох асуудал:* Нөхөх олговрын механизм нь хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөлд сөргөөр нөлөөлж болзошгүй хувь хүн, аж ахуйн нэгжийн эрх, ашиг сонирхлыг шийдвэрлэх зорилготой.
- ✓ *Төр, хувийн хэвшлийн түншлэл:* хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслүүд нь ихэвчлэн төрийн байгууллагууд (орон нутгийн засаг захиргаа гэх мэт) болон хувийн хэвшлийн хөгжүүлэгчид хоорондын хамтын ажиллагааг хамардаг.
- ✓ *Нийтийн сонсгол, зөвлөлдөх уулзалт:* дахин хөгжүүлэх төслийг эхлүүлэхийн өмнө нөлөөлөлд өртсөн талуудад өөрсдийн санал, хүсэлт, ашиг сонирхлоо илэрхийлэх боломжийг олгох үүднээс нийтийн сонсгол, хэлэлцүүлгийг зохион байгуулдаг. Эдгээр ажиллагаа нь нөхөх олговрын зарчмууд болон хэлэлцээрийн үйл явцыг тодорхойлоход тусалдаг.
- ✓ *Газар, эд хөрөнгийн нөхөх олговор:* дахин хөгжүүлэх төсөлд зориулж газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө авах шаардлагатай тохиолдолд зах зээлийн бодит үнэ цэнээр нөхөх олговор олгохоор хуульд заасан байдаг. Нөхөх олговор нь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ цэнэ, нүүлгэн шилжүүлэх зардал болон бусад холбогдох зардлыг нөхөх зорилготой.
- ✓ *Нүүлгэн шилжүүлэхэд үзүүлэх тусламж:* Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслийн улмаас иргэд, аж ахуйн нэгжүүдийг нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай тохиолдолд хуулийн дагуу тусламж үзүүлэхийг шаардаж болно. Үүнд нөлөөлөлд өртсөн талуудад үзүүлэх нөлөөллийг бууруулахын тулд өөр орон байр хайх эсвэл нүүлгэн шилжүүлэх татаасыг олоход дэмжлэг үзүүлж болно. Мөн нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой амьдралын нөхцөл, өөрчлөлтийн сургалт, дэмжлэгийг авч, дасан зохицуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлдэг.
- ✓ *Бизнесийн нөхөх олговор:* Хэрэв бизнес эрхлэгчид хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөлд өртсөн бол алдагдсан ашиг, нүүлгэн шилжүүлэлтийн зардал эсвэл бизнес тасалдсан тохиолдолд нөхөн төлбөр авах эрхтэй. Нөхөх олговрын тодорхой механизм, шалгуурыг төслийн нөхцөл байдал, орон нутгийн зохицуулалтыг үндэслэн тогтоодог.

## **2.БНСУ**

БНСУ-ын Хотыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль нь 1962 оны 3 дугаар сарын 15-ны өдөр батлагдсан цагаасаа хойш хотын хөгжлийн чиг хандлагад өөрчлөгдөж буй хэрэгцээ, шаардлагад дасан зохицож, шинээр гарч буй асуудлуудыг шийдвэрлэхийн тулд уг хуульд хэд хэдэн нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан.

### 1 дүгээр бүлэг. Нийтлэг үндэслэл

- Хуулийн зорилт
- Нэр томьёо

### 2 дугаар бүлэг. Хот байгуулалтын бүсийг сонгон тогтоох нь

- Хот байгуулалтын бүсийг сонгон тогтоох нь
- Хот байгуулалтын бүсийг нэгтгэх ба хуваах тухай
- Хот байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах болон өөрчлөх тухай
- Хот байгуулалтын төлөвлөгөөний агуулга
- Үндсэн судалгааны тухай
- Иргэдийн саналыг авах тухай
- Хот төлөвлөлтийн хорооны хяналт
- Хот байгуулалтын бүсийг тогтоох талаар нийтэд зарлах нь
- Хот байгуулалтын бүс тогтоосныг хүчингүй болгох

### 3 дугаар бүлэг. Хот байгуулалтын төслийг хэрэгжүүлэх тухай

- *Нэгдүгээр дэд бүлэг:* Хэрэгжүүлэгч этгээд болон хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөний тухай
- *Хоёрдугаар дэд бүлэг:* Газар шилжүүлэн авах эсвэл ашиглах тухай
- *Гуравдугаар дэд бүлэг:* Газар солилцооны журам

### 4 дүгээр бүлэг. Зардлыг хариуцах

### 5 дугаар бүлэг. Бусад

БНСУ-ын Дахин төлөвлөлтийн тухай хуулиас дараах асуудлуудыг онцлон авч үзэв:

- ✓ ***Дахин төлөвлөлтийн төлөвлөгөө:*** Дахин төлөвлөлтийн төслийн зорилго, хамрах хүрээ, аргачлалыг тодорхойлсон дахин төлөвлөлтийн төлөвлөгөөг заавал боловсруулна. Төлөвлөгөөг орон нутгийн засаг захиргаа эсвэл холбогдох байгууллагууд бэлтгэдэг бөгөөд газар ашиглалт, тээвэр, орон сууц, нийтийн байгууламж зэрэг хүчин зүйлсийг харгалзах шаардлагатай.
- ✓ ***Оролцоо ба нөхөх олговор:*** Хуульд дахин төлөвлөлтийн үйл явцад олон нийтийн оролцоог чухалчилсан. Энэ нь нөлөөлөлд өртсөн оршин суугчид болон газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн эзэдтэй зөвлөлдөж, зохих нөхөн төлбөр эсвэл өөр орон сууцны сонголтоор хангахыг үүрэг болгосон байдаг. Шийдвэр гаргах ил тод, шударга байдлыг хангах үүднээс нийтийн сонголт, хэлэлцүүлгийг зохион байгуулдаг.
- ✓ ***Газар зохион байгуулалт, бүсчлэл:*** Дахин төлөвлөлтийн төсөлд ихэвчлэн газрыг нэгтгэх шаардлагатай байдаг. Газар зохион байгуулалтын механизм, тэр дундаа шаардлагатай бол албадан худалдан авах механизмыг тусгасан. Мөн шинэ газар ашиглалт, бүтээн байгуулалтын төлөвлөгөөнд нийцүүлэн дахин төлөвлөлтийн талбайн байршлыг өөрчлөх боломжийг олгодог.
- ✓ ***Хөгжлийн эрх ба төр, хувийн хэвшлийн түншлэл:*** Дахин төлөвлөлтийн төсөлд төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийг хуулиар зөвшөөрсөн. Хувийн хөгжүүлэгчид өрсөлдөөнт тендер эсвэл Засгийн газартай хэлэлцээр хийх замаар бүтээн байгуулалтын эрхийг авах боломжтой. Мөн дахин төлөвлөлтийн төслийг санхүүжүүлэх, зураг төсөл боловсруулах, хэрэгжүүлэхэд хувийн хэвшлийн байгууллагуудыг татан оролцуулдаг.

- ✓ **Санхүүжилт, урамшуулал:** Дахин төлөвлөлтийн төсөлд санхүүгийн урамшуулал, дэмжлэг үзүүлдэг. Үүнд, татварын хөнгөлөлт, татаас, бага хүүтэй зээл болон хувийн хөрөнгө оруулалтыг татах, дахин төлөвлөлтийн хэрэгжилтийг хөнгөвчлөх бусад хөшүүргийг хамруулж болно.
- ✓ **Байгаль орчин, нийгмийн асуудал:** Дахин төлөвлөлтийн үйл явцад байгаль орчин, нийгмийн хүчин зүйлсийг харгалзан үзэхийг онцолсон. Байгаль орчинд үзүүлж болзошгүй нөлөөллийг үнэлэхийн тулд “Байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын үнэлгээ”-г хийдэг бөгөөд сөрөг нөлөөллийг багасгах арга хэмжээг хэрэгжүүлэх шаардлагатай. Нөлөөлөлд өртсөн оршин суугчдын сайн сайхан байдлыг хангахын тулд нийгмийн халамжийн байгууламж, тохижилтыг мөн анхаардаг.
- ✓ **Маргаан хянан шийдвэрлэх ажиллагаа:** Дахин төлөвлөлтийн явцад гарч болзошгүй маргааныг шийдвэрлэх механизмыг тодорхойлсон. Зөрчилдөөн, санал зөрөлдөөнийг шийдвэрлэхийн тулд захиргааны журам, хууль эрх зүйн арга замуудыг ашигладаг бөгөөд хуулийн хэрэгжилтийг хангах, зөрчлийн эсрэг зохих арга хэмжээ авах эрх нь Засгийн газарт байдаг.
- ✓ **Дурсгалт барилга байгууламж:** Энэ нь хотыг дахин хөгжүүлэх төслүүд, тэр дундаа түүх, соёлын өвийн дурсгалт газруудтай холбоотой төслүүдийг тусгайлан авч үздэг. Уг журамд соёлын өвийн хадгалалт, хамгаалалтыг харгалзан дахин төлөвлөлтийн төслийг тодорхойлох, хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны удирдамжийг тогтоосон. Архитектурын дизайны стандарт, удирдамжууд байдаг бөгөөд эдгээр нь хот, суурин газар, тэр дундаа түүх, соёлын өвийн дурсгалт газруудад зохих архитектурын зураг төсөл, хөгжлийг хангахад чиглэгддэг. Эдгээр хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх, мөрдүүлэхэд орон нутгийн засаг захиргаа, соёлын өвийн байгууллагууд чухал үүрэг гүйцэтгэдэг.

Тухайлбал, Сөүл хотод (Cheonggyecheon Stream restoration) авто замыг буулгаж, голын урсгалыг сэргээж, ногоон бүс бий болгосон, агаарын бохирдлыг бууруулж, иргэдийн амьдрах орчныг сайжруулсан нь байгаль орчны сэргэлтэд чухал нөлөө үзүүлж, ногоон байгууламж, усны эх үүсвэрийг сэргээх нь хотын тогтвортой байдлыг нэмэгдүүлдэг сайн жишиг болж байна.

### 3.БНХАУ

БНХАУ-ын хэмжээнд хотыг дахин хөгжүүлэх, хот тохижуулахад тусгайлан зориулсан нэгдсэн хууль байдаггүй. Харин БНХАУ-д хотыг дахин хөгжүүлэх нь хот төлөвлөлт, газрын удирдлага, орон сууц, үл хөдлөх эд хөрөнгийн хөгжлийн янз бүрийн асуудлыг шийдвэрлэх хууль тогтоомж, дүрэм, журам, бодлогыг хослуулан зохицуулдаг. Эдгээр хууль тогтоомжийг үндэсний болон орон нутгийн түвшинд хэрэгжүүлдэг. Үүнд:

**1.Газрын харилцааны тухай хууль:** Газрын харилцааны тухай хууль нь БНХАУ-ын газар ашиглалт, өмчлөл, удирдлагын эрх зүйн орчныг бүрдүүлдэг. Энэ нь хотыг дахин хөгжүүлэх төслийн үндсэн суурь болох газар чөлөөлөх, олгох, шилжүүлэх зарчим, журмыг тогтоодог;

**2.Хот, хөдөөгийн төлөвлөлтийн хууль:** Хот, хөдөөгийн төлөвлөлтийн тухай хууль нь БНХАУ-ын хот, хөдөөгийн төлөвлөлтийн үйл ажиллагааг зохицуулдаг. Энэ нь хот байгуулалт, газар ашиглалтын

төлөвлөгөө, бүсчлэлийн зохицуулалт зэрэг хот төлөвлөлтөд тавигдах шаардлага, журмыг тодорхойлсон. Хотыг дахин хөгжүүлэх төсөл нь ихэвчлэн хот төлөвлөлтийн дүрэм, журмыг дагаж мөрдөхийг шаарддаг;

**3. Хотыг дахин хөгжүүлэх журам:** Хятадын олон хотууд өөрсдийн харьяаллын хүрээнд хотыг дахин хөгжүүлэх асуудлыг зохицуулдаг орон нутгийн тусгай журам, бодлоготой байдаг. Эдгээр журам нь газар чөлөөлөх, нөлөөлөлд өртсөн оршин суугчдад нөхөх олговор олгох, нүүлгэн шилжүүлэх журам, дахин төлөвлөлтийн үйл явцад олон нийтийн оролцоо зэрэг асуудлуудыг хамарч болно. Эдгээр журмын тодорхой агуулга, огноо нь тухайн хотоос хамаарч өөр өөр байдаг.

Жишээлбэл, Шанхай хотод UN-Habitat хамтарсан төсөл хэрэгжүүлж хот-хөдөөгийн уялдаа холбоог сайжруулах зорилгоор дахин төлөвлөлт хийсэн ба SDG 11 (Тогтвортой хотууд ба суурин газрууд)-ын хэрэгжилттэй уялдуулсан нь сайн үр дүнд хүрсэн ба дахин төлөвлөлтийг дэлхийн хөгжлийн зорилттой уялдуулах боломжтойг харуулсан.

#### 4. СИНГАПУР УЛС

Сингапур улсын Дахин төлөвлөлтийн тухай хуулийг 1960 онд орон сууцны хомсдол, хэрэгцээ, шаардлага их байгааг харгалзан Орон сууц, хөгжлийн тухай хууль нэртэйгээр баталжээ. Тиймээс 1960-аад онд авто зам, нийтийн орон сууц, бусад дэд бүтцийн барилга байгууламж барих зэрэг нийтийн хэрэгцээнд зориулж Газар чөлөөлөх тухай хуулийг мөн баталсан.

Сингапур улсын Засгийн газар 1970-аад оны эхээр улс орны хөгжлийн тэргүүлэх чиглэл, газар ашиглалтын бодлогыг тодорхойлсон урт хугацааны төлөвлөлтийн зураг төсөл болох Концепц төлөвлөгөөг баталсан.. Өөрчлөгдөж буй тэргүүлэх чиглэл, нөхцөлийг тусган дараагийн жилүүдэд үзэл баримтлалын төлөвлөгөөг шинэчилсэн.

Сингапур улс 1985, 1990, 2000 онд тогтвортой хөгжил, газрын үр ашигтай ашиглалтыг дэмжих зорилгоор Хөгжлийн хяналтын журам, Хот дахин төлөвлөлтийн газрын тухай хууль зэрэг олон хууль тогтоомж, бодлогыг хэрэгжүүлсэн.

Сингапур улсын Дахин төлөвлөлтийн тухай хуульд дараах гол чиглэлүүд зохицуулсан байна. Үүнд:

- ✓ **Газар ашиглалтын төлөвлөлт:** Муж улсын газар ашиглалтын төлөвлөлт, зохицуулалтыг нарийвчлан тусгасан байдаг. Үүнд, орон сууц, худалдаа, үйлдвэрлэл, амралт зугаалгын газар, гэх мэт янз бүрийн зориулалтаар ашиглах өөр өөр газар нутгийг бүсчлэх гэх мэт;
- ✓ **Соёлын өвийг хамгаалах:** Сингапур улс түүх, соёлын өвөө хадгалахад ихээхэн анхаарал хандуулдаг. Дахин төлөвлөлтийн тухай хуульд архитектурын болон түүх, соёлын ач холбогдол бүхий барилга байгууламжийг хамгаалах, сэргээн засварлах, засвар үйлчилгээ хийхэд санхүүгийн урамшуулал олгохоор тусгасан;
- ✓ **Нийтийн орон сууц:** Сингапур улсын нийтийн орон сууцны бодлого нь хотыг дахин хөгжүүлэх стратегийн гол хэсэг. Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгыг барих, худалдах, түрээслэх, нийтийн зориулалттай

орон сууцны хорооллын менежмент, засвар үйлчилгээ хийх асуудлуудыг тусгасан.

- ✓ **Хөгжлийн хяналт:** Хот дахин төлөвлөлтийн газар (URA) нь шинэ бүтээн байгуулалтыг дизайн, аюулгүй байдал, байгаль орчны тогтвортой байдлын өндөр стандартын дагуу барьж байгуулахад чиглэсэн хөгжлийн хяналтын иж бүрэн заавар, дүрэм журамтай. Эдгээр удирдамжид барилгын өндөр, чанарын үзүүлэлтээс эхлээд ногоон байгууламж, орчны тохижилтоор хангах хүртэлх бүх зүйлийг тусгасан;
- ✓ **Тээврийн төлөвлөлт:** Сингапур улсын Дахин төлөвлөлтийн тухай хуульд авто зам, төмөр замын сүлжээ, нийтийн тээвэр зэрэг тээврийн дэд бүтцийн төлөвлөлт, зохицуулалтыг тусгасан. Үүнд, дугуй унах, алхах зэрэг тогтвортой тээврийн хэрэгслийг дэмжих арга хэмжээ багтаж байна.

### 3.2. Европын зарим улс орнуудын хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны зохицуулалт, онцлог

Европын улс орнуудад хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх замаар хуучин дэд бүтцийг шинэчлэх, нийгмийн оролцоог хангах, байгаль орчны тогтвортой байдлыг дэмжихэд анхаарч, одорхой үр дүнд хүрсэн сайн туршлага цөөнгүй байна.

Хүснэгт 14. Европын зарим орны хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны зохицуулалт, онцлог

д/д	Улсын нэр	Хууль, эрх зүйн актын нэр	Онцлог зохицуулалт
1	Англи улс <sup>41</sup>	-Хот болон улс төлөвлөлтийн тухай хууль; -Газрын нөхөх олговрын тухай хууль; -Орон сууц, төлөвлөлтийн тухай хууль	- Хот төлөвлөлт; - Бүтээн байгуулалтын хяналт, - Нөлөөлөлд өртсөн талуудад нөхөх олговор олгох гэх мэт.
2	Франц <sup>42</sup>	- Хот төлөвлөлтийн код; - Орон сууцны тухай хууль	- Газар ашиглалтын төлөвлөлт; - Нөхөх олговрын зохицуулалт; - (Экспроприацийн тухай хууль) Орон сууцны тухай хууль нь төрийн хэрэгцээнд зориулан өмчлөх тохиолдолд нөхөн төлбөр олгох журам, зарчмуудыг тодорхойлсон.

## 1. АНГЛИ УЛС

Англи улс хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны (**Docklands regeneration**) хүрээнд хуучин боомтын бүсийг орчин үеийн бизнесийн төв болгон хувиргасан, дэд бүтцийн шинэчлэл, нийтийн тээврийн холболт (DLR метро) зэрэг сайн туршлагауд бий болгосон ба гол зохицуулалт нь Хот болон улс төлөвлөлтийн тухай хууль, Газрын нөхөх олговрын тухай хууль, Орон сууц, төлөвлөлтийн тухай хууль зэрэг хотыг дахин хөгжүүлэхтэй холбоотой цогц хууль тогтоомжтой. Эдгээр хууль нь

<sup>41</sup> legislation.gov.uk.

<sup>42</sup>Urban Planning Code (Code de l'Urbanisme)

хот төлөвлөлт, бүтээн байгуулалтын хяналт, нөлөөлөлд өртсөн талуудад нөхөх олговор олгох зэрэг олон асуудлыг зохицуулдаг байна. Тухайлбал:

- ✓ **Хот болон улс төлөвлөлтийн тухай хууль:** Англи улсын хот төлөвлөлт, хөгжлийн хяналтын эрх зүйн орчныг тодорхойлсон томоохон хууль тогтоомж бөгөөд бүтээн байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах, шинэ бүтээн байгуулалтыг төлөвлөх зөвшөөрөл олгох асуудлыг тухайлан зохицуулсан;
- ✓ **Газрын нөхөх олговрын тухай хууль:** Шинэ бүтээн байгуулалт, дахин төлөвлөлтийн төсөлд нэрвэгдсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчдөд нөхөх олговор олгох асуудлыг нарийвчлан зохицуулсан. Нөхөх олговор нь уг схемийг хэрэгжүүлэхээс өмнөх болон хэрэгжсэний дараах үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн үнэд суурилдаг бөгөөд үймээн самуун, гэмтэл зэрэг бусад алдагдлыг багтааж болно.
- ✓ **Орон сууц, төлөвлөлтийн тухай хууль:** Хотыг сэргээн засварлах, шинэ орон сууцны бүтээн байгуулалтыг дэмжих цогц арга хэмжээг тусгасан. Үүнд, шинэ хотхон, цэцэрлэгт хүрээлэн байгуулах, ногоон байгууламжийн төсөлд зориулж газар авахын тулд албадан худалдан авах эрхийг ашиглах заалтууд багтсан.
- ✓ **Олон нийтийн дэд бүтцийн хураамжийн журам:** Дэд бүтэц болон бусад олон нийтийн байгууламжийг санхүүжүүлэхэд туслах зорилгоор орон нутгийн удирдлагууд шинэ бүтээн байгуулалтад ногдуулж болох татвар юм. Хуримтлагдсан мөнгөөр хот, суурин газрын дахин хөгжүүлэх төслийг дэмжих, үр дүнд нь орон нутгийн оршин суугчдыг шинэ тав тухтай амьдрах нөхцөлөөр хангахад санхүүгийн эх үүсвэр бүрдүүлэх зорилготой.
- ✓ **Хөршийн төлөвлөлт журам:** Орон нутгийн иргэд өөрсдийн оршин суугаа нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн төлөвлөгөөг боловсруулахад оролцох, хянах боломжтой үйл явц бөгөөд орон нутгийн иргэдэд ойр орчмынхоо ирээдүйн хөгжилд санал бодлоо илэрхийлэх боломжийг олгож, хот, суурин газрын дахин хөгжүүлэх төслийг иргэдийн хэрэгцээ, хүсэл эрмэлзэлд нийцүүлэхэд тус дөхөм болдог байна.

Эдгээр зохицуулалт нь Англи улсад хотыг дахин хөгжүүлэх асуудлыг зохицуулдаг хууль тогтоомжийн цөөн жишээ юм. Хууль эрх зүйн орчин нь нарийн бөгөөд хот, суурин газрын дахин хөгжүүлэх төсөл бүрийн байршил, тодорхой нөхцөл байдлаас шалтгаалан өөр өөр байна.

## 2. ФРАНЦ УЛС

Франц улсад хотыг дахин төлөвлөх нь газар ашиглалтын төлөвлөлт, хөгжлийн хяналт, нөхөх олговрын талаарх зохицуулалт, удирдамжийг агуулсан Хот төлөвлөлтийн кодоор зохицуулагддаг. (Экспроприацийн тухай хууль) нь төрийн хэрэгцээнд зориулан өмчлөх тохиолдолд нөхөн төлбөр олгох журам, зарчмуудыг тодорхойлсон.

Дахин төлөвлөлтийн тухай онцолсон дараах гол чиглэлүүд байна. Үүнд:

- ✓ **Нийгмийн орон сууцны тухай хууль:** Франц улсад нийгмийн орон сууцны талаар хатуу зохицуулалттай бөгөөд хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөлд нийгмийн зориулалттай орон сууцны барилга барих,

засварлах заалтыг оруулж болно. Эдгээр төслүүд нь боломжийн үнэтэй орон сууцыг дэмжих, бага орлоготой иргэд, гэр бүлийн орон сууцны асуудлыг шийдвэрлэхэд чиглэсэн тодорхой хууль тогтоомжийн дагуу хэрэгждэг.

✓ **Нөхөх олговрын үйл явц дараах үндсэн элементүүдийг агуулна. Үүнд:**

- **Нийтийн аж ахуйн тухай тунхаглал:** Засгийн газар өмчлөх ажлыг эхлүүлэхийн тулд эхлээд уг төслийг нийтийн аж ахуйн зориулалттай гэж зарлах ёстой. Энэхүү тунхаглал нь нийтийн ашиг сонирхлын үүднээс хувийн өмчийг олж авах зайлшгүй шаардлагатайг тодорхойлсон.
- **Мэдэгдэл болон санал:** Хөрөнгө хураалтад өртсөн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчдөд албан ёсоор мэдэгдэж, нөхөх олговор олгох саналыг тавина. Санал нь зах зээлийн бодит үнэ цэнд үндэслэсэн байх ёстой бөгөөд тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн онцлог шинж чанар, хураалтын улмаас учирсан хохирлыг харгалзана.
- **Хэлэлцээр ба зуучлал:** Өмчлөгч нар нөхөх олговрын нөхцөлийг тохиролцоо эрхтэй. Хэрэв тохиролцоонд хүрч чадахгүй бол талуудын хооронд эвлэрүүлэн зуучлах ажиллагааг хөнгөвчлөх боломжтой.
- **Хөрөнгө хураах захирамж:** Хэлэлцээр эсвэл зуучлал амжилтгүй болох нөхцөлд Засгийн газар өмч хөрөнгийг албан ёсоор олж авах захирамж гаргаж болно. Энэ алхам нь өмчлөх эрхийг хувийн өмчлөгчөөс төрийн байгууллагад шилжүүлж байгааг харуулж байна.
- **Нөхөх олговрын үнэлгээ:** Эзэмшүүлэх тушаал гарсны дараа нөхөх төлбөрийн эцсийн хэмжээг тогтоох үнэлгээг хийдэг. Энэхүү үнэлгээг хийхдээ тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэ, учирч болзошгүй хохирол, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчөөс учирсан нэмэлт зардал, алдагдал зэрэг хүчин зүйлсийг харгалздаг.

**Түүхэн, дурсгалт барилга байгууламжтай холбоотой олон улсын туршлага**

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх явцад түүхийн дурсгалт газруудыг хадгалж үлдээх эрх зүйн зохицуулалт нь улс орон, бүс нутгаас хамаарч өөр өөр байдаг. Гэсэн хэдий ч, хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх явцад түүхэн барилга байгууламжийг хамгаалахад ашиглаж болох хуулийн заалтуудын жишээг энд онцлон авч үзэв. Үүнд:

- ✓ **Өвийг хамгаалах бүсүүд:** Австрали зэрэг зарим улс оронд түүхэн барилга байгууламжийг хамгаалах зорилгоор өвийг хамгаалах бүсүүдийг тогтоодог. Тухайн бүс дэх барилга байгууламжийг өөрчлөх, шинэчлэх, буулгахтай холбоотой тусгай дүрэм, журамтай байдаг.
- ✓ **Жагсаалтад орсон барилгууд:** Англи улсад архитектурын болон түүхийн онцгой анхаарал татсан барилга байгууламжийн жагсаалтыг гаргасан байдаг. Жагсаалтад орсон барилгуудын эзэд аливаа өөрчлөлт хийхээсээ өмнө жагсаалтад орсон барилга байгууламжийн зөвшөөрлийг авах шаардлагатай бөгөөд санал болгож буй аливаа өөрчлөлт нь тухайн барилга байгууламжийн түүхэн үнэ цэнийг хамгаалах зорилготой тусгай дүрэм, журамд нийцсэн байх шаардлагатай байдаг.

- ✓ Түүхэн дүүргүүд: АНУ-д түүхэн дүүргүүд нь түүхэн ач холбогдолтой гэж тооцогддог барилга байгууламжийн хамгаалах зорилготой байдаг. Эдгээр дүүргүүд дүүргийн доторх барилга байгууламжийг өөрчлөх, шинэчлэх, буулгах үйл ажиллагаатай холбоотой харилцааг зохицуулсан тодорхой журамтай.
- ✓ Хамгаалалтын сервитут: Зарим тохиолдолд хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх явцад түүхэн барилга байгууламжийг хамгаалахын тулд хамгаалалтын сервитут ашиглаж болно. Эдгээр сервитут нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч болон газрын итгэмжлэгдсэн байгууллага эсвэл төрийн байгууллага хоорондын хууль ёсны гэрээ бөгөөд үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч нь түүний түүхэн үнэ цэнийг хамгаалахын тулд үл хөдлөх эд хөрөнгийн ашиглалтыг хязгаарлахыг зөвшөөрсөн байдаг. Хамгаалалтын сервитут гэдэг нь үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч болон газрын итгэмжлэгдсэн байгууллага, төрийн байгууллага хоорондын хууль ёсны гэрээ бөгөөд тухайн газрын хамгаалалтын үнэ цэнийг хамгаалах зорилгоор ашиглалтыг бүрмөсөн хязгаарласан байдаг. Энэхүү сервитут нь газар нутгийг хөгжүүлэх, ашиглахад хязгаарлалт тавьж, хойч үедээ хадгалан үлдээх боломжийг олгодог ач холбогдолтой байдаг.

Хот, суурин газрыг дахин төлөвлөн хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд түүхэн барилга байгууламж болон бусад соёлын өвийн дурсгалт газруудыг буулгах, зохисгүй өөрчлөлт хийхээс хамгаалах зорилгоор хамгаалалтын сервитутыг ашиглаж болно. Тухайлбал, түүхэн барилга байгууламж бүхий газрыг дахин төлөвлөх хүсэлтэй үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч нь түүхийн үнэ цэнийг хадгалахын тулд барилга байгууламжийг буулгах, өөрчлөхийг хязгаарласан хамгаалалтын сервитутыг зөвшөөрдөг байна.

### **3.Бусад**

**Испани** улс Барселон хотдоо дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд “La Borda” төслийг ажилттай хэрэгжүүлж хуучин барилгуудыг дахин ашиглаж, орон сууцны хамтын загвар (co-housing) бий болгосон, иргэдийн оролцоонд тулгуурласан, ногоон байгууламжийг нэмэгдүүлсэн бөгөөд хамтын орон сууцны загвар нь тогтвортой, урт хугацааны шийдэл болж чаддагийг харуулсан.

**Итали** улс Милан хотдоо “Brownfield redevelopment” төслийн хүрээнд хаягдсан үйлдвэрийн газрыг орон сууц, оффис, ногоон бүс болгон хувиргасан, хотын нягтрал өндөр тул “reuse & recycle” зарчмаар барилгуудыг дахин ашигласан.

### 3.3. Олон улсын туршлагаас манай улсын хууль тогтоомжид тусгаж хэрэгжүүлэх асуудал

Олон улсад хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг тухайн бүс, дүүргийн нутаг дэвсгэрт хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх, хот байгуулалтын үйл ажиллагааг эрчимжүүлэхтэй уялдуулан хэрэгжүүлдэг. Судалгааны явцад Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг хэрэгжүүлэх явцад манай улсад тулгамдаж буй зарим хүндрэлтэй асуудлуудыг шийдвэрлэхэд хэрэглэж болох гадаадын зарим улс, орнуудын туршлагаас судлан, Хүснэгт 12-т тусгалаа.

Хүснэгт 12. Олон улсын сайн туршлагаас өөрийн орны хууль тогтоомжид тусгах боломжтой зохицуулалтууд

д/д	Манай улсад тулгарч буй хүндрэлтэй асуудал	Гадаадын зарим улс, орнуудын эрх зүйн зохицуулалт, сайн туршлага
1	Төрөөс төсөл хэрэгжүүлэгч болон иргэдэд санхүү, эдийн засгийн дэмжлэг, туслалцаа үзүүлэх	<p><b>БНСУ-ын Хот байгуулалтын тухай хууль:</b>  <b>59 дүгээр зүйл. Дэмжлэг, зээл тусламж</b>  Хот байгуулалтын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах зардал нь Ерөнхийлөгчийн зарлигт заасны дагуу тухайн нийт зардлыг, мөн зарим хэсгийг улсын хөрөнгөөс татаас олгож, дэмжлэг үзүүлэх эсвэл зээл, тусламж үзүүлэх боломжтой. Хэрэв гүйцэтгэгч нь төрийн захиргааны байгууллага бол нийтэд нь дэмжлэг үзүүлэх эсвэл зээл, тусламжид хамрагдах боломжтой.</p> <p><b>60 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын тусгай санхүүжилт</b>  1. Хотын дарга, аймгийн Засаг дарга, мөн улсын чанартай хотын дарга, сумын Засаг дарга (алслагдмал орон нутгийн сумын Засаг даргыг оролцуулахгүй) нь хот байгуулалтын төслийн үйл ажиллагааг хөхүүлэн дэмжиж, хот, сумын төлөвлөлт, бүтээн байгуулалтын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхийн тулд орон нутгийн өөрөө удирдах байгууллагад хот байгуулалтын тусгай санхүүжилтийг бий болгох боломжтой.</p> <p>2. Тусгай санхүүжилт нь дараах эх үүсвэрүүдээс бүрдэнэ. Үүнд:  2.1. Энгийн санхүүжилтээс шилжүүлсэн мөнгөн хөрөнгө;  2.2. Засгийн газрын татаас;  2.3. хот байгуулалтын бондоос бүрдэх хөрөнгө;  2.4. ашиг орлого болон гүйцэтгэлийн үлдэгдэл мөнгөн хөрөнгө;  2.5. татвар болон татвар хураалтын торгууль;  2.6. хот, аймагт харьяалагдах их хэмжээний мөнгөн хөрөнгийг хариуцах, үүний дотор холбогдох хот, аймгийн дүрэм, журмаар тогтоосон хувь мөнгөн дүн;</p>
2	Инженерийн бэлтгэл ажил, нийтээр ашиглах барилга байгууламж, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц барих ЗД-ын үйл ажиллагаа, түүний санхүүжилтийг шийдвэрлэх.	<p>Канад улс ХСГДХ үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд хүндрэл үүсэж болзошгүй асуудлыг урьдчилан тодорхойлж, эрсдэлийг бууруулах, хэрэгжих төслийн онцлогоос хамаарсан хөрөнгө оруулалт татах зорилготой бодлогыг хэрэгжүүлдэг ба хувийн хэвшил, төрийн байгууллага, урт, богино хугацааны хөрөнгө оруулагч, оролцогч бусад тал, оршин суугч иргэд гэх мэт олон талын оролцоотой цогц арга хэмжээ байна. Эдгээр оролцогч талуудын хөрөнгө оруулах хэмжээ нь төслийн эрсдэлийн үнэлгээгээр хязгаарлагддаг.</p> <p>Их Британид 1980-1990 онд татварын хөнгөлөлт гэхээс илүүтэй Засгийн газрын буцалтгүй тусламжийг энэ төрлийн төслүүдэд олон нийтэд үзүүлсэн. Бага эрсдэлтэй төслүүдэд нийцсэн хяналт сайтай зээл олгох журам, өргөн сонголттой, холимог санхүүжилтийн шийдлүүд нь хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслүүдийг амжилттай хэрэгжүүлэх үндэс болжээ. Бусад улсуудын хувьд нийтлэг зохицуулалт нь:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ төслийн эрсдэлийн үнэлгээг оролцогч талуудад танилцуулж, олон нийтийн саналыг тусгах нь үр дүнтэй байна.</li> <li>✓ Арилжааны банкны зээлээр төсөл хэрэгжих нь бусад санхүүгийн эх үүсвэртэй харьцуулахад өндөр өртөгтэй барилга байгууламж бий болох зах зээлд ҮХЭХ-ийн үнийг хөөрөгдөх, борлуулалтад сөргөөр нөлөөлөх талтай байна.</li> <li>✓ Банкны зээлээс гадна жижиг хөрөнгө оруулагчдыг төсөл хэрэгжүүлэгч төсөлд татан оролцуулах боломжтой байна.</li> <li>✓ Хотын бодлого нь орон нутгийн бие даасан санхүүжилтийн эх үүсвэр, хөрөнгө оруулалтыг дэмжих, уламжлалт хөрөнгө оруулалтын загварт баригдахгүй, олон төрлийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг ашигладаг байна.</li> </ul>
3	Шаардлагатай зөвшөөрөл авах (ХЕТ, ХАХТ, БТ батлуулах) үйл ажиллагааг хялбаршуулах.	Сингапур улсын Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх газар нь Хөгжлийн төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжүүлэх саналд үнэлгээ өгч, зөвшөөрөл олгодог бөгөөд хэрэгжилтэд хяналт тавьж, аливаа төрлийн эрсдэл, зөрчил гарахаас урьдчилан сэргийлдэг нь үр дүнтэй байгаа бөгөөд манай улсын хувьд сайн туршлага байх боломжтой юм.
4	Иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг хуульд заасны дагуу байгуулж, чиг үүргээ хэрэгжүүлэх.	<p>Европын холбооны дэд бүтцийн төслийн төвөөс оролцогчдод зориулж төслийг төлөвлөх, хэрэгжүүлэх, үнэлэхэд туслах гарын авлага, удирдамж боловсруулсан байна. Энэхүү гарын авлага нь оролцогч талуудад иргэдийн оролцоо хэрэгтэй эсэх, хэзээ, ямар байдлаар оролцооны үйл явцыг төлөвлөх, дараалал, чанар, хэрэгжилтийг хангахад анхаарах зүйлс, зорилго, зорилтоос хамааран ашиглаж болох төрөл бүрийн арга, хэрэгслийг тодорхойлоход тусалдаг. Тухайлбал,</p> <p>Гарын авлагын нэгдүгээр бүлэг:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Иргэдийн оролцоо гэж юу вэ? Гол нөхцөл</li> <li>- Оролцогч талууд болон иргэдийн ялгаа</li> <li>- Иргэд яагаад оролцох ёстой вэ?</li> <li>- Иргэд нэгдсэн шийдэлд хүрэх нь ямар ач холбогдолтой вэ</li> <li>- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд иргэд оролцох ач тус нь юу вэ?</li> </ul> <p>Хоёрдугаар бүлэг:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Шийдвэрлэх шаардлагатай асуудлаа хэрхэн тодорхойлох вэ?</li> <li>- Хүрэх үр дүнгээ хэрхэн тодорхойлох?</li> <li>- Боломжит нөөцөө хэрхэн тодорхойлох?</li> <li>- Оролцооны арга хэлбэрээ сонгох нь</li> <li>- Мэдээлэл ба харилцаа:</li> <li>- Нээлттэй уулзалт:</li> <li>- Иргэдийн хяналт, шалгалт:</li> <li>- Нийтийн зөвшилцөл:</li> <li>- Оролцооны санхүүжилт:</li> <li>- Төлөөллийн байгууллагаа сонгох:</li> <li>- Хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны талаар:</li> <li>- Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө</li> <li>- Харилцаа холбоо</li> <li>- Анхаарал хандуулах шаардлагатай иргэдийг тодорхойлох</li> <li>- Оролцооны үйл ажиллагааг үнэлэх зэрэг агуулгаас бүрдэж байна.</li> </ul>
5	Хяналтын хороог төсөл тус бүрд, хүртээмжтэй байдлаар байгуулах.	Бусад улсуудын жишгээр Хяналтын хорооны үйл ажиллагааг үлгэрчилсэн гарын авлага гаргаж, Хяналтын хорооны дүрмийн үлгэрчилсэн загвар баталж мөрдүүлэх, төсөл бүрд Хяналтын хороог байгуулж, хуулийн хэрэгжилтийг хангах нь энэ байгууллагын үйл ажиллагааг идэвхжүүлж, хэрэгжилтийн үр нөлөөг дээшлүүлэх юм.

6	Иргэдийг түр байршуулах, хяналт тавих.	Кени улсын Мужийн захиргааны хуульд хот, суурин газрын бүх төрлийн төлөвлөлтөд Засаг даргын оролцоог чухалчилсан байна. Муж, дүүргийн төлөвлөлтөд олон нийтийн оролцоог хангах, тухайн мужийн хөгжлийн төлөвлөлт, гүйцэтгэлийн менежментэд иргэдийн оролцоог үр дүнтэй болгох шаардлагыг хэрэгжүүлэх хууль тогтоомжийг боловсруулж, хэрэгжилтийг хангаж ажилладаг.
7	Газар албадан чөлөөлөх зохицуулалт бий болгох.	НҮБ-ын Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн хороо 1997 онд Албадан нүүлгэн шилжүүлэх тухай ерөнхий тайлбарыг (№7) гаргасан. Тайлбарт албадан нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагааг зөвхөн онцгой нөхцөлд, олон улсын хүний эрх, хүмүүнлэгийн хуулийн холбогдох заалтад бүрэн нийцүүлэн хэрэгжүүлэх шаардлагатай гэж заасан. Улс орнуудад албадан нүүлгэн шилжүүлэхийг хориглох хууль тогтоомжийг баталж, аливаа нүүлгэн шилжүүлэлт хийхээс өмнө нөлөөлөлд өртсөн хүмүүстэй зөвшилцсөний үндсэнд боломжтой бүх хувилбаруудыг судалж байхыг зөвлөсөн. Нүүлгэн шилжүүлэлт хийхээс өмнө нөлөөлөлд өртөх хүмүүстэй уулзаж, хэд хэдэн үе шатны хамгаалалтыг хэрэгжүүлэх шаардлагатай. Үүнд: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Товлосон өдрөөс өмнө үндэслэлтэй мэдэгдэл өгөх;</li> <li>- Хууль, эрх зүйн зөвлөгөө авах эрх;</li> <li>- Шүүхэд хандах эрхээр хангах;</li> <li>- Нүүлгэн шилжүүлэх явцад үл хөдлөх эд хөрөнгөө алдсан тохиолдолд нөхөн төлбөр, нөхөх олговор авах;</li> <li>- Нүүлгэн шилжүүлснээр иргэд орон гэргүй болж, хүний бусад эрх зөрчигдөх ёсгүй.</li> </ul>
8	Газар, ҮХЭХ-ийн үнэлгээ харилцан адилгүй, газрыг нь нийтийн эзэмшлийн талбай, дэд бүтэц барихаар ХЕТ-г өөрчлөх	Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулж, төсөл хэрэгжүүлэхийн өмнө төслийн материалыг үнэлж, зөвшөөрөл олгодог гадаад улс орнуудын туршлага байгааг харгалзан, төслийн төлөвлөлт нь ХЕТ-нд нийцсэн тохиолдолд зөвшөөрөл олгох боломжтой.
9	Хууль хоорондын уялдааг хангах (ЗБ-гууд өөрийн үзэмжээр хууль тайлбарлаж, ХС ГДХТХ-ийг үгүйсгэх хандлага)	Гадаадын зарим оронд Дахин төлөвлөлт, хөгжлийн асуудлыг хариуцсан бие даасан агентлаг, нэгжээс энэ төрлийн харилцааг хэрэгжүүлж байгаагаас дүгнэхэд зөвхөн хууль, тогтоомж, тэдгээрийн уялдааг сайжруулахаас гадна удирдлага, зохион байгуулалтын оновчтой арга хэлбэрийг сонгох шаардлагатай байгааг харуулж байна.
11	Захиргааны байгууллагуудын чиг үүргийн давхардал	Сингапур улсын Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх газар нь улсын тогтвортой хөгжлийг хангах цогц төлөвлөлтийг урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичиг, хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө зэрэг стратегийн төлөвлөгөөнд нийцүүлэн хэрэгжүүлэх эрхэм зорилготой агентлаг. Бодлого, төлөвлөлт нь Сингапурт чанартай амьдрах орчныг бүрдүүлэхэд чиглэдэг. Олон төрлийн чиг үүргийг хэрэгжүүлдэг: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Бүтээн байгуулалтын хяналт,</li> <li>- Хотын дизайн,</li> <li>- Хамгаалалтын удирдамж, заавраар дамжуулж, Хөгжлийн төлөвлөлтийг үнэлж, зөвшөөрөл олгодог.</li> <li>- Зөвшөөрөл нь эмх цэгцтэй хөгжлийг дэмжиж, талбайн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцүүлэн бүтээн байгуулалтыг хөрш зэргэлдээх газрын төлөвлөлттэй уялдуулж, баталгаажуулахад зорьдог.</li> <li>- Төлөвлөлтийн чиг үүргээс гадна төрийн газрын худалдан борлуулалтыг хариуцдаг. Төрийн газрыг худалдах замаар</li> </ul>

		<p>эдийн засаг, нийгмийн зорилтуудыг дэмжиж, хөгжүүлэхэд хувийн хөрөнгө оруулалтыг татдаг.</p> <p>Хамгаалах, хяналт тавих чиг үүргийн хүрээнд олон улсад танигдсан хөтөлбөрийг дан ганц барилга байгууламж биш бүхэл бүтэн дүүргийн хэмжээнд хэрэгжүүлдэг. Мөн нийтийн эзэмшлийн талбайд автомашины зогсоол, нийтийн эзэмшлийн талбай бүхий хүн бүр сэтгэл ханамжтай амьдрах орчныг бий болгоход олон нийтийн дэмжлэгийг авч ажилладаг. Хотын шинэлэг, өвөрмөц архитектур, дизайны шийдэл, шинийг санаачилж, сурталчилж, ард түмнийхээ хэрэгцээ, хүслийг хангасан, дасан зохицох чадвар бүхий хотыг бий болгохыг эрхэм болгодог.</p>
12	Хотын зах, алслагдмал байршилд төсөл хэрэгжүүлэх;	<p>Япон улсын Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулиар (1980 он) хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл нь хотын төлөвлөлтөд нийцсэн байхыг шаарддаг.</p> <p>ХСГДХТ төслийг дараах этгээд хэрэгжүүлнэ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Хувь хүн (төслийн нутаг дэвсгэр дэх газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, газар түрээслэх эрх эзэмшигч, тэдгээрийн хэсэг бүлэг байж болно.)</li> <li>- Дахин төлөвлөлтийн холбоо (доод тал нь 5 ба түүнээс доошгүй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч буюу газар түрээслэх эрх эзэмшигч нэгдэж, төслийн талбай нь үндсэн дүрэм, төлөвлөгөөг бэлтгэж, нийт өмчлөгч, эзэмшигчдийн 3/2-оос доошгүй буюу олонхын санал авсан байна.)</li> <li>- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэгч компаниуд (холбогдох зөвшөөрөл, саналын эрхийн талаас илүү хувийг эзэмшдэг).</li> <li>- Орон нутгийн захиргаа, түүний байгууллага (хотын захиргаа нь төслийн зөвшөөрөл авснаар хэрэгжүүлж болно).</li> <li>- Хотын бүтээн байгуулалтын газар буюу агентлаг нь Токио хотын орон сууцны хангамжийн корпорацитай хамтран ажиллах боломжтой.</li> </ul>
13	ХСГДХТ төсөлд дизайн, архитектурын нэгдсэн шийдэл, стандарт хангалтгүй	<p>Сингапур улсын Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх газар дахин төлөвлөлтийн хөтөлбөрийг дан ганц барилга байгууламж биш дүүргийн хэмжээнд нэгдсэн цогц байдлаар төлөвлөн, нийтийн эзэмшлийн талбайд автомашины зогсоол, нийтийн эзэмшлийн талбай бүхий хүн бүр сэтгэл ханамжтай амьдрах орчныг бий болгоход олон нийтийн дэмжлэгийг авч, хотын шинэлэг, өвөрмөц архитектур, дизайны шийдэл, шинийг санаачилж, сурталчилж, ард түмнийхээ хэрэгцээ, хүслийг хангасан, дасан зохицох чадвар бүхий хотыг бий болгохыг зорьж ажилладаг.</p>

**Нийслэл Улаанбаатар хотод нутагшуулах боломжтой олон улсын туршлага:**

- **Иргэдийн оролцоог нэмэгдүүлэх:** Барселонагийн жишээгээр дахин төлөвлөлтөд оролцогч өрхүүдийг хамтын өмчлөл, хамтын шийдвэр гаргалтад татан оролцуулах.
- **Дэд бүтэц, нийтийн тээврийн шинэчлэл:** Лондонгийн Docklands шиг гэр хорооллын дэд төвүүдийг нийтийн тээврийн коридорт холбох, инженерийн дэд бүтцийг шинэчлэх, өргөтгөх.
- **Ногоон байгууламж ба байгаль орчин:** Сөүл шиг авто замын зарим хэсгийг буулгаж, ногоон коридор, голын урсгалыг сэргээх.

- **Олон улсын хамтын ажиллагаа:** Шанхайн жишээгээр UN-Habitat, ADB, WB зэрэг байгууллагын төсөлтэй уялдуулж, тогтвортой хотууд (SDG 1)-ийн туршгатай нийцүүлэх, WB зэрэг байгууллагын төсөлтэй уялдуулах, олон улсын санхүүжилт, PPP загвар нэвтрүүлэх.
- **Ашиглахгүй хаягдсан газрыг дахин ашиглах:** Миланы туршлагаар хуучин үйлдвэрийн болон ашиглагдахгүй газрыг орон сууц, үйлчилгээний төв болгон хувиргах.

**Санал, зөвлөмж:**

- Улаанбаатарын гэр хорооллын дахин төлөвлөлт нь иргэдийн оролцоо, дэд бүтцийн шинэчлэл, байгаль орчны сэргэлт, олон улсын хамтын ажиллагаа гэсэн дөрвөн чиглэлд төвлөрөх нь хамгийн оновчтой.
- Олон улсын сайн туршлагыг нутагшуулахдаа орон нутгийн онцлог (газрын өмчлөл, санхүүжилт, нийгмийн бүтэц)-ийг заавал харгалзан үзэх шаардлагатай.

## **ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ. ХУУЛЬ ТОГТООМЖИЙГ БОЛОВСРОНГУЙ БОЛГОХ САНАЛ, ЗӨВЛӨМЖ**

### **4.1. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийг боловсронгуй болгох талаар санал, зөвлөмж**

ХСГДХТХ болон түүнийг дагалдан баталсан дүрэм, журмуудын хүрээнд хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлэхэд тулгарч буй хүндрэлтэй асуудал, Хүний эрхийн байгууллагаас ирүүлсэн санал, зөвлөмж болон ХСГДХТХ-ийн хэрэгжилтийг шалгуур, үзүүлэлтээр үнэлсэн байдал, хуулийн хийдэл зэргийг нэгтгэн дүгнэж, УИХ-аас 2015 онд баталсан Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн шинэчлэн найруулгын төслийг боловсруулж, батлуулах нь оновчтой хувилбар гэж үзлээ.

Шинэчилсэн найруулгын төсөлд энэхүү судалгааны тайлангийн Хүснэгт 4-т заасан санал, зөвлөмж болон, 2.4 дэх хэсэгт тодорхойлсон ХСГДХТХ-иар зохицуулах шаардлагатай харилцаа буюу хуулийн хийдлүүдийг харгалзан үзэж шаардлагатай зохицуулалтыг тусгана. Тухайлбал:

- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж байгаа төсөл хэрэгжүүлэгчид татварын бус дэмжлэг, туслалцаа үзүүлэх;
- Төсөл хэрэгжүүлэх эрхийг цуцлах нөхцөл, хугацаа, журам;
- Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах Үнэлгээний хорооны бүтэц, бүрэлдэхүүн, ажиллах журам, баримтлах зарчим, шийдвэр гаргалт, гаргасан шийдвэрт нь гомдол гаргах асуудал;
- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хариуцсан захиргааны байгууллагын тогтолцоо, чиг үүрэг, хүлээх хариуцлага гэх мэт.

### **4.2. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн хэрэгжилтийг хангаж бусад хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах талаар санал, зөвлөмж**

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаа нь бусад хуулиудын, ялангуяа газар, хот байгуулалт, барилга, татвар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн улсын бүртгэлийн, гэх мэт салбарын хуулиудтай харилцан уялдаа, холбоотойгоор хэрэгждэг.

Ийм учраас Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн хэрэгжилттэй холбоотой практикт гарч байгаа дараах хүндрэлтэй асуудлуудыг холбогдох салбарын хуулиудад нэмэлт, өөрчлөлт оруулах замаар шийдвэрлэх боломжтой байна. Үүнд:

- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж байгаа төсөл хэрэгжүүлэгчид татварын болон татварын бус дэмжлэг, туслалцаа үзүүлэх;

- Том хэмжээний талбайг хамарч, олон тооны газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө эзэмшигч, өмчлөгч иргэд, хуулийн этгээдтэй харилцан тохиролцож, эрхийг нь шилжүүлэн авч, газар чөлөөлөх замаар “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл” хэрэгжүүлэгчийн нэр дээр газрын эрх шилжүүлэх, газрын төлбөр, татвар төлөх асуудал;
- Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө батлах, шаардлагатай бусад зөвшөөрлүүд олгох, инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ, нийтээр ашиглах барилга байгууламж, нийгмийн болон инженерийн дэд бүтэц барьж байгуулах асуудал;
- Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд оролцогчид хариуцлага хүлээх асуудал гэх мэт.

Эдгээр асуудлуудыг зохицуулах зорилгоор Хот байгуулалтын тухай, Барилгын тухай, Орон сууцны тухай, Газрын тухай, Эрчим хүчний тухай, Усны тухай, Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай, Газрын төлбөрийн тухай болон Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай, Зөрчлийн тухай гэх мэт хуульд холбогдох нэмэлт, өөрчлөлт оруулах хуулийн төслүүд болон холбогдох бусад хууль тогтоомжийн төслийг боловсруулах шаардлагатай.

## АШИГЛАСАН ЭХ СУРВАЛЖ

### Монгол Улсын хууль тогтоомж

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль, 1992
1. Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хууль, 2020
2. Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль, 2020
3. Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль, 2021
4. Иргэний хууль, 2002
5. Хот байгуулалтын тухай хууль, 2008
6. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, 2015
7. Газрын тухай хууль, 2002
8. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, 2002
9. Барилгын тухай хууль, 2016
10. Орон сууцны тухай хууль, 1999
11. Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль, 2003
12. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, 2022
13. Соёлын өвийг хамгаалах тухай хууль, 2014
14. Зөрчлийн тухай хууль, 2017
15. Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил, үйлчилгээ худалдан авах тухай хууль, 2005
16. Гаалийн тариф, гаалийн татварын тухай хууль, 2008
17. Татварын ерөнхий хууль, 2019
18. Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль, 2019
19. Нэмэгдсэн өртгийн албан татварын тухай хууль, 2015
20. Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварын тухай хууль, 2000
21. Газрын төлбөрийн тухай хууль, 1997
22. Улсын бүртгэлийн ерөнхий хууль, 2018
23. Бусад холбогдох хууль тогтоомж

### Засгийн газрын тогтоол, бусад эрх зүйн акт

1. Засгийн газрын 2018 оны 222 дугаар тогтоол
2. Засгийн газрын 2018 оны 341 дүгээр тогтоол
3. Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 84 дүгээр тушаал
4. Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 125 дугаар тушаал
5. Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 126 дугаар тушаал
6. Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2018 оны 46 дугаар тушаал
7. Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2018 оны 202 дугаар тушаал
8. Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2020 оны 74 дүгээр тушаал
9. Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2020 оны 75 дугаар тушаал
10. НИТХ-ын 2013 оны 3/31 дүгээр тогтоол
11. НИТХ-ын 2015 оны 23/02 дугаар тогтоол
12. НИТХ-ын Тэргүүлэгчдийн 2014 оны 90 дүгээр тогтоол

13. Засгийн газрын 2018 оны “Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг тогтоох тухай” 182 дугаар тогтоол
14. Сангийн сайд, БХБ-ын сайдын хамтарсан 2020 оны 202/196 дугаар тушаалаар баталсан “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал”
15. Хууль зүйн сайдын 2016 оны 59 дүгээр тушаалын 6 дугаар хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ хийх аргачлал”
16. Монгол банкны Ерөнхийлөгчийн 2008 оны 10 дугаар сарын 17-ны өдрийн 446 тоот тушаалын нэгдүгээр хавсралтаар баталсан “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”

#### Бодлогын баримт бичиг

1. Алсын хараа-2050 Монгол Улсын урт хугацааны бодлогын баримт бичиг, 2020;
2. “Шинэ сэргэлтийн бодлого”, 2021;
3. “150 мянган айл-Орон сууц” үндэсний хөтөлбөр”, 2019;
4. “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөр, 2015;
5. “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын баримт бичиг, 2013;
6. “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын баримт бичгийг хэрэгжүүлэх 2016-2020 оны арга хэмжээний төлөвлөгөө”, 2016;
7. “Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө”-ний үзэл баримтлал”, 2020;
8. “Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны хөтөлбөр, 2010;
9. “Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний 2012-2016 оны төлөвлөгөө, 2012;
10. Монгол Улсын Засгийн газрын 2016-2020 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр, 2016;
11. Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр, 2020;
12. Монгол Улсыг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл, 2021;
13. Нийслэлийн 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл, 2021;
14. Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагчийн 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр, 2020;
15. Аймгуудын 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл, 2021;
16. Аймгуудын Засаг даргын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр, 2020

#### Гадаад орнуудын хууль тогтоомж, эрх зүйн акт

1. БНСУ-ын Хот байгуулалтын тухай хууль, 2012;
2. БНСУ-ын Хотыг сэргээн хөгжүүлэх тухай хууль, 2021;
3. БНХАУ-ын Хот, хөдөөгийн төлөвлөлтийн тухай хууль, 2007;
4. БНХАУ-ын Газрын харилцааны тухай хууль, 2019;

5. БНХАУ-ын Хот суурин газрын гадаа хорооллыг буулгах, нүүлгэн шилжүүлэх журам, 2019;
6. Бүгд найрамдах Сингапур улсын Газар чөлөөлөх тухай хууль, 2019;
7. Бүгд найрамдах Сингапур улсын Хот дахин төлөвлөлтийн газрын тухай хууль, 1989
8. Бүгд найрамдах Сингапур улсын Төлөвлөлтийн тухай хууль, 1998
9. Бүгд найрамдах Сингапур улсын Хөгжлийн хяналтын журам, 2019
10. Япон улсын Хот төлөвлөлтийн тухай хууль, 2000
11. Япон улсын Хот тохижилтын тухай хууль, 1999
12. Англи улсын Хот болон улс төлөвлөлтийн тухай хууль, 1990
13. Англи улсын Газрын нөхөх олговрын тухай хууль, 1961
14. Англи улсын Орон сууц, төлөвлөлтийн тухай хууль, 2016
15. Франц улсын Экспроприацийн тухай хууль, 2006
16. Франц улсын Хот төлөвлөлтийн код, 2016
17. Франц улсын Орон сууцны тухай хууль, 2018
18. НҮБ-ын Эдийн засаг, нийгэм, соёлын эрхийн хорооны 1997 онд хийсэн Албадан нүүлгэн шилжүүлэх тухай ерөнхий тайлбар (№7)

Цахим баримт бичиг,

1. Urban Redevelopment Authority (URA) Singapore
2. "Law and Practice of Urban Development Projects in Japan" by Fumio Michiura
3. "Urban Redevelopment Act" (도시재생법)
4. China's Ministry of Housing and Urban-Rural Development (MOHURD)
5. legislation.gov.uk.
6. Urban Planning Code (Code de l'Urbanisme)

Цахим эх сурвалж:

7. <https://legalinfo.mn/>
8. <https://en.wikipedia.org/wiki/>
9. <https://www.diva-portal.org/smash/search>
10. <https://www.oecd.org/gov/open-government/ceutp-citizen-participation-guidelines>
11. <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/forced-evictions>
12. <https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg>
13. [https://elaw.klri.re.kr/eng\\_mobile/viewer.do?hseq=48646&type=sogan&key](https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=48646&type=sogan&key)
14. <https://www.researchgate.net/publication/>
15. <https://www.researchgate.net/publication/3541>
16. <https://www.researchgate.net/publication/3275>
17. <https://indianrailways.gov.in/railwayboard/uploads/directorate/Draft>
18. <https://www.redevelopmentofhousing Societies.com/>

Судалгааны тайлан, бусад баримт бичиг:

1. "Монголын Эмнести интернэйшнл" олон улсын байгууллагын 2017 оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн 190 тоот албан бичгээр БХБ-ын сайд Г.Мөнхбаярт ирүүлсэн Зөвлөмж;
2. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцыг буулган шинээр барих үйл ажиллагааны явцын тайлан, Хот байгуулалт, хөгжлийн газар, 2022

3. “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”-ыг дүгнэх хот байгуулалтын үнэлгээ, Нийслэлийн зураг төслийн хүрээлэн ОНӨААТҮГ, 2019
4. “Орон сууцны тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” судалгааны тайлан, 2018
5. “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” судалгааны тайлан, 2018
6. “Хөрөнгө оруулалтын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт хийсэн үнэлгээ” судалгааны тайлан, 2020
7. Нийслэл дэх гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах, газрыг шинэчлэн зохион байгуулах төслүүд, Нийслэлийн орон сууцны бодлогын газар, 2022
8. Нийслэлийн орон сууцны дэд бүтцийн газрын үйл ажиллагааны танилцуулга, 2022
9. “Гудамж” төслийн танилцуулга, Эдийн засаг, хөгжлийн яам, 2022
10. Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль, түүнийг дагалдсан батлагдсан журмуудын хэрэгжилтийн судалгаа, Хот байгуулалт, хөгжлийн газар, 2022
11. Монгол Улсын Үндсэн хуулийн хувийн өмчийг дайчлан авах эрх зүйн зохицуулалтын тулгамдсан асуудал, Хууль зүйн үндэсний хүрээлэн, 2022
12. Франц Улсын “M.A.D. Investment Solutions (Make Difference LLC) and Audier and Partners” байгууллагаас БХБЯ-нд Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуультай холбогдуулан 2016 онд ирүүлсэн санал. (Urban Redevelopment Law, 2015 “Legal Analysis and case study”);
13. Мэргэжлийн хяналтын ерөнхий газраас 2016, 2019 онд нийслэл Улаанбаатар хотод хэрэгжүүлж байсан хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх төслүүдийн үйл ажиллагаанд хийсэн хяналт, шалгалтын тайлан;
14. “Эмнести интернэйшнлийн тайлан 2022/23” (Дэлхий дахины хүний эрхийн төлөв байдал), ([www.amnesty.org](http://www.amnesty.org), [www.amnesty.mn](http://www.amnesty.mn));
15. БХБ-ын сайд Ц.Даваасүрэн болон БХБЯ, холбогдох байгууллагуудын удирдлага 2023 оны 02 дугаар сарын 03-ны өдөр “Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөл” хэрэгжүүлэгч хуулийн этгээдүүдтэй хийсэн уулзалтаас гарсан санал, зөвлөмж;
16. БХБЯ, ГЗБГЗЗГ, НХБХГ, НОСБГ, холбогдох бусад байгууллагын үйл ажиллагааны тайлан;
17. БХБЯ-ны 2022 оны үйл ажиллагаанд хяналт-шинжилгээ, үнэлгээ хийсэн нэгдсэн тайлан
18. Монгол Улсын Ерөнхий сайд У.Хүрэлсүх УИХ-ын 2017 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдрийн чуулганы хуралдаанд гэр хорооллын дахин төлөвлөлт, орон сууцжуулах хөтөлбөрийн талаар хийсэн мэдээлэл (ЗГХЭГ-ын 2017.12.08-ны өдрийн ХЭГ/ 1931 тоот албан бичиг)
19. УИХ-ын гишүүн М.Оюунчимэгээс Монгол Улсын Ерөнхий сайд Л.Оюун-Эрдэнэд хандан Улаанбаатар хотын гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн талаар тавьсан асуулгын хариу (НЗД-ын 2022.06.09-ний өдрийн 01/ 3058 тоот албан бичиг)

20. НҮБ-ын Хабитат байгууллагад 2022 онд Монгол Улсын Засгийн газраас (Барилга, хот байгуулалтын яам) хүргүүлсэн “Хотжилтын шинэ хөтөлбөр”-ийн хэрэгжилтийн явцын 2017-2020 оны тайлан”

Гадаад хэл дээрх судалгааны тайлан

1. Development and Redevelopment of Urban Areas in Japan
2. Mongolia: Ulaanbaatar Urban Planning Improvement (Financed by the Japan Fund for Poverty Reduction) Part 1: Urban Planning Manual (Chapters 1–4) Prepared by: ALMEC Corporation and Oriental Consultants Global Japan, 2016
3. Citizen participation guidelines for Centre for EU Transport Project (CEUTP) beneficiaries/investors
4. Draft Document for discussion on Re-development of Railway Station, 2020
5. Draft tripartite agreement
6. Fact sheet: Community Revitalization Fund Would Invest in Nation’s Civic Infrastructure
7. Urban redevelopment authority organization structure
8. Ranking the risks based on its impact for redevelopment projects: A REVIEW, 2020
9. Planning a resilient, sustainable city of the future, Urban Redevelopment Authority Annual Report 2020/2021
10. Prioritizing the risk based on its impact for redevelopment projects using AHP&TOPSIS, 2020
11. Redevelopment of buildings in Mumbai city: Risks and challenges, 2018
12. Redevelopment of Housing Societies, 2019
13. New rules for Redevelopment of Housing Societies Maharashtra from 4th July, 2019
14. Functions and Duties of Redevelopment Committee, 2019
15. Redevelopment of Pagdi Buildings in Mumbai Suburb

---ooOoo---