

Нүүлгэн шилжүүлэлтийн Ерөнхий баримт бичиг (Төсөл)

2020 оны 5 дугаар сар

MON 49430: Аймаг, сум хөгжүүлэх Хөрөнгө оруулалтын
хөтөлбөр (АСХХОХ)

ВАЛЮТЫН ХАНШ

(2019.12.31-ний өдрийн Монгол Банкны ханшаар, www.mongolbank.mn)

Валютын нэгж	–	Төгрөг (MNT)
MNT 1.00	=	\$0.000366
\$1.00	=	MNT 2,734

ТОВЧИЛСОН ҮГС

АХБ	-	Азийн Хөгжлийн Банк
НӨӨ	-	Нөлөөлөлд өртсөн өрх
АГХБХБГ	-	Аймгийн Газрын Харилцаа, Барилга, Хот байгуулалтын Газар
ГЗГЗЗГ	-	Газар Зохион байгуулалт, Геодези, Зураг зүйн Газар
АХХҮГ	-	Аймгийн Хөдөлмөр, халамжийн үйлчилгээний газар
АМУЦК	-	МУХБ-ны Ассет Менежмент ҮЦК ХХК
НӨИ	-	Нөлөөлөлд өртсөн иргэн
АТН	-	Аймгийн төслийн нэгж
АСХХОХ	-	Аймаг, сум хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр
АУБХ	-	Аймгийн Улсын Бүртгэлийн Хэлтэс
МУХБ	-	Монгол улсын Хөгжлийн Банк
НХС	-	Нарийвчилсан Хэмжилт, судалгаа
ГА	-	Гүйцэтгэгч агентлаг
ХХА	-	Хөндлөнгийн Хяналтын Агентлаг
БОНУТ	-	Байгал орчин, нийгмийн удирдлагын тогтолцоо
ГАА	-	Гүйцэтгэх Ажлын алба
СЗ	-	Санхүүгийн зуучлал
СЗЗ	-	Санхүүгийн зуучлалын зээл
МУЗГ	-	Монгол улсын засгийн газар
ГБМ	-	Гомдол барагдуулах маягт
ГБМ	-	Гомдол барагдуулах механизм
ХА	-	Хэрэгжүүлэгч Агентлаг
ОУСБ	-	Олон улсын санхүүгийн байгууллага
НИ	-	Нутгийн иргэд
СДТН	-	Сум дундын төслийн нэгж
ЯНАШҮ	-	Ядуурал, нийгмийн анхан шатны үнэлгээ
СДБНШ	-	Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлт
ГЧНШ	-	Газар чөлөөлөлт, Нүүлгэн шилжүүлэлт
ГЧНШХ	-	Газар чөлөөлөлт, Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хороо
ГЧНШАА	-	ГЧНШ-ийн ажлын алба
ХҮ	-	Хяналт ба үнэлгээ
ОШСЗШ	-	Олон шатлалт санхүүжилтийн зээлийн шугам
БХБЯ	-	Барилга, Хот Байгуулалтын Яам
БОАЖЯ	-	Байгаль орчин, Аялал жуулчлалын Яам
СЯ	-	Сангийн Яам
ХХААХҮЯ	-	Хүнс, ХАА, Хөнгөн үйлдвэрийн Яам
ТХН	-	Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж
ХУЗ	-	Хөтөлбөрийн Удирдах Зөвлөл
НШЕББ	-	Нүүлгэн шилжүүлэлтийн ерөнхий баримт бичиг
ЗГ	-	Зурвас газар
НШТ	-	Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө
ННҮ	-	Нийгмийн нөлөөллийн үнэлгээ
ХБББ	-	АХБ-ны Хамгааллын Бодлогын баримт бичиг, 2009

НЭР ТОМЪЁОНЫ ТАЙЛБАР

Нөлөөлөлд өртсөн өрх: Төсөл эсвэл түүний аливаа нэг бүрэлдэхүүн хэсгийн нөлөөлөлд сөргөөр өртсөн, нэг дээвэр дор амьдарч, нэг гал тогооноос хооллодог нэг гэр бүлийн бүх хүмүүсийг хэлэх ба үүнд нэг цөм гэр бүл эсвэл хэд хэдэн гэр бүл багтаж болно.

Нөлөөлөлд өртсөн иргэд: Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийн хувьд шилжин байршсан этгээд гэдэгт (i) сайн дурын бус газар чөлөөлөлт, (ii) хуулиар тусгай хамгаалалтад авсан газар болон байгалийн цогцолбор газарт газар ашиглалтад сайн дурын бус хязгаарлалт тогтоосны улмаас бодитоор шилжсэн (шилжин суурьших, амьдарч байсан газраа алдах эсвэл орон байраа алдах) болон эдийн засгийн агуулгаар (газар, хөрөнгөө алдах, өмчийн эзэмшлээ алдах, орлогын эх үүсвэр, амьжиргааны эх үүсвэрээ алдах) улмаас шилжин байршсан иргэдийг хэлнэ.

Баг: Аймгуудын сумдын засаг захиргааны хамгийн жижиг нэгж

Нөхөн олговор: Төсөлтэй холбоотой нөлөөллийн улмаас алдагдсан өмч хөрөнгөний оронд олгох бэлэн мөнгө болон түүнтэй адилтгах төлбөр.

Эдлэх эрх: Өртөгч иргэдэд учирсан хохирлын төрлөөс хамааран тэдний эдийн засгийн болон нийгмийн өмнөх нөхцөл байдлыг сэргээхэд чиглэсэн нөхөн олговор, орлогыг сэргээн тогтоох, шилжин суурьшихад үзүүлэх дэмжлэг, орлогыг орлуулах, нүүлгэн шилжүүлэх зэрэг арга хэмжээ.

Орлуулах өртөг: Хөдөө аж ахуйн болон амьдрах зориулалттай төрөл бүрийн газар, үр тариа, мод болон бусад зүйлсийн нөхөх олговрыг зах зээлийн тухайн үеийн үнэ ханшаар шударгаар тооцсон үнэлгээ; орон сууц болон бусад байгууламжуудыг барилгын материал, ажиллах хүчний зах зээлийн тухайн үеийн ханшаар дахин барьж байгуулах өртгийг буулгасан барилгын материалын үнийг хасахгүйгээр тооцсон дүнг хэлнэ.

Үндсэн хүн ам: Төслийн нөлөөлөлд өртсөн иргэдийг шилжүүлэн байрлуулсан газрын орчимд амьдарч буй иргэд олон нийт

Орлогыг сэргээн тогтоох: Өртөгчдийн орлогын эх үүсвэр болон амьжиргааг нөхөн сэргээх.

Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлт: Бүтээн байгуулалтын төслийн улмаас бүрэн болон хэсэгчлэн, байнга болон түр хугацаагаар бодитоор (шилжин суурьших, амьдарч байсан газраа алдах эсвэл орон байраа алдах) болон эдийн засгийн агуулгаар (газар, хөрөнгөө алдах, өмчийн эзэмшлээ алдах, орлогын эх үүсвэр, амьжиргааны эх үүсвэрээ алдах) зэргээс Нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд хуучин амьдарч байсан амьжиргаа, орлого болон өмч хөрөнгөө дахин бий болгох шаардлага тулгарах.

Газар чөлөөлөлт: Иргэн өөрийн газар эзэмших эрхээсээ (i) нийтийн эрх ашгийн зориулалтаар (ii) эсвэл нөхөх олговор авах нөхцөлтэйгээр засгийн газрын аливаа агентлагийн албадлагаар татгалзахад хүрэх үйл явцыг хэлдэг. Тухайн газар нь Өртөгч иргэдийн өмчлөл эсвэл эзэмшилд байж болно.

Газар өмчлөх: Газрын тухай хуулийн 3.1.2-т зааснаар – “газар өмчлөх” гэж тухайн газрыг захиран зарцуулах эрхтэйгээр хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд өөрийн мэдэлд

байлгахыг хэлнэ. Газрыг Монгол улсын иргэн бүрт нас, хүйс харгалзахгүйгээр 2028.05.01-ний өдрийг хүртэл нэг удаа үнэгүй өмчлөх эрхтэй. Иргэнд гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар өмчлүүлэх газар нь түүний байршил, зориулалтаас хамааран янз бүр байна. Нийслэл Улаанбаатар хотод болон нийслэлийг аймгийн төвтэй холбосон улсын чанартай авто замын дагуух газарт иргэд 0.07 хүртэл га газрыг өмчлөх эрхтэй бол аймгийн төвүүдэд 0.35 хүртэл га, сумын төв, тосгонд 0.5 хүртэл га газар тус тус өмчлөх эрхтэй. Аж ахуйн зориулалтаар өмчлүүлэх газрын хэмжээ явуулах үйл ажиллагаанаас (газар тариалангийн, үйлдвэрлэлийн гэх мэт) хамааран янз бүр байх ба одоо эзэмшилд байгаа газрын хэмжээ, бизнесийн цар хүрээ, үйл ажиллагааны онцлог дээр үндэслэн шийдэгдэнэ. Аж ахуйн зориулалтаар газар өмчлөх эрх улсаас шууд эсвэл дуудлага худалдаагаар газар худалдан авсанаар үүснэ.

Газар эзэмших: Газрын тухай хуулийн 3.1.3-т зааснаар – “газар эзэмших” гэж газрыг гэрээнд заасан зориулалт, нөхцөл, болзлын дагуу хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд өөрийн мэдэлд байлгахыг хэлнэ. Газар эзэмших эрхийг зөвхөн монгол улсын иргэн, ААН, байгууллагад олгоно. Тухайн газрын Засаг дарга газар эзэмшүүлэх эрхийн гэрчилгээ олгох шийдвэрийг гаргана. Газрыг 15-60 жил хүртэл хугацаатайгаар эзэмшүүлж болно. Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг нэг удаад сунгах хугацаа 40 жилээс илүүгүй байна. Иргэнд гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хувийн гэр, орон сууцны хашаа барих зориулалтаар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлэх газрын хэмжээ 0,07 га-гаас илүүгүй байна. Аж ахуйн зориулалтаар эзэмшүүлэх газрын хэмжээ үйл ажиллагааны төрлөөс хамаарах бөгөөд улс болон газар эзэмшигчийн хооронд байгуулсан гэрээнд заасан байна. Одоогийн мөрдөгдөж байгаа хуулийн дагуу газар өмчлөгчийн хувиар улс сонирхсон Монгол улсын иргэн, ААН, байгууллагат газар эзэмших эрхийг олгодог. Газар эзэмших эрхийг шилжүүлэх боломжтой бөгөөд барьцаанд тавих боломжтой.

Газар ашиглах: Газрын тухай хуулийн 3.1.3-т зааснаар – “газар ашиглах” гэж хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд газар өмчлөгч, эзэмшигчтэй байгуулсан гэрээнд заасны дагуу газрын аль нэг ашигтай чанарыг нь гаргаж хэрэглэхийг хэлнэ. Газар ашиглах эрхийг Монгол улсын иргэн, ААН, байгууллагууд эсвэл гадаад улс, олон улсын байгууллага, гадаад хуулийн этгээд, гадаадын хөрөнгө оруулалттай ААН, гадаад иргэн болон харьяалалгүй хүнд тусгай зориулалт, хугацаа, нөхцөл болон гэрээний дагуу олгох боломжтой. Монгол Улсад байнга /183 хоногоос дээш хугацаагаар/ оршин суугаа гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүнд газрыг зөвхөн гэр бүлийн хамтын хэрэгцээний нь зориулалтаар ашиглуулах асуудлыг дуудлага худалдааны зарчмаар тухайн шатны Засаг дарга шийдвэрлэнэ. Газрыг 5 жил хүртэл хугацаагаар гэрээгээр ашиглуулах бөгөөд гэрээг нэг удаад сунгах хугацаа 5 жилээс илүүгүй байна. Гадаад улс, олон улсын байгууллага, гадаадын хуулийн этгээдэд газрыг тодорхой хугацаагаар түрээс, концессын гэрээгээр ашиглуулах талаар шийдвэрийг Улсын Их Хурал гаргана. Газрын зааг, ашиглах журмыг Монгол улсын Засгийн газар тогтооно. Гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгжид энэ хуулийн дагуу газрыг тусгай зориулалт, хугацаа, болзолтойгоор ашиглуулах бөгөөд уг хугацааг Засгийн газар тогтооно.

Сэргээн босгох: Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийн үед газар чөлөөлөлтөд хамрагдсан эд хөрөнгийн нөхөн төлбөрөөс бусад АХБ-ны Бодлогын хүрээнд хангагддаг нөхөн төлбөрийн арга хэмжээнүүдийг хэлнэ.

Нүүлгэн шилжүүлэлт: Төслийн нөлөөлөлд өртөгч этгээдийг төслөөс өмнө суурьшиж байсан газраас нь бодитоор нүүлгэн шилжүүлэх.

Сервитут (Хязгаартай ашиглалт): НАА-н шугам сүлжээнд засвар хийх зориулалтаар түр хугацаагаар дайчлан эзэмших, дайран гарах давуу эрх эдлүүлэх зэрэг тусгай

зориулалтаар аливаа газрын эзэмшигчээс өөр этгээдэд газрыг хязгаартай ашиглах эрх олгох мөн хавсран үүрэгжүүлэхийг хэлнэ.

Нийгмийн бэлтгэл: Нүүлгэн шилжүүлэлтийг хэрэгжүүлэхэд түүнд өртсөн иргэд ААН-үүдийн чадавхийг бэхжүүлэх зорилгоор нүүлгэн шилжүүлэлтийн үндсэн шийдвэр гарахаас өмнө тэдэнтэй хэлэлцүүлэг хийх үйл явц.

Түр газар ашиглалтын нөлөөлөл: Барилгын ажил гүйцэтгэхэд зориулан авто замын зурвас газрын хилийн гаднах газрыг түр ашиглах тохиолдолд газраа түр хугацаагаар алдах, түүн дээрх барилга байгууламж эд хөрөнгөд хохирол учрах, амьдралын болон бизнесийн хэвийн үйл ажиллагаа доголдох хэлбэрээр иргэн аж ахуйн нэгжүүдэд учрах хохирлыг төлөхөд нөхөн олговор олгох болон нөлөөллийг бууруулах арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх шаардлага бүхий нөлөөлөл.

Узуфрукт: Гэрээ буюу хуулийн дагуу тодорхой хугацаанд өөр этгээдийн зэмшилд байгаа эд хөрөнгийг түүнээс гарах үр шимтэй нь хамт тухайн эд юмсын мөн чанарыг алдагдуулахгүйгээр ашиглах эрх.

Эмзэг бүлэг: Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллөөр илүү хохирох магадлалтай тодорхой бүлэг хүмүүс (ядуу иргэд, өндөр настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, өрх толгойлсон эмэгтэйчүүд).

ГАРЧИГ	6
I. ТАНИЛЦУУЛГА	7
А. Хөтөлбөрийн тодорхойлолт	7
II. ЗОРИЛГО, ЭРХ ЗҮЙ БОЛОН БОДЛОГЫН ХҮРЭЭ	11
III. НИЙЦЭХ БАЙДАЛ БА ЭДЛЭХ ЭРХ	27
IV. НИЙГЭМ, ЭДИЙН ЗАСГИЙН МЭДЭЭЛЭЛ	37
V. ЗӨВЛӨЛДӨХ БА ОЛОН НИЙТИЙН ОРОЛЦОО	39
VI. ИНСТИТУЦИ ЗОХИЦУУЛАЛТ БА ХЭРЭГЖҮҮЛЭЛТ	43
VII. ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМ	46
VIII. ХЯНАЛТ БА ҮНЭЛГЭЭ	48
IX. ТӨСӨВ, САНХҮҮЖИЛТ	50
ХАВСРАЛТ А – ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТ, НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН НӨЛӨӨЛЛИЙН ХУРААНГУЙ	52
ХАВСРАЛТ В – УРЬДЧИЛСАН ХҮРЭЭНИЙ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА – 2, 3-Р ШАТ	52
ХАВСРАЛТ С – НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ ТОЙМ	52
ХАВСРАЛТ D – ОЛОН НИЙТТЭЙ ЗӨВЛӨЛДӨХ УУЛЗАЛТЫН ОРОЛЦОГЧИД	52
ХАВСРАЛТ E – ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МАЯГТИЙН ЗАГВАР	52
Хүснэгт 1. 1-р шатны ГЧНШ-ийн нөлөөлөл	10
Хүснэгт 2. Харьцуулсан дүн шинжилгээ, зөрүүг нөхөх арга хэмжээ	20
Хүснэгт 3. Нийцэх байдал, эдлэх эрх	30
Хүснэгт 4. Олон нийтийн хэлэлцүүлэг уулзалтын жагсаалт.....	41
Хүснэгт 5. 1-р шатны ГЧНШ-ийн төсвийн тооцоолол	50

I. ТАНИЛЦУУЛГА

1. Аймаг, сум хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр (АСХХОХ)-т зориулсан Нүүлгэн шилжүүлэлтийн ерөнхий баримт бичиг (НШЕББ) нь АСХХОХ дэд төслүүдийн дагаж мөрдөх сонгогдох шалгуур, эдлэх эрх, нөхөн олговор, зөвлөгөө, оролцоо, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хэрэгжүүлэлттэй холбоотой бодлого, газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөний хяналт ба үнэлгээний талаар тайлбарласан баримт бичиг юм. НШЕББ-ийг АХБ-ны 2009 оны Хамгааллын Бодлогын баримт бичиг (ХБББ) буюу Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтэд зориулсан хамгааллын шаардлага болон Монгол улсын холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу бэлтгэсэн. Уг НШЕББ-ийн заалтууд нь (i) АСХХОХ-ийн хүрээнд сонгогдсон аймгуудад хэрэгжүүлэх гэр хорооллын хөгжлийн туршилтын төслүүд болон (ii) Санхүүгийн Зуучлалын (СЗ) бүрэлдэхүүнээс бусад АСХХОХ-ийн бүх бүрэлдэхүүн хэсгүүдэд хамааралтай. Гэр хорооллын хөгжлийн загвар туршилтын төслүүд нь сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийг хөндөхгүй бөгөөд “Сонгогдсон аймгийн төвүүдийн гэр хороололыг хөгжүүлэх Сайн дурын оролцооны хүрээ”-нд заасан зарчим, процедурын дагуу хэрэгжих юм. СЗ-ын бүрэлдэхүүн хэсэг нь хүртээмжтэй санхүүжилтээр дамжуулан ногоон, бүхнийг хамруулсан агробизнесийн үнийн сүлжээг хөгжүүлэх, бэхжүүлэхийг дэмжих АСХХОХ-ийн гурав дахь үр дүнтэй холбоотой. СЗ-ын бүрэлдэхүүн хэсэгт багтах үйл ажиллагааны хүрээнд, АХБ-ны шаардлагыг дагаж мөрдөж буй арилжааны банк гэх мэт СЗ-ын байгууллагууд тогтвортой бэлчээрийн удирдлага, хот-хөдөөний харилцаа холбоо, эдийн засгийн төрөлжилт гэх мэт үйл ажиллагаа эрхэлдэг малчид болон агробизнесүүдэд бага хүүтэй зээл олгох юм. СЗ-ын байгууллагууд болон боломжит зээлдэгчид хөтөлбөрийн үйл ажиллагааг АХБ-ны ХБББ болон СЗ-ын бүрэлдэхүүн хэсэгт зориулан боловсруулсан Байгаль Орчин, Нийгмийн Удирдлагын тогтолцоо (БОНУТ)-ны шаардлагад нийцсэн үндэсний шаардлагад нийцүүлэн явуулах болно.

2. Уг НШЕББ нь АСХХОХ-ийн нөлөөлөлд өртсөн бүх газарт газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх (ГЧНШ) үйл ажиллагааны үндэс суурь баримт бичиг болж өгнө. Нөлөөлөлд дараахь зүйлс орно: (i) газар чөлөөлөх, (ii) бодит барилга байгууламжыг өмчлөх, (iii) газар болон бусад ашигтай хөрөнгийг түр хугацаагаар эсвэл бүрмөсөн алдсанаас үүдэн амьжиргаагаа алдах, (iv) нийтийн/нутгийн өмч хөрөнгө, баялгийг алдах.

3. НШЕББ нь Монгол Улсын Засгийн газар (МУЗГ) болон АХБ-наас харилцан тохиролцож, байгуулсан баримт бичиг бөгөөд төслийн бүх төрлийн нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд (НӨИ) нөхөн олговор авах шалгуур, эрхийг зохицуулсан бодлогын баримт бичиг юм. Уг баримт бичиг нь шаардлагад нийцсэн Нүүлгэн Шилжүүлэх төлөвлөгөө (НШТ)-ийг боловсруулж хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай алхамуудыг нарийвчлан зааж, зөвлөлдөх, олон нийтийн оролцоо, гомдол барагдуулах, хяналт, үнэлгээ хийх зохицуулалтыг тусгасан болно.

A. Хөтөлбөрийн тодорхойлолт

4. АСХХОХ нь тогтвортой хот төлөвлөлт, нүүрстөрөгч багатай, дасан зохицох чадвар бүхий бэлчээрийн менежмент болон ногоон агробизнесийн үнийн сүлжээний дэмжлэгийг Монгол Улсад зориулсан нэгдсэн ногоон, дасан зохицох чадвартай агро бүс нутгийн хөгжлийн хүрээнд нэгтгэсэн цогц хөтөлбөр юм. Уг баримт бичиг нь одоо байгаа санаачлагууд дээр үндэслэн суурь парадигмын өөрчлөлт, хүн амьдарч болох суурин газрууд (сум, аймгийн төвүүд) ногоон агро-эдийн засгийн төрөлжилтийн зангуу болсон, бэлчээрийн гарц муудах явдлыг өөрчлөх боломжтой, хөрсний нүүрстөрөгчийн тусгаарлалтыг хамгийн дээд цэгт нь байлгаж, газар тариалангийн бүтээмж, эдийн засгийн өрсөлдөх чадвар, малчдын уур амьсгалын өөрчлөлтөд дасан зохицох чадварыг

нэмэгдүүлсэн ногоон хот-хөдөөгийн уялдаа холбоог үүсгэх загварыг дэмждэг. Хөтөлбөр Монгол улсын Засгийн Газрын нутаг дэвсгэрийн бүтээн байгуулалтыг тэнцвэржүүлэх, ногоон эдийн засгийн төрөлжилтийг дэмжих, тогтвортой бэлчээрийн менежментийг хэрэгжүүлэх, уур амьсгалын өөрчлөлтийг бууруулахад хувь нэмэр оруулах, хөдөө орон нутгаас голчлон Монгол улсын нийслэл, Улаанбаатар хот руу шилжин суурьших хөдөлгөөнийг өөрчлөхөд чиглэсэн хот суурин газрын сонирхол татах байдлыг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн хүчин чармайлтыг дэмжих юм.

5. Хөтөлбөрөөс дараах 4 үр дүнг хүлээж байна: (i) Уур амьсгалд дасан зохицох чадвартай, нүүрстөрөгч багатай, үзэмжтэй аймаг, сумын төвүүдийг хөгжүүлэх: зорилтот аймаг, сумын төвүүдийг илүү дасан зохицох чадвартай, илүү дээр амьдрах нөхцөл санал болгосон, ногоон, бүхнийг хамарсан агробизнесийн үнийн сүлжээг хөгжүүлэхийг дэмждэг болгох; (ii) уур амьсгалд дасан зохицох чадвартай, нүүрстөрөгчийн тусгаарлалт өндөртэй, тогтвортой мал маллахад зориулан бэлчээрийг удирдах: илүү эрүүл мал, малаасаа илүү өндөр чанартай түүхий эд бэлтгэж, илүү их орлоготой болох малчдын дэмжлэгтэйгээр бэлчээрийн дасан зохицох чадварыг сайжруулах; (iii) хүртээмжтэй санхүүжилтээр дамжуулан ногоон, олныг хамарсан агробизнесийн үнийн сүлжээг бэхжүүлэх: дахин бэхжүүлсэн малын агробизнесийн салбар нь тогтвортой бэлчээрийн менежмент, хот-хөдөөгийн уялдаа холбоо, эдийн засгийн төрөлжилтийн чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг малчид болон агробизнесүүдэд зээл өгөх (санхүүгийн зуучлалын зээл [СЗЗ]-ийн бүрэлдэхүүн хэсэг) хувийн салбарын нэмэлт хөрөнгө оруулалтыг татах холимог санхүүжилтээр дасжуулан илүү бага нүүрстөрөгч ялгаруулж, илүү дасан зохицох чадвартай болох; болон (iv) Ногоон нутаг дэвсгэрийн бүтээн байгуулалтын чадавхи суулгах, бодлого боловсруулахыг сайжруулах: тохирох сургалт, техникийн зөвлөгөө болон гүйлгээний дэмжлэгээр дамжуулан хөтөлбөр хэрэгжүүлэх чадавхийг бэхжүүлэх. Уур амьсгалд дасан зохицох чадвартай, нүүрстөрөгч багатай, амьдарч болохоор, өрсөлдөхүйц аймаг, сумдад зориулсан бодлогуудыг үр дүнтэйгээр боловсруулж, хэрэгжүүлдэг. Хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр нь 3 шатлалаар 10 жилийн хугацаатай хэрэгжих юм.

1. Төсөл 1, Шатлал 1

6. ОШСЗШ-ын шатлал 1-ээр санхүүжих Төсөл 1 нь баруун бүсийн 3 аймаг дээр төвлөрөх болно (Увс, Ховд, Баян-Өлгий). Зорилт 1-ийн үйл ажиллагаа нь Баян-Өлгий аймгийн Өлгий, Улаангом болон Увс аймгийн Өмнөговь сумдын сум дундын төвүүд дээр төвлөрөх юм. Зорилт 2, 3 нь холбогдох бусад сумдыг хамрана (дээрх аймгуудын эсвэл сум дундын төвүүдийн нөлөөллийн бүст орших сумд). Шатлал 2,3-ын санхүүжүүлэх Төсөл 2, 3 нь Увс аймаг дахь нэмэлт нэг сум (Баруунтуруун гэх мэт), Ховд аймаг дахь 2 сумд (Зэрэг/Дарви болон Булган)-ыг дэмжсэнээр Төсөл 1-ийн зорилтот аймгуудыг дуусгах юм. Шатлал 2 нь хөтөлбөрийн бүрэлдэхүүн хэсэг, механизмын хэрэгжилтийг тогтвортой бэлчээрийн менежментийн ижил төстэй хөтөлбөрийн үр өгөөж хүртсэн хэсгүүдэд турших болно. НҮБ-ын Хөгжлийн хөтөлбөрийн төслийн зорилтыг хэрэгжүүлдэг Ховд аймгийн өмнөд хэсэгт байгаль орчны менежмент, агробизнесийн хөгжил, хот байгуулалтын үйлчилгээний хоорондын зөрүүг арилгахаар тохируулсан болно. Шатлал 3 нь Шатлал 1, 2-р бүс нутагт үргэлжлүүлэн дэмжлэг үзүүлэх бөгөөд хөтөлбөрийн хандлагад нийцсэн бусад бүс нутагт өргөжиж, бэлчээрийн тогтвортой менежмент, ногоон агробизнесийн хөгжлийн шалгуурт нийцнэ.

7. **Зорилт 1** нь аймаг, хот хоорондын төвүүдэд (i) хот суурин газрын дэд бүтцийн иж бүрэн өргөтгөлийг хүргэх: 670м³ / цаг усан хангамжийн хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх, 2 * 2000м³ усан сан, 16.2 км усны хоолой; Бохир ус цэвэрлэх байгууламжийн хүчин чадлыг 10,400 м³ / д цэвэрлэх, хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх, 26.4 км урттай бохир ус дамжуулах

хоолой, шахах хүчин чадлыг 650 м³ / цаг нэмэгдүүлэх; Дүүргийн дулааны сүлжээний өргөтгөл 10.7 км, 3 халаалтын дэд станц 5Гкал хүртэл; дэд станцын хүчин чадал, 77.1 км цахилгаан дамжуулах шугамыг шинэчлэх; Сум дундын холболтын 158 км-ийн оптик кабелийн өргөтгөл, хотын төвд 15.5 км; 9.1 км авто замын өргөтгөл; 13.0 км урт ус зайлуулах системийн өргөтгөл, 15.4 км үерийн хамгаалалтын өргөтгөл, 588 га-ийн одоогийн хатуу хогийн цэгийг анхны цэвэрлэх ажил. (ii) Сум дундын төвүүдэд нийгэм, эдийн засгийн үйлчилгээг өргөжүүлэх: 475 сурагчийн 2 дотуур байр, 2 нөхөрлөлийн төв, 2 спорт цогцолбор, одоо байгаа байгууламжийг сэргээн засварлах. (iii) Гэр хорооллын сүлжээ бүхий 5.4 км авто замыг сэргээн засварлах, 420 боломжийн орон сууцыг тохижуулах, нийтийн эзэмшлийн 6.0 га, нийгмийн тохилог 1.1 га. (iv) Агробизнесийн паркийн дэд бүтэц, үйлчилгээ 2.0 км зам, 6.1 км усны хоолой, 850м³ / д бохир усны хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх, 4.8 км бохир усны хоолой, 5 халаалтын дэд станцыг 1-ээс 2 Гкал хүртэл, дулааны сүлжээний өргөтгөл 5.8 км, цахилгаан дамжуулах дэд станцын хүчин чадал, 3.8км-ийн цахилгаан шугам, 17.8 км хүртэл оптик кабелийн өргөтгөл, 5 бизнес инкубатор, сургалтын төв; (v) Өмноговь, Тариалан чиглэлийн 35.4 км авто зам; (vi) Нэг ухаалаг газар нутаг, нутаг дэвсгэрийн удирдлагын дижитал төв.

8. **Зорилт 2** нь (i) малчдын байгууллагуудад үзүүлэх тусламж, үүнд: а) Бэлчээр ашиглагч бүлгүүдийн (БАБ) чадавхийг бий болгоход малчдын нийгэмлэгт үзүүлэх тусламж, бэлчээрийн менежментийн оролцоотой, тогтвортой төлөвлөгөө боловсруулах, Бэлчээр ашиглалтын гэрээ (БАГ) байгуулах, нөөц бүрдүүлэх зохицуулалт орно. 90 орчим БАГ-ийн төлөвлөгөө; б) харьяа сум болгонд хоршоо, сум дундын, аймаг, бүс нутгийн хоршооны байгууллагууд байгуулах; (ii) бэлчээрийн тогтвортой байдал, бүтээмж, малчдын амьдрал ахуй, агро бизнесийн үнэ цэнэ сайжруулахад туслах жижиг дэд бүтэц, тоног төхөөрөмжид хөрөнгө оруулалтыг дэмжих зорилгоор Худалдан авах ажиллагаанд Олон нийтийн оролцоо (ХААОНО)-ийг ашиглан 90 орчим орон нутгийн гэрээт байгууламж бүхий жижиг төслийн гэрээгээр дамжуулан зорилтот БАБ-уудад санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх. гинжин хэлхээ, орон нутгийн нөөц, сүргийг илүү тогтвортой менежмент; (iii) малын толгойг цөөлөх урамшуулал; (iv) Шатлал 1-д нийт 1400 га тэжээлийн аж ахуйд тусгагдсан дөрвөн усалгааны анхан шатны ажил (толгойн бүтэц, анхдагч услалтын суваг); (iv) агробизнесийн сүлжээ бүрт малын үйлчилгээг бэхжүүлэх (сүргийн вакцинжуулалт, БАБ түвшинд малын өвчин, хүнсний аюулгүй байдлыг хянах, сум дундын болон аймгийн хэмжээнд лабораторид хяналт тавих); (vi) өвчин эмгэггүй таван байгууллага (аймгийн төвд 3, сум дундын төвд 2); (vii) агробизнесийн бүх шатны үнэлгээний нэгдсэн системийг хөгжүүлэх; (viii) БОАЖЯ-тай хамтран баруун аймгуудад ус хадгалах, менежментийн технологийг судлах, туршилт хийх.

9. **Зорилт 3** нь ОШСЗШ-ын санхүүгийн зуучлалын зээлийн (СЗЗ) бүрэлдэхүүн хэсэг юм. Үүнд: (i) малчдын хөдөө аж ахуйн хоршоо гэх мэт жижиг, дунд үйлдвэр (ЖДҮ), тогтвортой бэлчээрийн менежмент, хот-хөдөөгийн уялдаа холбоо, мал аж ахуйн агробизнесийн үнийн сүлжээг нөхөн сэргээх чиглэлээр ажилладаг малчдыг санхүүжүүлэх; (ii) тогтвортой бэлчээрийн менежмент, хот-хөдөөгийн уялдаа холбоо, интеграцлал, мал аж ахуйн агробизнесийн үнийн сүлжээний эдийн засгийн төрөлжүүлэлт чиглэлээр үйл ажиллагаа эрхэлдэг дундаас томоохон хэмжээний аж ахуйн нэгж, малчдад санхүүжилт олгох; (iii) хөтөлбөрт хамрагдаж буй санхүүгийн байгууллагуудын зээлийн эрсдлийг бууруулах, агробизнесийн үнэт цаасны хөтөлбөрийн нэг хэсэг болгон барьцааны орлуулагчдын ашиглалтыг хөнгөвчлөх зээлийн баталгааны механизм; (iv) ногоон байгууламж, илүү хүртээмжтэй, өрсөлдөх чадвартай мал аж ахуйн үйлдвэрлэлийн үнийн сүлжээг бий болгоход чиглэсэн инновацийг арилжаалахад чиглэсэн бизнесийн урамшууллыг олгох буцалтгүй буцалтгүй тусламж. Хадгаламж зээлийн хоршоодын (ХЗХ) дамжуулан бичил санхүүжилтийг Шатлал 1-т туршиж, Шатлал 2-н үеэр өргөжүүлэн мал аж ахуйтай холбоотой

аж ахуй эрхлэх, 1-р зорилтын бизнес инкубаторуудад байрлуулахаар төлөвлөж буй бичил бизнес эрхлэгчдийг дэмжих зорилгоор өргөжүүлэх зэрэг багтана.

10. **Үр дүн 4** нь бэлчээрийн менежментийг сайжруулах чадавхийг хөгжүүлэх, малчдын байгууллагыг тогтвортой хөгжүүлэх, мал эмнэлгийн үйлчилгээ, малчдын амьжиргаа, хот байгуулалт, үйлчилгээ үзүүлэх, агробизнес, зах зээлийн хөгжил, уур амьсгалын өөрчлөлтөд дасан зохицох, нөлөөллийг бууруулах, хөтөлбөр менежментийг сайжруулах чадавхийг бий болгоход оршино. Үүнд ногоон агробизнесийг хөгжүүлэх, газрын тогтвортой менежмент, амьдрах чадвартай, сэтгэл татам хот байгуулалтыг дэмжих нутаг дэвсгэрийн бүтээн байгуулалтыг багтаана. Түүнчлэн бизнес төлөвлөлт, маркетинг, стратеги боловсруулалт, технологийн нэвтрүүлэлт, хэрэглээ зэрэг чиглэлээр ЖДҮ, хоршооны чадавхийг бэхжүүлэх, санхүүгийн байгууллагууд мал аж ахуйн агробизнесийг сайжруулахад шаардагдах санхүүжилтээр хангах орчинг бүрдүүлэх санхүүгийн бус дэмжлэг орно.

2. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн боломжит нөлөөлөл

11. Урьдчилсан техникийн зураг төсөлд үндэслэн зам, дэд бүтэц, байгууламж, нийтийн барилга байгууламжийг сайжруулалт гэх мэт Шатлал 1-ийн үйл ажиллагаанаас газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэхэд нөлөөлөх нөлөөллийг үнэлэх үнэлгээг хийсэн. Хавсралт А – ГЗНШ-ийн нөлөөллийн хураангуй нь газар ашиглалтыг шаардах АСХХОХ-ийн өөр өөр бүрэлдэхүүн хэсгүүд болон ГЗНШ-ийн нөлөөлөл байгаа эсэх талаар дэлгэрэнгүй мэдээлэл өгнө. Баян-Өлгий, Увс аймагт ГЗНШ-ийн нөлөөлөл ажиглагдаж байгаа. Ховд аймагт ямар нэгэн нөлөө үзүүлэхгүй. Төслийн 2, 3-р шатны байршил, үйл ажиллагаа тодорхойгүй байгаа тул 2, 3-р шатны ГЗНШ-ийн нөлөөллийг энэ үе шатанд тооцоогүй. Хавсралт Б-д АСХХОХ-ийн 2, 3-р шатны хүрээнд хийх үйл ажиллагааны урьдчилсан ажлын талаархи мэдээллийг өгсөн болно. Хүснэгт 1-т төслийн 1-р шатны урьдчилсан техникийн зураг төслийг газарзүйн мэдээллийн системийн зураглал, техникийн зураг төсөл, хээрийн баталгаажуулалтад үндэслэн хүлээгдэж буй нөлөөллийг харуулав.

Хүснэгт 1. 1-р шат. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөл

LAR impacts, tranche 1 aimags	Affected Entities			Affected Land Parcels				Affected Structures	
	AH	Affected Organizations/ companies	Total affected Entities	Fully	Partially	Total Affected Land Parcels	Affected Land Area, m2	Residential	Other*
Bayan-Ulgii	5	2	7	1	6	7	1,043	-	9
Uvs	21	1	22		14	14	893	2	39
Khovd	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	26	3	29	1	20	21	1,936	2	48

* This includes wooden fences, pit latrines, sheds etc.

3. Газар чөлөөлөлт, Нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой хөтөлбөрт тавигдах АХБ-ны шаардлага

12. Төслийн шат бүрт АСХХОХ-ийг батлах, хэрэгжүүлэх газар чөлөөлөлтийн ажилд дараах бичиг баримтуудыг бэлтгэх шаардлагатай.

- Хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөрийн хүрээнд хэрэгжүүлсэн бүх дэд төсөлд хамаарах НШЕББ. НШЕББ-ийг хянаж, АХБ-ны шаардлагад нийцэж байгаа эсэхийг шалгана;
- Биет болон/эсвэл эдийн засгийн нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой дэд төсөл эсвэл бүрэлдэхүүн хэсэг бүрт энэхүү НШЕББ-ийн дагуу бэлтгэсэн Нүүлгэн Шилжүүлэлтийн Төлөвлөгөө (НШТ). НШТ бүр батлагдсан нөхөн олговрын арга хэмжээ, тэдгээрийн зардлыг нарийвчлан тусгаж, хэрэгжүүлэх хуваарь болон хариуцах этгээдүүдийн талаар тодорхойлно. Дэд төсөл бүрийн НШТ-ийг АХБ-нд хянуулж, шалгуулахаар өгнө. Хавсралт D: Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний тоймыг үзнэ үү.
- Дэд төсөл бүрт Сайн дурын Оролцооны бичиг баримтын дагуу бэлтгэсэн Сайн дурын Оролцооны төлөвлөгөө. Төлөвлөгөөнд газар өмчлөгчдийн оролцоо, туршилтын гудамжыг хөгжүүлэх төлөвлөгөө, хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны талаар нарийвчлан тусгах болно.
- Хөтөлбөрийн СЗ-ын бүрэлдэхүүн хэсэгтэй холбоотой болзошгүй байгаль орчин болон нөлөөллийг илрүүлэх, тодорхойлох, үнэлэх, шийдвэрлэх боломжийг олгох АХБ-ны ХБББ-ийн шаардлага, үндэсний шаардлагад нийцсэн Байгаль орчин, нийгмийн удирдлагын тогтолцоо (БОНУТ).

II. ЗОРИЛГО, ЭРХ ЗҮЙ БОЛОН БОДЛОГЫН ХҮРЭЭ

13. Энэхүү ГЧНШББ-ийн гол зорилго нь бодлого болон эрхийн хамрах хүрээ, дэд төслийн ГЧНШТ-г Хамгааллын бодлогын баримт бичгийн дагуу боловсруулан батлуулах үйл явцийг тодорхойлох явдал юм. Үүгээр нөлөөлөлд өртсөн бүхий л айл өрх, аж ахуйн нэгж, байгууллагад амьдрах нөхцлийг нь хангахын тулд тохирох тусламж дэмжлэг болон нөхөн төлбөрийг цаг хугацаанд нь өгөх нөхцлийг хангах арга замыг төслийн оролцогч талуудад бий болгож өгөх бөгөөд энэ нь төсөл хэрэгжихийн өмнөх нөхцөлтэй ижил юмуу илүү сайжруулсан байх хэрэгтэй юм. Үүнийг амжилттай хэрэгжүүлэхийн тулд нөлөөлөлд өртсөн айл өрх, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудад мэдээллээр бүрэн хангах, тэдэнтэй нягт хамтран ажиллах, нөхөн олговрыг олгох, шилжсэн газар болон эд хөрөнгийг өмчлөх эрх авахад нь туслах хэрэгтэй. Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой шийдвэр гаргах ажиллагаанд нөлөөлөлд өртсөн бүх иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудын оролцоог хангах шаардлагатай.

1. Монгол улсын хууль тогтоомж

14. Монгол Улсад газар чөлөөлөлт ба нүүлгэн шилжүүлэлтийн асуудлыг тусгайлан болон цогцоор нь зохицуулсан хууль байхгүй байна. Монгол Улсын Үндсэн хуульд төр бүрэн эрх мэдлийнхээ хүрээнд хувийн өмчийг нийтийн хэрэгцээнд зориулан авч болох тухай заалт байгаа боловч газрын тухай аль ч хууль, эрх зүйн актад тэрхүү бүрэн эрхийг төр болон өөр этгээдэд олгосон талаарх зохицуулалт байхгүй байна. Монгол Улсын өнөөгийн хууль, тогтоомжийн дагуу газар чөлөөлөлтийг, тэр дундаа нийтийн хэрэгцээний ариутгах татуургын шугам зэрэгт зориулан газар чөлөөлөх асуудлыг харилцан тохирч, зөвшилцсөний үндсэн дээр гэрээ байгуулах замаар шийдвэрлэнэ. Хэрэв харилцан зөвшилцөлд хүрч чадахгүй бол шүүхээр шийдвэрлүүлнэ. Газар албадан чөлөөлөх тухай асуудлыг аль ч хуульд тусгаагүй боловч иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд бүгдийг буюу зарим хэсгийг нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах асуудлыг зохицуулсан заалтууд байна. Гэвч, холбогдох зохицуулалтын асуудлууд бүрэн шийдэгдээгүй, нарийн тодорхой бус, газар чөлөөлөлтөд өртөгч болон хөрөнгийн эрхийг бүрэн хамгаалж чадахгүй байна. ГЧНШ болон холбогдох бусад асуудлыг тусгасан хууль эрх

зүйн актуудад: (i) Монгол Улсын Үндсэн хууль, (ii) Газрын тухай хууль, (iii) Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, (iv) Иргэний хууль багтаж байна. Эдгээр хуулиудаас гадна “Газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах, гаргах, түүний хэмжээ, заагийг тогтоох, ашиглах журам” шинэчлэн батлах тухай Монгол Улсын Засгийн газрын 2017 оны 287-р тогтоол, “Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг тогтоох тухай” МУЗГ-ын 2018.06.20-ны өдрийн 182-р тогтоолын Хавсралт 3-ыг ГЧНШ-ын үйл ажиллагаанд хэрэглэнэ.

Монгол улсын үндсэн хууль

15. Монгол улсын Үндсэн хууль (1992)¹ –д хүний эрх болон өмчийн эрхийн суурь зарчмуудыг тусгасан. Хүний эрх болон өмчийн эрхийг хамгаалах, нийтийн хэрэгцээнд зориулан газар чөлөөлөх асуудлыг дараах хэлбэрээр тусгасан байна. Үүнд:

- Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална (5.2 дугаар заалт);
- Өмчлөгчийн эрхийг гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр хязгаарлаж болно (5.3 дугаар заалт);
- Төр газрын эзэнд газартай нь холбогдсон үүрэг хүлээлгэх, улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор газрыг солих буюу эргүүлэн авах, уг газрыг хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдлын ашиг сонирхолд харшаар ашиглавал хураан авч болно (6.4 дүгээр заалт);

Монгол Улсын иргэн дараахь үндсэн эрх, эрх чөлөөг баталгаатай эдэлнэ:

- эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, орчны бохирдол, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй (16.2 дугаар заалт);
- Хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй. Хувийн өмчийг хууль бусаар хураах, дайчлан авахыг хориглоно. Төр, түүний эрх бүхий байгууллага нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авбал нөхөх олговор, үнийг төлнө (16.3 дугаар заалт).

16. Үндсэн хуулийн 16.2 дугаар заалт нь иргэд эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхтэйг чухалчлан заасан бөгөөд энэ нь иргэдийг ариутгах татуурга болон халаалтын систем, ус хангамж зэрэг нийтийн дэд бүтцээр хангагдах эрхтэй болохыг, мөн ингэснээр эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах боломжийг олгох юм.

Газрын тухай хууль

17. Газрын тухай хууль (2002)² –иар газрыг иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад эзэмшүүлэх, ашиглуулах болон түүнтэй холбогдсон бусад харилцааг зохицуулдаг. Газрын тухай хуулийн дагуу Монгол Улсад газар өмчлөх, газар эзэмших, газар ашиглах гэсэн гурван

¹ 1999 оны 12 дугаар сарын 24, 2000 оны 12 дугаар сарын 4-нд тус тус нэмэлт өөрчлөлт оруулсан. Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Англи хэл дээрх орчуулгыг Монгол Улсын Их хурлын цахим хуудас (www.parliament.mn) –наас 2015 оны 03-р сарын 27-ны өдөр авч энэ тайланд ашигласан.

² Газрын тухай хуулийг 2002 онд шинэчлэн найруулж, түүнээс хойш нийт 13 удаа нэмэлт өөрчлөлт оруулсан байна. Нэмэлт өөрчлөлтийг 2003 оны 1 дүгээр сарын 2, 2003 оны 6 дугаар сарын 12, 2004 оны 4 дүгээр сарын 22, 2005 оны 1 дүгээр сарын 27, 2005 оны 7 дугаар сарын 1, 2006 оны 12 дугаар сарын 22, 2009 оны 7 дугаар сарын 9, 2009 оны 7 дугаар сарын 16, 2009 оны 12 дугаар сарын 17, 2010 оны 7 дугаар сарын 1, 2012 оны 5 дугаар сарын 17, 2013 оны 12 дугаар сарын 26, 2013 оны 12 дугаар сарын 26-нд тус тус оруулсан байна.

төрлийн эрхийн хэлбэр үйлчилж байна. Эдгээрийг Газрын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлд зүйлчилэн заасан байна.

- "газар өмчлөх" гэж тухайн газрыг захиран зарцуулах эрхтэйгээр хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд өөрийн мэдэлд байлгахыг хэлнэ. Газрыг зөвхөн Монгол Улсын иргэн өмчлөнө. Монгол Улсын иргэдэд өмчлүүлснээс бусад газар төрийн өмч буюу нийтийн өмч мөн. "Газар өмчлөх" эрх нь бусад олон оронд байдаг "Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх эрх" (freehold)-тэй адил ойлголт. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулиар газар өмчлөлийн асуудлыг зохицуулж байгаа ба энэ тухай дэлгэрэнгүй мэдээллийг дараагийн хэсэгт тусган орууллаа.
- "газар эзэмших" гэж газрыг гэрээнд заасан зориулалт, нөхцөл, болзлын дагуу хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд өөрийн мэдэлд байлгахыг хэлнэ. Газар эзэмших эрхийг зөвхөн Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага эзэмшинэ. Тухайн шатны Засаг дарга газар эзэмшүүлэх тухай шийдвэрийг гаргана. Газрыг Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад 15-60 жил хүртэл хугацаатайгаар эзэмшүүлж болно. Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг нэг удаад сунгах хугацаа 40 жилээс илүүгүй байна. Иргэнд гэр бүлийнх нь хамтын хэрэгцээнд зориулан хувийн гэр, орон сууцны хашаа барих зориулалтаар үнэ төлбөргүй эзэмшүүлэх газрын хэмжээ 0,07 га-гаас илүүгүй байна. Үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэхэд зориулан эзэмшүүлэх газрын хэмжээг үйл ажиллагааны төрлөөс хамааран тогтоох ба төр, газар эзэмшигчийн хооронд байгуулагдах гэрээнд тусгана. Өнөөгийн практикт төр газар өмчлөгчийн хувиар сонирхсон Монгол Улсын иргэнд газар эзэмшүүлэх эрхийг олгож байна. Энэ эрхийг газрын асуудал эрхэлсэн байгууллага болох Газрын харилцаа, Геодези, Зураг зүйн газар (ГХГЗЗГ) болон аймаг орон нутаг дахь салбар байгууллагууд нь болох Газрын харилцаа, Барилга, Хот байгуулалтын алба кадастрын/газрын мэдээллийн системд бүртгэнэ. УБ хотод энэ бүртгэлийг НӨХГ хариуцан хийдэг. Газар эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлж, барьцаалж болно. Мөн газар эзэмших эрхийг Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий Газрын Эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлж болно.
- "газар ашиглах" гэж хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд газар өмчлөгч, эзэмшигчтэй байгуулсан гэрээнд заасны дагуу газрын аль нэг ашигтай чанарыг нь гаргаж хэрэглэхийг хэлдэг. Газрыг Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага болон гадаад улс, олон улсын байгууллага, гадаад улсын хуулийн этгээд, гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгж, гадаадын иргэн, харъяалалгүй хүн тодорхой зориулалт, хугацаа, болзол, гэрээний үндсэн дээр хууль тогтоомжийн дагуу ашиглаж болно. Монгол Улсад байнга /183 хоногоос дээш хугацаагаар/ оршин суугаа гадаадын иргэн, харъяалалгүй хүнд газрыг зөвхөн гэр бүлийн хамтын хэрэгцээний нь зориулалтаар ашиглуулах асуудлыг дуудлага худалдааны зарчмаар тухайн шатны Засаг дарга шийдвэрлэнэ. Ийнхүү ашиглуулахдаа газрыг 5 жил хүртэл хугацаагаар гэрээгээр ашиглуулах бөгөөд гэрээг нэг удаад сунгах хугацаа 5 жилээс илүүгүй байна. Гадаад улс, олон улсын байгууллага, гадаадын хуулийн этгээдэд газрыг тодорхой хугацаагаар түрээс, концессын гэрээгээр ашиглуулах талаар шийдвэрийг Монгол Улсын Их Хурал гаргана. Ашиглуулах газрын хэмжээ, зааг, ашиглуулах журмыг Монгол Улсын Засгийн газар тогтооно. Гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгжид энэ хуулийн дагуу газрыг тусгай зориулалт, хугацаа, болзолтойгоор ашиглуулах бөгөөд уг хугацааг Монгол Улсын Засгийн газар тогтооно.

18. Монгол Улс дахь газар эзэмших, газар ашиглах эрхийн хэлбэрүүд нь бусад улс орон дахь "газрыг түрээсээр эзэмших эрх" (leasehold)-тэй адил. Өнөөгийн практикт, газрыг

эзэмшүүлж, ашиглуулж буй цорын ганц өмчлөгч нь Төр байна. Бусад газар өмчлөгч буюу газар өмчлөх эрх бүхий хүмүүс газраа эзэмшүүлэх, ашиглуулах практик бараг алга байна. Харин үл хөдлөх хөрөнгийг түрээслүүлэх буюу газар, үл хөдлөх хөрөнгөө хамтад нь түрээслүүлэх явдал нийтлэг байдаг. Газар эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлж болдог бол ашиглах эрхийг шилжүүлж болохгүй. Газрын тухай хуулийн 6.2-т төрийн зохих шатны байгууллагын хяналт, зохицуулалттайгаар нийтээр ашиглаж болох газрын хэлбэрүүдийг зааж өгсөн байна. Үүнд: i) бэлчээр, бэлчээр дэх уст цэг, хужир мараа бүхий газар; ii) хот, тосгон, бусад суурины нийтийн эдэлбэрийн газар; iii) зам, шугам сүлжээний газар; iv) ойн сан бүхий газар; v) усны сан бүхий газар.

19. Иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд бүгдийг буюу зарим хэсгийг нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах асуудлыг Газрын тухай хуулиар мөн зохицуулсан байдаг. Хуулийн 16 дугаар зүйлд дараах 12 төрлийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээний газарт хамаарна гэж заасан байна. Үүнд:

- Улсын тусгай хамгаалалтай газар³;
- Улсын хилийн зурвас газар;
- Улсын батлан хамгаалах болон аюулгүй байдлыг хангах зориулалтаар олгосон газар;
- Гадаад улсын дипломат төлөөлөгчийн болон консулын газар, олон улсын байгууллагын төлөөлөгчийн газарт олгосон газар;
- Шинжлэх ухаан, технологийн сорилт, туршилт болон байгаль орчин, цаг агаарын төлөв байдлын байнгын ажиглалтын талбай;
- Аймаг дундын отрын бэлчээр;
- Улсын тэжээлийн сангийн хадлангийн талбай.
- Бүтээгдэхүүн хуваах гэрээний дагуу хайгуулын зориулалтаар ашиглах газрын тосны гэрээт талбай;
- Чөлөөт бүсийн газар.
- Цөмийн төхөөрөмж барих, ашиглах зориулалтаар олгосон газар.
- Бичил уурхайн зориулалтаар олгосон газар.
- Хилийн боомтын бүс.

20. Бусдын эзэмшиж буй газрыг чөлөөлөх, нөхөх олговор олгох асуудлыг Газрын тухай хуулийн 42 (Гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө бусдын эзэмшил газрыг солих буюу эргүүлэн авах), 43 (Гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө бусдын эзэмшил газрыг солих буюу эргүүлэн авахад нөхөх олговор олгох) дугаар зүйлд тус тус зааж өгсөн байдаг.

21. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага⁴ нь гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд бүгдийг буюу зарим хэсгийг нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах саналыг тухайн газар эзэмшигчтэй урьдчилан тохиролцоно. Улмаар тэрхүү саналаа Засгийн газарт гаргана. Засгийн газрын шийдвэрийг үндэслэн тухайн шатны Засаг дарга иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагатай гэрээ байгуулан тухайн газрыг нөхөх олговортойгоор

³ Тусгай Хамгаалалттай Газар Нутгийн Тухай Хууль (1994)-ийн 3 дугаар зүйлд тусгай хамгаалалттай 4 төрлийн газар нутгийг тодорхойлсон байдаг: i) дархан цаазат газар; ii) байгалийн цогцолборт газар; iii) байгалийн нөөц газар; iv) дурсгалт газар.

⁴ Монголын эрх зүйн практикт асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага гэдэгт тодорхой салбар (салбарууд) хариуцсан, засаглалын чиг үүрэг хүлээсэн яамыг хэлдэг. Энэ тохиолдолд, газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь Барилга, Хот байгуулалтын Яам бөгөөд тус яам газрын бодлогыг тодорхойлж, газартай холбоотой засаглалын чиг үүргийг үүрч, институтуудыг хариуцдаг.

солих буюу эргүүлэн авна. Газар эзэмшигч иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага нь энэ хуулийн гэрээ байгуулсны дараа ийнхүү гэрээ байгуулсан өдрөөс хойш 90 хоногийн дотор холбогдох газрыг чөлөөлж, тухайн шатны Засаг даргын мэдэлд шилжүүлнэ. Хувийн гэр, орон сууцны хашааны газрыг нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах тохиолдолд түүнийг чөлөөлөх ажлыг зөвхөн 5 дугаар сарын 15-ны өдрөөс 9 дүгээр сарын 15-ны өдрийн хооронд хийх ба энэ нь жилийн хүйтэн улиралд нүүлгэн суурьшуулах/нүүхтэй холбоотой ямар нэг хүндрэл, таагүй байдал үүсэхээс сэргийлж байгаатай холбоотой юм.

22. Бусдын эзэмшил газрыг нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах тухай шийдвэрт газар эзэмшигчтэй урьдчилан хийсэн тохиролцоог харгалзан уг газраас салгаж үл болох барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгийг тухайн үеийн ханшаар үнэлсэн үнэ, газрыг чөлөөлөх зардлыг тусгана. Газар эзэмшигчид олгох нөхөх олговрыг дээр заасан гэрээг байгуулахад улсын төсвөөс тухайн шатны Засаг даргын мэдэлд шилжүүлсэн байна. Тухайн шатны Засаг дарга уг гэрээ байгуулсан өдрөөс хойш 60 хоногийн дотор нөхөх олговрыг уг газрыг эзэмшиж байсан иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад олгоно. Гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол газар эзэмшигч өөрт нь нөхөх олговор бүрэн төлсөн өдрөөс хойш 30 хоногийн дотор уг газрыг чөлөөлнө.

23. Хуулинд газрыг өөрийг нь үнэлж, зохих нөхөх олговор олгох асуудлыг хөндөөгүй байна. Цаашилбал, хуулинд нөхөх олговороор тодорхой ямар нөхөн олговор, дэмжлэг тусалцааг үзүүлэх, хэн үнэлгээг хийх, нөхөх олговрын үнэлгээг ямар зарчмын дагуу хийх, чөлөөлөлтийн үеийн ханш гэдэгт юуг ойлгох (энэ нь зах зээлийн үнэ мөн үү, аль эсвэл өөр үнэ/ханш юм уу), нөхөн сэргээх ямар нэг арга хэмжээ авах эсэх болон эргүүлэн авсан газрын оронд ямар газрыг хэрхэн сольж өгөх нь тодорхой бус зэрэг олон зүйлийг орхигдуулсан, тодорхойгүй байна.

24. Мөн энэхүү хуулинд ариутгах татуургын шугам барих зэрэг нийтийн хэрэгцээнд газрыг шаардлагатай бол албадан чөлөөлөх тухай ямар ч заалт байхгүй бөгөөд ГЧНШ нь харилцан зөвшилцөл, гэрээ хэлэлцээрийн үндсэн дээр хийгдэх ёстойг зохицуулсан байна. Харин хуулийн 59 дүгээр зүйлд хууль, гэрээнд заасан үндэслэлээр газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болсон, эсхүл зохих зөвшөөрөлгүйгээр газар эзэмшсэн, ашигласан бол газар чөлөөлүүлэх, албадан нүүлгэх тухай Засаг даргын шийдвэрийн биелэлтийг хангах тухай заасан байна. Гэхдээ, бусдын эзэмшил газрыг нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авахтай холбогдон үүсэх маргааныг дээд шатны Засаг дарга, эсвэл гомдол гаргасан байгууллагаар шийдвэрлүүлнэ гэдгийг тодорхой зааж өгсөн байна. Цаашилбал, газартай холбоотой өмчийн маргааны талаарх дээд шатны байгууллага, албан тушаалтны гаргасан шийдвэрийг эс зөвшөөрвөл уг маргааныг тэдгээрийн дээд шатны албан тушаалтан, байгууллага, эсхүл шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

25. Газрын тухай хуулиар зохих зөвшөөрөлгүй бол, өөрөөр хэлбэл, холбогдох төрийн байгууллагаас газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах тухай зөвшөөрөл аваагүй тохиолдолд ямар ч газар ашиглалт, эзэмшилт байж болохгүй юм. Зохих зөвшөөрөлгүй газар ашиглаж, эзэмшиж буй иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага тухайн шатны Засаг даргын шаардлагын дагуу газраа чөлөөлөх ёстой. Хэрэв газар ашиглаж, эзэмшиж буй иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага тухайн шатны Засаг даргын заасан хугацаанд газраа чөлөөлөхгүй бол хүч хэрэглэн тухайн газрыг чөлөөлүүлэх ба холбогдох зардлыг зөвшөөрөлгүй газар ашиглаж, эзэмшсэн иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага хариуцна.

26. Хуулийн 43.6-д нөхөх олговор нь газар ашиглаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад хамаарахгүй гэснээс бусдаар газар ашиглах эрх бүхий иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад хамаарсан ГЧНШ-тэй холбогдох заалт байхгүй байна.

Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль

27. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль (2002)⁵-иар иргэнд газар өмчлүүлэх, түүнтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулдаг. Зөвхөн Монгол Улсын иргэн газар өмчлөх эрхийг эзэмшинэ. Иргэн газар өмчлөх эрхийг энэхүү хуулийн дагуу үнэ төлбөргүй эсвэл худалдан авах замаар эзэмшиж болно. Иргэн өмчийнхөө газрыг зохих журмын дагуу иргэнд худалдах, арилжих, өвлүүлэх, бэлэглэх зэргээр захиран зарцуулна.

28. 1990-ээд оноос эхэлсэн нийгэм-эдийн засгийн өөрчлөлт шинэчлэлтийн хүрээнд энэ хуулийг санаачлан, бий болгохоор ажиллаж эхэлсэн ба 2003 оны 5 дугаар сарын 1-нээс хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж эхэлсэн. Хууль нь Монгол улсын иргэдэд хувьдаа газар өмчлөх, өмчилсөн газраа эдийн засгийн эргэлтэнд оруулах боломжийг олгож байгаа юм. Хуулийн дагуу Монгол улсын иргэнд газрыг нэг удаа, үнэ төлбөргүй нас, хүйс үл харгалзан 2018 оны 5 дугаар сарын 01-ний өдөр хүртэл өмчлүүлнэ. Газрыг газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд нийцүүлэн гэр бүлийн хэрэгцээнд болон аж ахуйн зориулалтаар өмчлүүлнэ. Хуулийн хэрэгжилтийн эхэн үед хэн түрүүлж ирнэ, тэр хүнд газар өмчлүүлэх зарчмаар иргэнд газар өмчлүүлэх ажил явагдаж байсан ба ихэвчилэн тухайн үед газар эзэмших эрхтэй байсан иргэд ирж, эзэмших эрхээ өмчлөх эрх болгон өөрчлүүлж байсан. Харин сүүлийн үед иргэдэд өмчлүүлэхэр шинэ шинэ газрыг нэрлэн, цахим хэлбэрээр санамсаргүй сонголтын зарчмаар газар өмчлүүлэх боллоо. Гэр бүлийн хэрэгцээнд зориулан өмчлүүлэх газрын хэмжээ байршил, зориулалтаас хамаарч ялгаатай байна. Нийслэлд, нийслэлийг аймгийн төвтэй холбосон улсын чанартай авто замын дагуух газарт /сумын төвөөс бусад / 0.07 хүртэл га, аймгийн төвд 0.35 хүртэл га, сумын төв, тосгонд 0.5 хүртэл га газрыг тус тус өмчлүүлж байна. Аж ахуйн зориулалтаар өмчлүүлэх газрын хэмжээ үйл ажиллагааны төрөл (хөдөө аж ахуй, аж үйлдвэрлэл гэх мэт)-өөс хамаарч байгаа ба эзэмшиж буй газрынх нь хэмжээ, бизнесийнх нь цар хүрээ, мөн чанараас хамааран шийдэгдэж байна. Аж ахуйн зориулалтаар газар өмчлүүлэхдээ тухайн газрыг төрөөс шууд худалдах, эсвэл дуудлага худалдаагаар дамжуулан худалдаж өмчлүүлнэ. Иргэдийн өмчилж буй нэгж талбарын кадастрын мэдээллийг ГХГЗЗГ болон түүний аймаг орон нутаг дахь салбар байгууллагууд болох Газрын харилцаа, Барилга, Хот байгуулалтын алба кадасын/газрын мэдээллийн системд бүртгэж байна. УБ хотод энэ бүртгэлийг НӨХГ хариуцан хийдэг. Газар эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлж, барьцаалж болно. Газар өмчлөх эрхийг Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн дагуу Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий Газрын Эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ.

29. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 32 дугаар зүйл болох “Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах тухай” хэсэг, 37 дугаар зүйл болох “Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах үед иргэний газар өмчлөх эрхийн баталгааг хангах тухай” хэсэгт иргэний өмчилж буй газрыг чөлөөлөх тухай заасан байна.

30. Хуульд дараах улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн иргэний өмчийн газрыг бүхэлд нь буюу түүний зарим хэсгийг нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авч болно гэж хуульчилсан байна. Үүнд: (i) улсын батлан хамгаалах болон аюулгүй байдлыг хангах; (ii) шинжлэх ухаан, технологийн сорилт, туршилт болон байгаль орчин, цаг агаарын төлөв

⁵ Монгол Улсын Иргэнд Газар Өмчлүүлэх Тухай Хууль 2002 онд батлагдан, 2003 оны 5 дугаар сарын 1-нээс хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж эхэлсэн. 2005 оны 6 дугаар сарын 23, 2005 оны 7 дугаар сарын 7, 2008 оны 5 дугаар сарын 5, 2011 оны 2 дугаар сарын 10, 2012 оны 5 дугаар сарын 18 гээд нийт 5 удаа нэмэлт өөрчлөлт оруулсан.

байдлын байнгын ажиглалтын талбай байгуулах; (iii) улсын чанартай зам, шугам сүлжээ, барилга байгууламж барих⁶ орно.

31. Иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах тухай шийдвэрийг Засгийн газар гаргах ба шийдвэрт газрыг зайлшгүй солих, эргүүлэн авах болсон зориулалт, үндэслэлийг тодорхой заана. Энэ шийдвэрийг гаргахаас нэгээс доошгүй жилийн өмнө газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага⁷ газар өмчлөгчтэй энэ тухай урьдчилан тохиролцсон байна. Газар өмчлөгчид олгох нөхөх олговрыг улсын төсвөөс гаргана. Газар өмчлөгч болон газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага дараахь асуудлыг урьдчилан тохиролцоно:

- газрын үнэ;
- тухайн газар дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэ;
- өмчлөгчөөс уг газарт зарцуулсан хөрөнгө, газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авснаас өмчлөгчид учрах хохирлын хэмжээ;
- тусгай хэрэгцээнд авах газрын хэмжээ;
- улсын тусгай хэрэгцээнд авсан газрыг сольж олгох газрын байршил, хэмжээ, төлөв байдал, чанар;
- газрыг чөлөөлөх нөхцөл, хугацаа;
- газрыг чөлөөлөхтэй холбогдон талуудын хүлээх үүрэг, хариуцлага;
- нөхөх олговрын хэмжээ, түүнийг төлөх журам, хугацаа.

32. Цаашилбал, хуулинд иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах ажлыг тодорхой арга хэмжээг авч хэрэгжүүлсний дараа гүйцэтгэх тухай заасан. Үүнд: өмчийн газрыг нь сольж байгаа тохиолдолд иргэний хүсэлтийг үндэслэн өмчилж байсан газраас нь төлөв байдал, чанарын хувьд дордохооргүй газар түүнд өмчлүүлэх; газрыг нь эргүүлэн авч байгаа тохиолдолд газрынх нь үнийг төлөх; иргэний өмчилж байсан газарт байгаа үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийг төлөх; өмчлөгчөөс тухайн газарт зарцуулсан хөрөнгө оруулалтыг нөхөн төлөх; газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн солих буюу эргүүлэн авснаас өмчлөгчид учруулах хохирлыг иргэний хууль тогтоомжид заасны дагуу бүрэн хэмжээгээр нөхөн төлөх. Мөн, иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах тухай шийдвэр гаргахаас нэг жилээс доошгүй хугацааны өмнө газар өмчлөгчид бичгээр мэдэгдэнэ. Мэдэгдлийг газар өмчлөгч хүлээн авснаас хойш нэг жил болсон, дээр заасан арга хэмжээг авч хэрэгжүүлсний дараа улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн иргэний өмчийн газрыг солих буюу эргүүлэн авна. Мэдэгдлийг хүлээж авснаас хойш барьж байгуулсан үл хөдлөх эд хөрөнгө, газрын үнийг мэдэгдэхүйц өсгөсөн бусад арга хэмжээний зардлыг нөхөн олгохгүй.

⁶ Газрын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлд 12 төрлийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээний газарт хамаарна гэж заасан байна. Эдгээрээс i) улсын батлан хамгаалах болон аюулгүй байдлыг хангах зориулалтаар олгосон газар; ii) шинжлэх ухаан, технологийн сорилт, туршилт болон байгаль орчин, цаг агаарын төлөв байдлын байнгын ажиглалтын талбай гэсэн хоёр төрлийн газрыг Монгол Улсын Иргэнд Газар Өмчлүүлэх Тухай Хуулинд улсын тусгай хэрэгцээний газарт хамруулж заасан. Харин Газрын тухай хуулинд улсын тусгай хэрэгцээний газарт хамруулж заагаагүй газар болох улсын чанартай зам, шугам сүлжээ, барилга байгууламж барих газрыг Монгол Улсын Иргэнд Газар Өмчлүүлэх Тухай Хуулинд улсын тусгай хэрэгцээний газарт хамруулж заасан байгаа нь Газрын тухай хуультай зөрчилдөж байна. Мөн түүнчлэн улсын төдийгүй орон нутгийн чанартай чанартай зам, шугам сүлжээ, барилга байгууламж нь улсын тусгай хэрэгцээ юу эсвэл нийтийн ердийн хэрэгцээ юу гэдгийг тунгаах нь зүйтэй.

⁷ Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага гэдэг нь яам (холбогдох хуулиудад төрийн захиргааны байгууллага бус харин төрийн захиргааны төв байгууллага гэж нэрлэгдсэн)-ны харьяа байгууллага. Өнөөгийн Засгийн газрын бүтцэд энэ агентлаг нь Газрын харилцаа, геодези, зураг зүйн газар юм.

Хэрэв, газар чөлөөлөлтөд өртөгч иргэн болон төрийн байгууллага харилцан зөвшилцөлд хүрч чадахгүй бол маргааныг шүүхээр шийдвэрлэнэ.

33. Газрын тухай хуультай харьцуулахад Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулинд улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөх үйл явц болон газар чөлөөлөлтөд өртөгч иргэнтэй харилцан тохиролцох, хохироохгүй байх асуудлыг илүү тодорхой зааж өгсөн байна. Тухайлбал, газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнэ, солиж өгөх газар, учирч болзошгүй хор хохирол, нөхөх олговрыг хэрхэн тогтоох, хэрхэн олгох, шаардагдах цаг хугацааны асуудал гэх мэт. Гэсэн хэдий ч энэ хуулинд нөхөн сэргээх болон нийгмийн хамгааллын асуудлуудыг орхигдуулсан, газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний зарчим, ГЧНШ-ийн үйл явцыг цогцоор нь, ойлгомжтой, тодорхой тусгах асуудал байсаар байна. Газрын тухай хуулийн нэгэн адил төрийн бүрэн эрхийн хүрээнд нийтийн хэрэгцээнд шаардлагатай бол газар албадан чөлөөлөх асуудал ч энд мөн хуульчлагдаагүй орхигдсон байна.

Иргэний хууль

34. Орон нутгийн чанартай нийтийн дэд бүтэц, үүний дотор ариутгах татуургын шугам сүлжээ барих зорилгоор газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх харилцааг зохицуулах хуулийн заалт байхгүй нөхцөлд Иргэний хуулийн (2002)⁸ дагуу газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой харилцааг гэрээний үндсэн дээр шийдвэрлэн зохицуулна. Төр, түүний эрх бүхий байгууллага, нөлөөлөлд өртсөн этгээдүүд нь гэрээний хүрээнд иргэний эрх зүйн харилцаанд харилцан эрх тэгш, бие даасан хуулийн этгээдүүд, оролцогчид байхаар хуульчилсан (1 дүгээр зүйл). Иргэд, байгууллагууд түүнчлэн аймаг, нийслэл, сум, дүүрэг нь эдийн болон эдийн бус баялгийн асуудлаар иргэний эрх зүйн харилцаанд орж болно (6, 7, 8 дугаар зүйл). Газар чөлөөлөлтөд өртөгчид ба Улаанбаатар хотын захиргаа (УБХЗ) гэрээний харилцаанд орж, Монгол Улсын Иргэний хууль ба бусад холбогдох хууль, тогтоомж, АХБ-ны бодлого, зарчимд нийцүүлэн талуудын эдлэх эрх, үүрэг, олгох нөхөх олговор, нөхөн сэргээх туслалцаа, нийгмийн хамгааллын асуудал, арга хэмжээг тогтоох ёстой.

35. Иргэний хуулийн 10 дугаар бүлэгт газар болон бусад үл хөдлөх хөрөнгийг багтаасан эдийн болон эдийн бус баялгийн төрлүүдийг тодорхойлон заасан байдаг. 11 дүгээр бүлэгт хөрөнгө, баялгийн эзэмшлийн асуудлыг, харин 12 дугаар бүлэгт өмчийн төрөл, хэлбэр, хувь хүн ба бусад хуулийн этгээдийн өмчлөлийн асуудал, өмчлөгчийн эрхийн асуудлыг тодорхой тусган, зааж өгсөн байдаг. Энэ бүлэгт газар өмчлөх эрхийг тодорхойлон, газар өмчлөл, эзэмшил, ашиглалттай холбоотой харилцааг Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль зэрэг бусад хууль тогтоомжоор зохицуулах тухай заасан байна. 15 дугаар бүлэгт хуулийн этгээдүүдийн хоорондын гэрээний асуудлыг тодорхой зохицуулсан байдаг. Тиймээс, газар, хөрөнгийг шилжүүлэх тухай гэрээ хэлэлцээрийг энэ бүлгийн шаардлагад нийцүүлэн хийх нь зүйтэй.

Газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах, гаргах журам

36. Газрын тухай хуулийн 16.1-д заасны дагуу Газрын тухай хууль батлагдсантай холбогдуулан газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах, гаргах асуудлаарх энэ журмыг Засгийн газар 2017 онд баталсан юм.

⁸ Иргэний хууль 2002 онд батлагдсанаас хойш нийт 9 удаа нэмэлт өөрчлөлт оруулсан байна. Тэдгээрийг 2005 оны 7 дугаар сарын 7, 2009 оны 7 дугаар сарын 9, 2009 оны 7 дугаар сарын 9, 2010 оны 4 дүгээр сарын 23, 2011 оны 10 дугаар сарын 6, 2011 оны 10 дугаар сарын 6, 2011 оны 12 дугаар сарын 15, 2013 оны 1 дүгээр сарын 10, 2014 оны 5 дугаар сарын 15-нд тус тус оруулжээ.

37. Энэхүү журамд улсын тусгай хэрэгцээнд авах, газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд чөлөөлөх үйл явц, журмыг тусгаж, оролцогч талуудын үүрэг, хариуцлагыг тодорхой тусгасан болно. Журманд Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 32, 37 дугаар зүйл, Газрын тухай хуулийн 42, 43 дугаар зүйлд заасан бүхий л зохицуулалтын асуудлыг тусгасан бөгөөд энэ тухай дээрх хэсэгт өгүүлсэн болно. Түүнээс гадна энэхүү журам нь кадастрын мэдээллийн сан, уул уурхайн кадастрын мэдээллийн сан, ашиглах газрын зургийн цар хүрээ, өөр өөр мэдээллийн санд өөр давхцаж, холбогдох эрхийн талаар өөр өөр мэдээллийн хэрэгслийг хөндлөнгийн шалгалт хийх, тэдгээрийн байршлыг тодорхойлох нарийвчилсан мэдээллийг агуулсан болно. эзэмших газрын хэмжээ, хил хязгаар. Мөн энэхүү журамд Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн болон Газрын тухай хуульд заасны дагуу газар, өмч хөрөнгийн нөхөн олговрын талаар нарийвчлан зааснаас гадна Газрын биржээс одоо байгаа газрын үнийн мэдээллийг ашиглан өмч хөрөнгө, газрын нөхөн төлбөрийг тогтоох, НӨИ-ны гэрчилгээжүүлэгч ашиглах, нөхөн олговрын төлбөр, нөхөн олговрын эх үүсвэр, маргааныг шийдвэрлэх журам заалтуудыг оруулсан болно.

38. Журмын дагуу бол газар чөлөөлөлтөд өртөгч иргэн болон холбогдох төрийн эрх бүхий байгууллага газар чөлөөлөлтийн асуудлаар харилцан зөвшилцөлд хүрч, зохих гэрээг байгуулна гэж үзэж байгаа юм. Мөн, иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага гэрээнд заасан хугацаанд газраа чөлөөлөөгүй бол газар чөлөөлөлтөд өртөгчтэй гэрээ байгуулсан Засаг даргын шийдвэрээр цагдаагийн байгууллагын хүчээр уг газраас албадан чөлөөлнө гэж заасан байна. Энэ үйлдлийг хийхдээ Газрын тухай хуулин дахь “Газар эзэмших эрх дуусгавар болоход газрыг чөлөөлөх” тухай 41 дүгээр зүйл, “Газрын харилцааны талаархи цагдаагийн байгууллагын үүрэг”-ийг заасан 59 дүгээр зүйлүүдийг үндэс болгож байна.

“Газрын үнэлгээний тойрог, зэрэглэл (бүс), суурь үнэлгээ, газрын төлбөрийн хэмжээг тогтоох тухай” Засгийн газрын тогтоол

39. МУЗГ-ын 2018.06.20-ны өдрийн 182-р энэхүү шинэ тогтоолоор Монгол улсын нутаг дэвсгэр доторх 1 га газрын суурь үнэлгээг тогтоосон юм. Уг тогтоол нь улсын доторх газрын суурь үнэлгээг тогтоосон 1997.06.25-ны өдрийн 152 тоот тогтоолыг хүчингүй болгосон. Ингэснээр уг шинэ тогтоолд заасны дагуу газрын зах зээлийн үнэлгээ нь засгийн газрын тогтоосон үнэлгээнээс доогуур байх тохиолдолд уг тогтоолд заасан 1м2 газрын суурь үнэлгээг чөлөөлсөн газрын нөхөн олговорт хэрэглэнэ.

2. Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбогдох АХБ-ны бодлого, шаардлага

40. АХБ-ны Хамгааллын бодлогын баримтлал (2009) нь АХБ-ны дэмжлэгтэйгээр хэрэгжүүлж буй төслүүдэд зээлдэгч/захиалагчийн дагаж мөрдөх ёстой хүн амын сайн бус нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбогдох бодлогын шаардлагыг тусгана. Хамгааллын бодлогын гол зорилго нь: (i) сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтээс зайлсхийх; (ii) төслийн болон төлөвлөлтийн өөр хувилбар сонгох замаар сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийг багасгах; (iii) нүүлгэн шилжүүлэлтэнд өртсөн иргэдийн амьжиргааг сайжруулах, төслийн өмнөх үеийн түвшинд хүртэл нөхөн сэргээх; (iv) нүүлгэн шилжүүлэлтэнд өртсөн эмзэг бүлгийн иргэдийн амьжиргааны түвшинг сайжруулахад оршино.

41. Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийн үйл ажиллагаа зохицуулах шаардлага нь нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн бүх бүлгийн иргэдэд хамааралтай ба үүнд хууль ёсоор

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

42. АХБ-ны бодлогын дагуу Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө (ГЧНШТ)-г боловсруулан танилцуулахыг шаардлагатай. ГЧНШТ-нд нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллагын нарийвчилсан эрх, иргэдийн орлого болон амьжиргааг нөхөн сэргээх стратеги (эмзэг бүлгийн иргэдэд зоиулсан арга хэмжээ орно); институцийн зохион байгуулалт; зөвшилцөх, оролцоог хангах, мэдээлэл хийх; гомдол санал барагдуулах механизм; хяналт, тайлагнах бодлого (газартай холбоотой нөлөөлөл ихтэй төслүүдэд хийгдэх хөндлөнгийн хяналт үүнд багтана), төсөв болон хугацаа заасан ажлын хуваарийг тус тус тусгана. ГЧНШТ-г хэрэгжүүлэхээс өмнө, тэр дундаа нөхөн олговор болон бусад ГЧНШ-ийн эрх олгогдохоос өмнө нүүлгэн шилжүүлэлтийг хийж болохгүй.

3. Харьцуулсан дүн шинжилгээ

43. Хүснэгт 2-т Монгол улсын газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой хууль тогтоомжийн заалтууд, практикууд нь АХБ-ны ХБББ-тай нийцэж буй болон зөрчилдөж буй эсэхийг тоймлон харуулав.

Хүснэгт 2. Харьцуулсан дүн шинжилгээ, зөрүүг арилгах арга хэмжээ

АХБ-ны ХБББ	МУ-ын хуулийн зүйл, заалтууд	Зөрүүг арилгах арга хэмжээ
<p>Бодлогын зарчим 1: Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийн үзүүлэх нөлөө, эрсдлийг урьдчилж, одоо, ирээдүйд тодорхойлохын тулд уг төслийг эртхэн харуул. Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөлтийн цар хүрээг судалгаа ба / эсвэл нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүсийн тооллогоор тодорхойлох, үүнд нүүлгэн шилжүүлэх нөлөөлөл, эрсдлүүдтэй холбоотой жендэрийн шинжилгээ хийх.</p>	<p>АГХБХБ нь нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийг үнэлдэг боловч газар өмчлөлгүй газар эзэмшиж байсан хүмүүст урьд өмнө нөлөөлж, оролцоогүй болно.</p>	<p>Газар эзэмших, эзэмшиж буй газрыг хоёуланг нь хамруулах зорилгоор АНШ-ийн үзлэг, тооллого, жендэрийн шинжилгээ хийх.</p>

АХБ-ны ХБББ	МУ-ын хуулийн зүйл, заалтууд	Зөрүүг арилгах арга хэмжээ
<p>Бодлогын зарчим 2: Нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс, хүлээн авагч олон нийт болон холбогдох төрийн бус байгууллагуудтай ач холбогдолтой зөвлөгөө өгөх. Нүүлгэн шилжүүлсэн бүх хүмүүст эрх, нүүлгэн шилжүүлэлтийн талаар мэдээлэл өгнө.</p> <p>Нүүлгэн шилжүүлэх хөтөлбөрийг төлөвлөх, хэрэгжүүлэх, хянах, үнэлэхэд тэдний оролцоог хангах.</p> <p>Эмзэг бүлгийн хүмүүсийн, ялангуяа ядуурлын түвшин доогуур, газаргүй хүмүүс, ахмад настан, эмэгтэйчүүд, хүүхдүүд, уугуул иргэд, газар эзэмших эрхгүй иргэдэд онцгой анхаарал хандуулж, зөвлөлдөх уулзалтад оролцоно.</p> <p>Нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсийн асуудлыг шийдвэрлэх, хөнгөвчлөх механизмыг бий болгох. Нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүсийн нийгэм, соёлын байгууллагуудыг болон тэдгээрийн оршин суугчдыг дэмжинэ.</p> <p>Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийн үзүүлэх нөлөөлөл, эрсдэл нь маш төвөгтэй, эмзэг байгаа тохиолдолд нөхөн олговрын болон нүүлгэн шилжүүлэх шийдвэрийг нийгмийн бэлтгэл үе шатаас өмнө авах шаардлагатай.</p>	<p>Нөлөөлөлд өртсөн өрхүүдэд захидал, өрхийн түвшний зөвлөгөө өгөх замаар төслийн талаар мэдээлэл өгдөг. Олон нийтийн зөвлөлдөх, мэдээллийн нээлттэй байдал хязгаарлагдмал байдаг.</p> <p>Нөхөн олговор, тусламж үзүүлэх нь өмчлөх, эзэмших, газар ашиглах эрхтэй нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст хязгаарлагдана.</p> <p>Засгийн газрын хүнсний тамга хөтөлбөрийн хүрээнд тусламж авдаг өрх бол эмзэг бүлэгт тооцогддог цорын ганц бүлэглэл юм.</p> <p>Нэг талбайд амьдардаг "тусдаа өрх" гэж тооцогдох, эмзэг, онцгой анхаарал, дэмжлэг авах шаардлагатай байж болзошгүй газар өмчлөгч бол өрх гэж тооцдоггүй.</p> <p>Аймгийн Засаг даргын тамгын газрууд аймгийн хэмжээнд гомдлын журмыг тогтоожээ.</p> <p>Хуульд ийм заалт байхгүй. Нийгмийн бэлтгэл үе шатыг хэрэгжүүлдэггүй.</p>	<p>Нэн ядуу, эмзэг бүлгийн хүмүүсийг илрүүлэх процесст хамрагдахаас нь өмнө тодорхойлж, тэдний санал хүсэлтийг зөвлөлдөх, төлөвлөхдөө харгалзан үздэг.</p> <p>Ач холбогдолтой зөвлөгөө, мэдээллийг нээлттэй болгох үйл ажиллагаа, хүлээн авсан гомдлын баримтжуулалт.</p> <p>Бусад эмзэг байдал, тухайлбал эмэгтэйчүүд эсвэл ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй гишүүдтэй өрхүүд төслийн хувьд эмзэг гэж тооцогддог. Энэ нь нэг талбайд амьдардаг тусдаа өрхүүдийг харгалзан үздэг - ядуу, онцгой анхаарал, дэмжлэг авах шаардлагатай газар эзэмших эрхгүй иргэд.</p> <p>Төслийн түвшний гомдлыг шийдвэрлэх механизмыг бий болгосон.</p>
<p>Бодлогын зарчим 3: (i) нөлөөлөлд өртсөн амьжиргаа газар нутагтай байх тохиолдолд газар дээрх нүүлгэн шилжүүлэх стратегиар дамжуулан бүх</p>	<p>Газар өмчлөх эрхийн хувьд нөхөн олговрыг гэрчилгээжүүлэгчдийн үнэлгээний зах зээлийн ханшаар тооцно.</p>	<p>Газар өмчлөгч, газар эзэмших эрхгүй хүмүүс өөр өөр эрх авах боломжтой.</p>

АХБ-ны ХБББ	МУ-ын хуулийн зүйл, заалтууд	Зөрүүг арилгах арга хэмжээ
<p>нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүсийн амьжиргааны түвшинг сайжруулах, эсвэл наад зах нь нөхөн сэргээх) тэнцүү буюу түүнээс дээш үнэ бүхий хөрөнгөд нэвтрэх хөрөнгийг яаралтай солих, (iii) сэргээгдэх боломжгүй хөрөнгийг бүрэн орлуулах зардлаар хурдан нөхөн олгох, (iv) боломжтой бол ашиг хүртэх схемээр дамжуулан нэмэлт орлого, үйлчилгээ.</p>	<p>Газар эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээ, өмчлөх эрх болж өөрчлөгдөхээс бусад тохиолдолд нөхөн төлбөр авах эрхгүй.</p> <p>Зах зээлийн ханш засгийн газрын тогтоосон үнэ цэнээс доогуур байвал засгийн газрын тогтоосон үнэ цэнийг ашиглах практик (Засгийн газрын 2018 оны 182 дугаар тогтоол) -ийг ашигладаг.</p> <p>Газар эзэмших эрхгүй иргэдэд тодорхой туслалцаа үзүүлэх механизм байдаггүй.</p>	<p>Нөлөөлөлд өртсөн газар эзэмшигчид өртсөн газар, газрын бус өмчлөлд нөхөн сэргээлт хийх бүрэн зардлаар нөхөн төлбөр авах боломжтой.</p> <p>Газар өмчлөлгүй газар эзэмшигчид, дор хаяж төслийн өмнөх нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсийн амьжиргааг сэргээхийн тулд үл хөдлөх хөрөнгийг бүрэн орлуулах, нийгмийн орон сууц, түрээсийн болон түрээсийн зориулалтаар тусламжаар авах эрхтэй. түвшин ба түүнээс дээш.</p> <p>ASDIP-ийн хувьд нийгмийн орон сууц барих ажлыг гүйцэтгэнэ.</p>

АХБ-ны ХБББ	МУ-ын хуулийн зүйл, заалтууд	Зөрүүг арилгах арга хэмжээ
<p>Бодлогын зарчим 4: Үүнд: (i) нүүлгэн шилжүүлэх, нүүлгэн шилжүүлэх баталгаатай газар, нүүлгэн шилжүүлэх байранд байрлуулах, ажил эрхлэлт, үйлдвэрлэлийн боломжийн харьцангуй хүртээмжтэй байх, нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүсийг эдийн засаг, нийгэмд нэгтгэх; тэдний хүлээн авагч орон нутаг, зохион байгуулагчдад үзүүлэх төслийн үр өгөөжийг нэмэгдүүлэх; (ii) газар чөлөөлөлт, зээлийн нөхцөл, сургалт эсвэл ажилд орох боломж зэрэг шилжилтийн үеийн дэмжлэг, хөгжил; (iii) шаардлагатай бол иргэний дэд бүтэц, олон нийтийн үйлчилгээ.</p>	<p>Нүүлгэн шилжүүлэх газар, орон сууцыг санал болгодоггүй.</p> <p>Шилжилтийн дэмжлэг үзүүлэхгүй.</p>	<p>Нүүлгэн шилжүүлэх тохиолдолд газар өмчлөлийн аюулгүй байдлыг хангах болно.</p> <p>Нийгмийн орон сууц, түрээслэх эсвэл түрээслэхээр газар эзэмших эрхгүй иргэдэд санал болгоно.</p> <p>Сургалт, ур чадварыг хөгжүүлэх, ажилд орох боломжийг санал болгоно.</p>
<p>Бодлогын зарчим 5: Нүүлгэн шилжүүлсэн ядуу болон бусад эмзэг бүлгийн, тэр дундаа эмэгтэйчүүдийн амьдралын түвшинг дор хаяж үндэсний наад захын жишиг болгон дээшлүүлэх. Хөдөө орон нутагт газар, эх үүсвэрийг хууль ёсны, боломжийн хүртээмжтэй болгож, хот суурин газарт орлогын зохих эх үүсвэр, зохих орон сууцтай болох хууль эрхзүй, хүртээмжтэй байдлыг хангаж өгдөг.</p>	<p>Тусгай дэмжлэг, туслалцаа үзүүлдэггүй.</p>	<p>Нэн ядуу, эмзэг бүлгийг тодорхойлох боломжтой бөгөөд хамрагдах боломжтой тул үзлэгт хамрагдах явцыг эрт тодорхойлж, зөвлөлдөх, төлөвлөхдөө тэдний санаа бодлыг харгалзан үзнэ.</p> <p>Нүүлгэн шилжүүлсэн ядуу болон бусад эмзэг бүлгийн иргэдийн амьдралын түвшингийн байдалд хяналт шинжилгээ хийх болно.</p>

АХБ-ны ХБББ	МУ-ын хуулийн зүйл, заалтууд	Зөрүүг арилгах арга хэмжээ
<p>Бодлогын зарчим 6: Хэрэв газар чөлөөлөлтийг тохиролцоогоор хийх замаар тохиролцоонд орж байгаа хүмүүсийн орлого, амьжиргааны түвшинг тогтвортой байлгах тохиолдолд нээлттэй, тогтвортой, шударга журмаар боловсруулна.</p>	<p>Монгол Улсын Иргэний хууль нь хохирсон иргэдээс газар эзэмших эрх мэдлийг Засгийн газарт шилжүүлэх гэрээний эрх зүйн үндэс юм. (15-р бүлэг, 1, 6, 7, 8, 109, 112-р зүйл болон бусад).</p>	<p>Хүссэн худалдан авагч, бэлэн худалдагч байгаа тохиолдолд тохиролцсон төлбөр тооцоог хүлээн зөвшөөрөх.</p> <p>НШТ нь тохиролцсон суурин дээр батлагдсан зөвлөлдөх ажиллагааны явц, нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст мэдээлэл өгөх талаар нарийвчлан мэдээлсэн болно.</p>
<p>Бодлогын зарчим 7: Газар эзэмших эрхгүй эсвэл газар эзэмших хууль ёсны эрхгүй нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдэд нүүлгэн шилжүүлэх, газрын бус хөрөнгөө алдах нөхөн олговрыг авах боломжтой байх.</p>	<p>Тусгай дэмжлэг, туслалцаа үзүүлдэггүй.</p>	<p>Хүн бүрийн хэрэгцээ, нийгэм, эдийн засгийн нөхцөл байдалд үндэслэн үзүүлэх тусламж, дэмжлэг. Газрын бус өмчийн алдагдлын нөхөн төлбөрийг бүрэн орлуулах зардлаар төлнө.</p> <p>Нийгмийн орон сууц, түрээслэх эсвэл түрээслэх боломжтой болно.</p>
<p>Бодлогын зарчим 8: Нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүсийн эрх, орлого, амьжиргаагаа сэргээх стратеги, байгууллагын зохион байгуулалт, хяналт-шинжилгээ, тайлагналын хүрээ, төсөв, хугацаатай хэрэгжүүлэх хуваарийг нарийвчлан боловсруулж нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө боловсруулна.</p>	<p>Үүнийг хуулийн дагуу шаарддаггүй бөгөөд хэрэгжүүлдэггүй.</p>	<p>АХБ-ны ХБББ-ийн дагуу боловсруулж, задлахаар төлөвлөж байгаа.</p>

АХБ-ны ХБББ	МУ-ын хуулийн зүйл, заалтууд	Зөрүүг арилгах арга хэмжээ
<p>Бодлогын зарчим 9: Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний төсөл, түүний дотор зөвлөлдөх үйл явцын баримт бичгийг цаг тухайд нь, үнэлгээ хийлгэхээс өмнө, хүртээмжтэй газар, нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст болон бусад оролцогч талуудад ойлгомжтой хэлбэр, хэл (хэлээр) дэлгэн тавина. Шинэчлэгдсэн LARP болон түүний шинэчлэлтийг нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс болон бусад оролцогч талуудад мэдээлэх.</p>	<p>Үүнийг хуулийн дагуу шаарддаггүй бөгөөд хэрэгжүүлдэггүй.</p>	<p>АХБ-ны ХБББ-ийн дагуу боловсруулж, задлахаар төлөвлөж байгаа.</p>
<p>Бодлогын зарчим 10: Хөгжлийн төсөл эсвэл хөтөлбөрийн нэг хэсэг болгон Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийн талаар бодож, гүйцэтгэх. Төслийн зардал, ашиг тусын танилцуулгад нүүлгэн шилжүүлэлтийн зардлыг бүрэн оруулна. Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийн ихээхэн нөлөөлөлтэй төслийн хувьд нүүлгэн шилжүүлэлтийг бие даасан тусдаа үйл ажиллагаа байдлаар хийх хэрэгтэй.</p>	<p>Үүнийг хуулийн дагуу шаарддаггүй бөгөөд хэрэгжүүлдэггүй.</p>	<p>АХБ-ны ХБББ-ийн дагуу боловсруулж, задлахаар төлөвлөж байгаа.</p> <p>ГЧНШ үйл ажиллагаа, төсөв нь хөтөлбөрийн хүрээнд ASDIP-т багтсан болно.</p>
<p>Бодлогын зарчим 11: Нөхөн төлбөрийг төлж, бие махбодийн болон эдийн засгийн нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнө нүүлгэн шилжүүлэх бусад эрхийг олгодог. Төслийг хэрэгжүүлэх явцад нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөг нарийн хяналтан дор хэрэгжүүлэх.</p>	<p>Төлбөрийг газар чөлөөлсний дараа ихэнхдээ ЗДТГ, НӨИ-ний хооронд тохиролцсоны дагуу хийгддэг.</p>	<p>Нөхөн төлбөрийг төлж, бодит болон эдийн засгийн нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнө нөхөн төлбөрийг төлж, нүүлгэн шилжүүлэх бусад эрхийг олгох. Төслийг хэрэгжүүлэх явцад RP-ийг нарийн хяналтан дор хэрэгжүүлэх.</p>

АХБ-ны ХБББ	МУ-ын хуулийн зүйл, заалтууд	Зөрүүг арилгах арга хэмжээ
<p>Бодлогын зарчим 12: Нүүлгэн шилжүүлэлтийн үр дүн, тэдгээрийн нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүсийн амьдралын түвшин дэх нөлөөллийг хянах, суурь нөхцөл, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хяналтын үр дүнг харгалзан нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний зорилгыг биелүүлсэн эсэхийг хянах, үнэлэх.</p>	<p>Хэрэгжүүлэлтийн үеэр хяналт хийхгүй</p>	<p>ГЧНШАА-ын дотоод хяналт шалгалтаас гадна өөрийн баталгаажуулалт, хяналт шалгалтыг хэрэгжүүлэх гадны хяналт.</p> <p>Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хяналтын тайланг ил болгох болно.</p>

III. НИЙЦЭХ БАЙДАЛ БА ЭДЛЭХ ЭРХ

44. АХБ-ны Хамгааллын бодлогын баримтлалд заасны дагуу нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллага, өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч, албан ёсны эрхтэй болон эрхгүй эзэмшигч, түрээслэгчид бүгд адил эрх эдэлнэ. Газрын эрхийн гэрчилгээгүй суурьшигчдын эд хөрөнгийг хураах нь АХБ-ны ХББ-ыг зөрчиж байгаа юм. Дахин төлөвлөлтөнд хамрагдсан газарт орших газрын гэрчилгээгүй нөлөөлөлд өртсөн суурьшигчдад хууль ёсны байдлаар хандана. Алдсан газар, эд хөрөнгийг бүрэн олгох зарчмын дагуу нөхөн олговрыг олгоно. Эдлэх эрхийг алдагдал, хохиролын төрлөөр тус бүрээр нөхөн олговор, дэмжлэг туслалцаа авах эрхийн матрицад дүгнэн тусгав.

45. Монгол улсын засгийн газраас нийслэл хотод хэрэгжүүлж буй төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг Иргэний хуулийн дагуу нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгжтэй харилцан тохиролцон гэрээ байгуулсаны үндсэн дээр хийнэ. Төсөлд нөлөөлөлд өртөгсөд болон Нийслэлийн Газрын албаны хооронд Иргэний хуулийн дагуу харилцан тохиролцон гэрээ байгуулан ГЧНШ хийсэн туршлагыг хэрэглэнэ. Нөлөөлөлд өртөгсөд Хүснэгт 4-ийн нөхөн олговор, дэмжлэг туслалцаа авах эрхийн матрицын эхний баганад заасан алдагдал, хохирлын хэд хэдэн төрөлд харьяалагдаж болно. Энэ тохиолдолд харьяалагдаж буй төрөл бүрээр нь нягтлан судлаж боломжтой бүхий л хохирлыг барагдуулна.

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

47. АСХХОХ-ийн хүрээнд нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд олгох эрх, тэдний нийцэх байдлыг тодорхой заасан ГЧНШ-ийн бодлогыг боловсруулахын тулд дараахь зарчмуудыг баримтлах бөгөөд үүнд Монгол улсын хууль, туршлага болон АХБ-ны ХБББ-ийн хороондох зөрүүтэй талуудыг тусгана.

- (i) Дэд төслийг боловсруулж хэрэгжүүлэх нь барилгын явцад түр зуурын нөлөөллийг оруулаад ГЧНШ-ийн нөлөөллөөс зайлсхийх, багасгахад бүх хүчин чармайлт гаргах болно.
- (ii) Төсөл нь Монгол Улсын Иргэний хуулийн үндсэн дээр гэрээний хэлэлцээрүүдийг оролцуулсан ГЧНШ-ын практикийг нэвтрүүлнэ.

- (iii) Бүх нөхөн төлбөр, хөнгөлөлтийг гэрээний дагуу, эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад бүртгэгдсэн газар, эд хөрөнгийн эрхийн дагуу тодорхойлж, төлж, эсвэл олгоно. Гэрээнд оролцогч талууд хууль ёсны хуулбараа хадгалах болно.
- (iv) Нөхөн олговрын болон нүүлгэн шилжүүлэх бүх ажил бүрэн дуусаагүй, орлого алдагдсан явдалд богино хугацааны санхүүгийн туслалцаа үзүүлээгүй бол барилгын ажил эхлэхгүй.
- (v) Өргөдөл гомдлыг барагдуулах зохистой механизм бүрдүүлэх.
- (vi) Газрын эрхийн зөвшөөрөлтэй, зөвшөөрөлгүй гэдгээс нь үл хамааран нөлөөлөлд өртөгч иргэнд төрөөс тэдний газар, эд хөрөнгийг чөлөөлж авах шаардах хуудас өгөхгүй. ГЧНШ-тэй холбоотой бүх мэдэгдэл хүргүүлэх, хэлэлцэж тохиролцоонд хүрэх үйл ажиллагааг Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж (ТХН)-ийн ажилтнуудын дэмжлэгтэйгээр АГХБХБГ-ын ажилтнууд хариуцан хэрэгжүүлнэ. Эдгээр үйл ажиллагааг ганцаарчилсан болон олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалт хэлбэрээр зохион байгуулна. Багийн засаг дарга нар, нийгмийн ажилтнууд, газрын мэргэжилтнүүд нь нөлөөлөлд өртөгсдөд шинээр газар олгох, нөлөөлөлд өртсөн эмзэг бүлгийн иргэдийн орлого амьжиргааг нөхөн сэргээх зэрэг тухайлсан арга хэмжээг тодорхойлох, зөвлөлдөх, боловсруулахад нөлөөлөлд өртөгч иргэн, ТХН-ийн ажилтанд дэмжлэг үзүүлэх.
- (vii) Газрын зөвшөөрөлгүй нөлөөлөлд өртөгсдийг оролцуулан бүх нөлөөлөлд өртсөн иргэнийг өмч хөрөнгийнхөө эзэмшлийн болон ашиглалтын хэлбэрээс (оршин суух, аж ахуйн буюу бизнесийн, нийтийн) хамаарахгүйгээр нөхөн олговор, нөхөн сэргээх дэмжлэг туслалцаа авах эрхээр хангана. Нийцэх байдал, эдлэх эрхийг нийцэх байдал, эдлэх эрхийн матрицад тодорхой тайлбарласан байна.
- (viii) Нөлөөлөлд өртөгчийн газрын нөхөн олговрыг түүнтэй дүйцэхүйц газрын зах зээлийн ханшаар тооцсон нөхөн орлуулах зардлаар, эсвэл засгийн газраас тогтоосон газрын үнэлгээний аль өндрөөр нь тогтоох, хэрэв нэгж талбараа бүтнээр нь алдсан тохиолдолд дэд бүтэц (цахилгаан, ус хангамж г.м.) бүхий газраар орлуулж олгохын аль тохирох хувилбарыг сонгох. АГХБХБГ нөлөөлөлд өртөгч иргэдэд шилжин суурьших газрыг олж тогтоох, баталгаажуулахад дэмжлэг үзүүлэх. Хэрэв нөлөөлөлд өртөгч өөрөө хүсвэл нэгж талбарынхаа 50% буюу түүнээс дээш хэсгийг алдсан тохиолдолд нэгж талбараа бүхэлд нь алдсанд тооцож нөхөн олговрыг нэгж талбарын бүрэн хэмжээгээр тооцох.
- (ix) Газрын эрхийн гэрчилгээгүй газар дээр оршин суугч газраа бүтнээр нь алдахаар (ө.х. газрынхаа 50-иас дээш хувийг алдсан) бол Засгийн газрын хөнгөлөлттэй үнээр түрээсийн орон сууц, Засгийн газрын хөнгөлөлттэй үнээр түрээсийн орон сууц гэх мэт нийгмийн орон сууцаар дамжуулан тэдгээрийн амьдрах түвшин, аюулгүй байдлыг хангах, түүнчлэн орон байр зэрэг газраас бусад хөрөнгө, сайжруулалтанд нь бүрэн нөхөн орлуулах зардлаар нөхөн олговрыг олгох.
- (x) Газрын эрхийн гэрчилгээгүй газар дээр оршин суугч газрынхаа 50 хүртэл хувийг алдсан бол АГХБХБГ-ын процедурт нийцсэн тохиолдолд үлдэж буй газарт нь эзэмших эрхийн гэрчилгээ олгох.
- (xi) Газар эзэмших эрх олгохтой холбоотой бүх татвар, хураамжийг дэд төслөөс хариуцах.⁹

⁹ The occupants of land without land rights can obtain legal title to their remaining land, in the case of partial loss of lands occupied, provided that the occupation is on lands permitted for the existing use and the provision of title is legally possible within existing planning and legal requirements. There were cases where the APs – occupants of land without land rights were settled in the flooding area in the river basin, where it is not possible to provide land rights as this is both dangerous to the lives of the APs in case of flooding, as well as environmentally harmful to the river contamination (solid waste and wastewater) by the residents. Therefore, with this point, it is made clear that not every occupants of land without land rights will be eligible to obtain land rights for the remaining land.

- (xii) Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжид¹⁰ элэгдэл хорогдлыг хасаж тооцолгүйгээр түүнтэй ижил төрлийн барилга байгууламж шинээр барих үнийг зах зээлийн ханшаар нөхөн олгох. Буулгаж, чөлөөлөх барилга байгууламжаас үлдэх материалыг нөлөөлөлд өртөгсөд өөрсдөө авч болно.
- (xiii) Дундын өмчийн тухайд хамтран өмчлөгч талуудын эсвэл гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүний бичгээр үйлдэж, нотиаратараар батлуулсан зөвшөөрлийг авах.
- (xiv) Хууль ёсны эрхгүй боловч тухайн газар эсвэл өмч хөрөнгийг эзэмших эрхтэй, жишээ нь, газар эзэмших, өмчлөх эрх авах шатандаа яваа НӨИ-д алдагдсан газар, барилга байгууламжийн аль алинд нь нөхөн төлбөр олгоно. Газар, эд хөрөнгө өмчлөх, эзэмших эрх олгохыг батлах хангалттай нотлох баримт, баримт бичгийн үндсэн дээр дээрх нөхөн төлбөрийг олгоно.
- (xv) Хашааг түр хугацаагаар шилжүүлэн байрлуулах, зурвас газрын гадна барилгын ажил хийх зэргээр тав тухыг алдагдуулах тохиолдолд нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуй, байгууллагууд харилцан тохиролцсоны үндсэн нөхөн төлбөрийг бэлнээр олгоно. Эдгээр төрлийн нөлөөлөлд өртөгсөд өөрийн эзэмшлийн газар, орон байрандаа амьдарж болно. Барилгын ажлын гүйцэтгэгчид хашааг шилжүүлэн байршуулах бөгөөд барилга угсралтын ажил дууссаны дараа өмнөх байдалд нь эргүүлэн нөхөн сэргээнэ.
- (xvi) Түр хугацаагаар алдагдсан хөдөлмөр эрхлэлтийн орлогыг хөдөлмөр эрхлэлт тасалдсан хугацаанд нөхөн олгоно. Хөдөлмөр эрхлэлтээ бүрмөсөн алдсан тохиолдолд 1 буюу түүнээс дээш жил ажилласан ажилчин/ажилтнуудад 3 сарын, бусад тохиолдолд 1 сарын цалинтай нь тэнцэх хэмжээний мөнгөн нөхөн олговор тус тус олгоно. Хөдөлмөр эрхлэлтээ бүрмөсөн алдаж нөлөөлөлд өртөгсөд (а) хөдөлмөрийн хууль тогтоомжийн дагуу хөдөлмөрийн бусад тэтгэмж, мөнгөн тэтгэлэгт хамруулах, (b) шинээр ажлын байртай болоход нь зориулсан ур чадварын сургалтад хамруулах, (c) шинэ ажил олоход нь туслах.
- (xvii) Бизнесийн орлогоо түр алдсан тохиолдолд тухайн бизнесийн эзэнд нь алдагдсан орлогыг нь татвар төлсөн баримт болон бусад хүчин төгөлдөр бичиг баримтыг үндэслэн, хэрэв тийм баримт байхгүй бол дэд төсөл хэрэгжиж буй нутаг дэвсгэр дэх зам дагуух бизнес, үйлчилгээний ажлын орлогын жишгээр тооцон бизнесийн үйл ажиллагаа тасалдсан хугацааных нь орлоготой тэнцэх хэмжээний нөхөн олговрыг бэлэн мөнгөөр олгоно.
- (xviii) Бизнесээ бүрмөсөн алдсан тохиолдолд олгох нөхөн олговорт тухайн бизнесээ бодитоор болон санхүүгийн хувьд сэргээн босгоход шаардлагатай аливаа зардлыг оруулна.
- (xix) Газар түрээслэгчид, үүний дотор гэрт амьдардаг хүмүүст түрээсийн үлдсэн хугацааны төлбөртэй тэнцэх хэмжээний бэлэн мөнгө төлөх.
- (xx) Нөлөөлөлд өртсөн ядуу, эмзэг өрхийн хувьд тухайн өрхийн ажил хөдөлмөр эрхлэх насны дор хаяж нэг гишүүнд баталгаатай ажлын байр олгох шаардлагын дагуу ажлын байрны боломжоор хангана. Нөлөөлөлд өртсөн байдлаас нь шалтгаалан нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгжүүдэд цалингийн доод хэмжээний мөнгөн тусламжийг дээд тал нь 6 сар хүртлэх хугацааны туршид олгох, нөлөөлөлд өртөгдсөн бизнес, ажлыг дахин сэргээх, солих газраа сонгох, гэрээ байгуулахад нь дэмжлэг үзүүлэх, байшин барилгаа шилжүүлэн барих (шинэ байшин нь наад захын стандартыг хангасан байх), эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн бүртгэлд бүртгүүлэхэд туслах зэрэг бусад тусламж дэмжлэгийг үзүүлнэ.

¹⁰ Нөлөөлөлд өртсөн газарт барьсан байшин, хашаа, амбаар, жорлон, гарааж, бусад үл хөдлөх хөрөнгө орно.

- (xxi) Нүүлгэн байршуулах, газар, эд хөрөнгийг шилжүүлэх ба бүртгэх хураамжийн зардлаас (татвар, тэмдэгт, үйлчилгээний хураамж) чөлөөлөх эсвэл гэрээнд зааж нөлөөлөлд өртөгсдийн нөхөн олговорт оруулах.
- (xxii) Нөлөөлөлд өртөгсдийн нөхөн олговор авах эрхийг тасалбар болгох өдрийг нөлөөлөлд өртөх иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллагын бүртгэл тооллого болон газар, хөрөнгийн нарийвчилсан хэмжилт, судалгааг хийх үеэр зарлах.
- (xxiii) Бэлэн мөнгөөр олгох нөхөн олговроос татвар хураамж авахгүй байх, газрын гэрчилгээ олгох бүртгэх, үл хөдлөх хөрөнгийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэх зардлыг төсөл хэрэгжүүлэгч хариуцах.
- (xxiv) Барилгын ажлыг бүх нөхөн олговор, нүүлгэн шилжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж дуусах болон орлогоо алдсаны богино хугацааны санхүүгийн тусламжийг олгож дуустал эхлүүлэхгүй байх.
- (xxv) АХБ-ны ХБББ-т заасан мэдээлэл өгөх, түгээх болон олон нийттэй зөвлөлдөх журмыг баримтлах.
- (xxvi) Орлогын хохирлыг уг хохиролтой тэнцэх богино хугацааны мөнгөн нөхөн олговроор жишээлбэл бизнес, ажил эрхлэлтийг тасалдуулсан хугацаагаар бодож нөхөн олгох. Эмзэг бүлгийн болон ядуу айл өрхүүдийн чадварыг хөгжүүлэх, бизнес, ажлын байрны боломж, тоног төхөөрөмжөөр хангах гэх мэт амьжиргааг нь нөхөн сэргээх арга хэмжээний хүрээнд чадварт нь тохирох ажлын байраар хангах эсвэл бусад тохиромжтой дэмжлэг туслалцааг үзүүлэх.
- (xxvii) Бэлчээр, усалгаатай хадлан эсвэл тэжээлийн талбайнууд, эсвэл ус гэх мэт байгалийн нөөцөд нэвтрэх хязгаарлагдмал байдлыг тогтоох шаардлагатай бөгөөд хэрэв дээрх байгалийн нөөцөд сөргөөр нөлөөлөхөөр бол дор хаяж төслийн өмнөх эсвэл түүнээс дээш түвшинд НӨИ-ийн амьжиргааг сэргээх арга хэмжээг боловсруулж хэрэгжүүлэх шаардлагатай.

48. Дээр тайлбарласан эдлэх эрхийг Нийцэх байдал, эдлэх эрхийн матрицын доорх хүснэгтэд хураангуйлан харуулав.

Хүснэгт 3. Нийцэх байдал ба эдлэх эрх

Нөлөөлөл/ Эрсдлийн төрөл	Үзүүлэлт	Нийцэх байдал буюу шалгуур	Нөхөн олговор, дэмжлэг туслалцаа
Газар (оршин суух/бизнес, үйлчилгээний, нийтийн эзэмшлийн	Нэгж талбараа бүхэлд нь алдсан (>50%) <i>Хашааны газрынхаа 50% -иас бага хэсгийг алдсан өрхүүд дараах тохиолдолд газраа бүрэн алдсаны нөхөн олговрын авах эрхтэй болно. Үүнд:</i> <i>(i) үлдсэн газар нь байшин, эсвэл өөр байгууламж барих боломжгүй, хэвийн бус хэлбэртэй болсон</i>	Газар өмчлөгч ба эзэмшигч	Мэргэшсэн хөрөнгийн үнэлгээчдийн тогтоосон газрын зах зээлийн үнэ эсвэл засгийн газрын тогтоосон газрын суурь үнийн аль их байгааг үндэслэн хэлэлцэж тохирсон үнээр бэлэн мөнгөний нөхөн олговрыг тооцож төлнө. Бүхий л татвар, бүртгэлийн хураамж шилжүүлэгтэй холбоотой зардлыг гэрээ хэлэлцээрээр тогтоож олгох. Шинэ орон сууц / газар худалдаж авахтай холбогдсон төрийн байгууллагад төлөх төлбөр, хураамжийн зардлыг нийт дүнгээр нь

	<p>(i) Нөлөөлөлд өртсөн иргэний байшин, нүхэн жорлон хоёрын хоорондох зай нөлөөлөлд өртсөн иргэний эрүүл мэндэд сөргөөр нөлөөлөхүйц, стандарт хэмжээнээс бага байгаа бол</p>		<p>тооцож өгөх бөгөөд үүнийг гэрээ хэлэлцээрт тусгана.</p> <p>Ур чадварыг дээшлүүлэх, бизнес эрхлэх, хөдөлмөр эрхлэх боломжийг дэмжих, тоног төхөөрөмжөөр хангах зэрэг амьжиргааг сэргээх арга хэмжээнд нэн тэргүүнд оролцох боломж .</p> <p>Хэрэв нөлөөлөлд өртсөн иргэд хүсвэл, Аймгийн Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар (АГХБХБГ) шилжин суурьших газар олоход туслалцаа үзүүлнэ.</p>
		<p>Газрын эрхгүй оршин суугч ¹¹</p>	<p>Нөлөөлөлд өртсөн иргэн дараах хувилбаруудаас сонгож болно. Үүнд:</p> <p>(i) Засгийн газрын тогтоосон хөнгөлөлттэй үнээр түрээсийн орон сууц;</p> <p>ЭСВЭЛ</p> <p>(ii) Засгийн газрын тогтоосон хөнгөлөлттэй үнээр түрээслээд өмчлөх орон сууц.</p> <p>Бүхий л татвар, бүртгэлийн хураамж, шилжүүлэгтэй холбоотой зардлыг гэрээ хэлэлцээрээр тогтоож олгох,</p> <p>Дээрх (i) ба (ii) –т оролцохыг хүсэхгүй байгаа, мэдээлэл авсаны үндсэн дээр өөрөө бие даан нүүн шилжихээр сонгосон нөлөөлөлд өртсөн өрх нүүлгэн шилжүүлэлтийн болон шилжилтийн үеийн тусламжийг авах эрхтэй хэвээр байна</p> <p>Ур чадварыг дээшлүүлэх, бизнес эрхлэх, хөдөлмөр эрхлэх боломжийг дэмжих, багаж хэрэгслээр хангах зэрэг амьжиргааг сэргээх арга хэмжээнд идэвхтэй оролцох боломж.</p>

¹¹ Газрын эрхгүй оршин суугч өрхөд хоёр төрлийн өрх орно, (i) албан ёсны зөвшөөрөлгүйгээр нийтийн эзэмшлийн газар амьдардаг нөлөөлөлд өртөгч өрх, (ii) газрын эрхтэй өрхийн хашаанд амьдарч байгаа, газрын эрхгүй нөлөөлөлд өртөгч өрх, энэ нь газрын эрхтэй өрхийн хүүхэд, ах эгч дүү, хамаатан садан, танил тал, түрээслэгч өрхүүд байж болно. Газрын эрхтэй өрхийн хашаанд амьдарч байгаа газрын эрхгүй оршин суугч өрхийг тусдаа өрх хэмээн тогтоож, тодорхойлохдоо дараахийг баримтлана. Үүнд: (I) "Хүн ам, өрхийн бүртгэлийн дэвтэр" болон багийн захиргааны албан ёсны тодорхойлолт, (ii) Нөлөөлөлд өртсөн хашааны хаяг бүхий иргэний үнэмлэх дээрх оршин суугаа хаяг орно.

		Газар ашиглагч	<p>АГХБХБГ-тай байгуулсан газар ашиглах гэрээнд заасны дагуу дуусгавар болгох журмыг эхлүүлэхийн тулд хамгийн багадаа 6 сарын урьдчилсан мэдэгдэл өгсөн байна.</p> <p>Газар ашиглах зөвшөөрлийг дуусгавар болгохтой холбогдсон бүхий л татвар, ажил гүйлгээ, шилжүүлгийн зардлуудыг газар ашиглагчид өгнө</p>
		Түрээслэгч	<p>Оршин суугч нөлөөлөлд өртөгч иргэн дараах хувилбаруудаас сонгож болно:</p> <p>(i) Засгийн газрын тогтоосон хөнгөлөлттэй үнээр түрээсийн орон сууц;</p> <p>ЭСВЭЛ</p> <p>(ii) Засгийн газрын тогтоосон хөнгөлөлттэй үнээр түрээслэж байгаад өөрийн болгох орон сууц</p> <p>Дээрх (i) эсвэл (ii) -ээс татгалзсан түрээслэгчдэд нүүлгэн шилжүүлэлт, шилжилттэй холбоотой тусламжийг 3 сарын хугацаатай олгоно.</p> <p>Бизнес болон газар түрээслэгчид түрээсийн гэрээний үндсэн дээр өөр нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой туслалцааг авах боломжтой болно.</p> <p>Бүхий л татвар, бүртгэлийн хураамж, шилжүүлэгтэй холбоотой зардлаас чөлөөлөх буюу нөхөн олговорт оруулж олгох,</p> <p>Түрээсийн урьдчилж төлсөн төлбөрийн нөхөн олговортой холбоотой асуудалд газар өмчлөгчтэй холбогдож дэмжлэг авах.</p>
	Хашааны газраа хэсэгчлэн алдах (<50%)	Газар өмчлөгч ба эзэмшигч	<p>Мэргэшсэн хөрөнгийн үнэлгээчид эсвэл засгийн тогтоосон газрын суурь үнэд үндэслэн тогтоосон газрын зах зээлийн үнэд тулгуурлан хэлэлцэж тохирсон үнээр бэлэн мөнгөний нөхөн олговрыг тооцож төлнө.</p> <p>Бүхий л татвар, бүртгэлийн хураамж, шилжүүлэгтэй холбоотой зардлаас чөлөөлөх буюу нөхөн олговорт оруулж олгох,</p>
	<p><i>Зарим тохиолдолд, хашааныхаа газрын 50% - иас доош хувийг алдсан ч, хэрвээ үлдсэн газар нь анхдагч зориулалтаараа ашиглагдах боломжгүйд хүрэх тул газраа бүрэн алдсан гэж үзэж болно. Ийм тохиолдолд, хэрэв нөлөөлөлд өртөгч иргэн өөрөө шийдвэл тэр</i></p>		

	газрыг бүрэн авч, хашааны газрыг бүрэн алдсантай холбогдох эрхийн заалтад хамрагдах боломжтой болно.		
		Газрын эрхийн гэрчилгээгүй суурьшигч	Хэрэв нөлөөлөлд өртөгч иргэн үлдсэн газраа үргэлжлүүлэн эзэмшиж чадахгүйд хүрвэл, нөлөөлөлд өртөгч иргэн газраа бүрэн алдсан, газар өмчлөх эрхгүй оршин суугчдад хамаарах заалтуудын эрхийг эдлэх болно. (> 50%).
		Газар ашиглагч	Үлдсэн газрыг ашиглах эрхийг үргэлжлүүлэх. Үлдсэн газар дээр газар ашиглах эрхийг үргэлжлүүлэх боломжгүй бол АГХБХБГ-тай байгуулсан газар ашиглах гэрээнд заасны дагуу дуусгавар болгох журмыг эхлүүлэх урьдчилсан мэдэгдлийг хамгийн багадаа 6 сарын өмнө өгнө. Газар ашиглах зөвшөөрлийг дуусгавар болгох, эсвэл үргэлжлүүлэхтэй (хэсэгчлэн алдсан тохиолдолд) холбогдсон бүхий л татвар, ажил гүйлгээ, шилжүүлгийн зардлуудыг газар ашиглагчид өгнө.
		Түрээслэгч	Хашааны талбай дотор түрээсийн зохицуулалтыг үргэлжлүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх. Түрээслэсэн газрыг хэсэгчлэн алдсантай холбоотойгоор түрээсийн урьдчилгаа төлбөрийг буцааж олгох тохиолдолд газар өмчлөгчтэй холбоо тогтоож, дэмжлэг үзүүлэх
Байгууламж (оршин суух/бизнес, үйлчилгээний, нийтийн эзэмшлийн	Байгууламжийг бүрэн алдаж, нүүлгэн шилжүүлэлт хийх	Газар өмчлөгч, эзэмшигч ашиглагч, Газрын эрхийн гэрчилгээгүй суурьшигч	Мэргэшсэн үнэлгээний газраар тодорхойлуулсан, нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийн бэлэн мөнгөний нөхөн олговрыг үлдсэн материалыг тооцолгүйгээр, хөрөнгө/ байгууламжийн элэгдлийг хасалгүйгээр бүрэн орлуулах зардлаар нөхөн олговор олгох Нөхөн олговор авсан байгууламжаас үлдсэн материалыг авах эрхтэй

	Байгууламжийг хэсэгчлэн алдах	Газар өмчлөгч, эзэмшигч ашиглагч, Газрын эрхийн гэрчилгээгүй суурьшигч	Мэргэшсэн үнэлгээний газраар тодорхойлуулсан, нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийн бэлэн мөнгөний нөхөн олговрыг үлдсэн материалыг тооцолгүйгээр, хөрөнгө/ байгууламжийн элэгдлийг хасалгүйгээр бүрэн орлуулах зардлаар нөхөн олговор олгох Нөхөн олговор авсан байгууламжаас үлдсэн материалыг авах эрхтэй
	Гэрийг өөр газар барих, шилжүүлэх	Газар өмчлөгч, эзэмшигч ашиглагч, Газрын эрхийн гэрчилгээгүй суурьшигч	Боломжтой бол, гэрийг буулгах, дахин барих, шинэ байршил руу эсвэл хашаан дотроо өөр газарт шилжүүлэхтэй холбогдох зардлыг бэлэн мөнгөөр нөхөн олгох
Сууцанд амьдардаг өрхүүдийг нүүлгэн шилжүүлэх	Хашаан дотор нь оршин суух байгууламжийг өөр газарт нүүлгэн шилжүүлэх	Газар өмчлөгч, эзэмшигч ашиглагч, Газрын эрхийн гэрчилгээгүй суурьшигч	Нүүлгэн шилжүүлэлт болон шилжилтийн үеийн тусламжийг өөр газар руу нүүх шаардлагатай өрхүүдэд 6 сарын хугацаагаар, хэсэгчлэн нөлөөлөлд өртсөн хашаан дотроо нүүх шаардлагатай өрхүүдэд 3 сарын хугацаагаар олгох
Түр хугацаагаар тав тухыг алдагдуулах	Барилга угсралтын үед түр хугацаагаар газрыг ашиглах (дэд төслүүдийн зурвас газрын хүрээнээс гадна), байгууламжид үзүүлэх нөлөө	Газар өмчлөгч, эзэмшигч ашиглагч, Газрын эрхийн гэрчилгээгүй суурьшигч	Нөлөөлөлд өртөгч иргэнтэй дараах зүйлстэй холбогдуулан бэлэн мөнгөний нөхөн олговор олгохоор тохиролцов. Үүнд: (i) түр хугацааны ашиглалтын улмаас нөлөөлөлд өртсөн хашаа/байгууламж; ба (ii) түр хугацааны ашиглалтын хугацаанд газрын түрээсийн төлбөр. Хашааны үлдсэн газраа ашиглах, оршин суух, бизнесээ үргэлжлүүлэн явуулах боломжийг олгох. Газар өмчлөгчид газрыг хүлээлгэн өгөхөөс өмнө газрыг анхны байдалд нь буцаан сэргээх
Бизнес ¹²	Төслийн дагуу газар чөлөөлөх эсвэл барилгын үйл ажиллагааны улмаас үүсэх аливаа бизнесийн хохирол	Түр хугацаагаар нөлөөлөлд өртсөн бизнесүүд ¹³	Бизнесийн үйл ажиллагаа доголдож, тасалдвал, татварын баримт/бусад хүчин төгөлдөр баримт бичигт 3 сарын бизнесийн орлогын алдагдалтай тэнцэхүйц дүнгээр олгох. Хэрэв ийм баримт бичиг байхгүй бол бизнесийн хохирлыг мэргэшсэн үнэлгээчдийн

¹² Бизнес гэдэгт албан ёсны болон албан бус, өрхийн түвшинд үйл ажиллагаа эрхэлж буй, аливаа аж ахуйн нэгж (бүртгэлтэй эсвэл бүртгэлгүй), бүтэн цагаар буюу хагас цагаар явагддаг үйл ажиллагаа, нөлөөлөлд өртсөн өрхийн орлогод хувь нэмэр оруулдаг аливаа үйл ажиллагаа хамаарна.

¹³ Түр хугацаагаар нөлөөлөлд өртсөн бизнесүүд гэдэгт сайн дурын бус шилжилтийн нөлөөлөлд өртсөн, барилгын ажлын явцад бизнес болон бизнесийн орлогод хэсэгчлэн ба бүрэн нөлөөлсөн бүхий л бизнесийг ойлгоно.

			<p>тодорхойлсон төслийн талбар дахь ижил төстэй аж ахуйн нэгжийн тухайн үеийн орлогын дундаж хэмжээн дээр үндэслэн тогтооно.</p> <p>Хэрэв дээр дурдсаныг гүйцэтгэх боломжгүй бол нөлөөлөлд өртсөн иргэнд бизнесийг тасалдуулсан хугацаанд хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээгээр тооцож нөхөн олговор олгоно.</p>
		Өөр байршилд нүүн, шилжих шаардлагатай бүхий л бизнес	<p>Нүүлгэн шилжүүлэлт ба бизнест зориулсан шилжилтийн тусламжийн мөнгөн нөхөн олговрыг татварын баримт/бусад хүчин төгөлдөр баримтад үндэслэн тооцоолж 6 сарын бизнесийн орлогын алдагдалтай тэнцэхүйц хэмжээгээр олгоно. Хэрэв ийм баримт бичиг байхгүй бол бизнесийн хохирлыг мэргэшсэн үнэлгээчдийн тодорхойлсон төслийн талбар дахь ижил төстэй аж ахуйн нэгжийн тухайн үеийн орлогын дундаж хэмжээн дээр үндэслэн тогтооно.</p> <p>Хэрэв дээр дурдсаныг гүйцэтгэх боломжгүй бол нөлөөлөлд өртсөн иргэнд бизнесийг тасалдуулсан хугацаанд хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээгээр тооцож нөхөн олговор олгоно.</p> <p>Ур чадварын үнэлгээ болон хувь өрхийн хэрэгцээг үнэлсэн үнэлгээнд үндэслэн ур чадварыг дээшлүүлэх, бизнесийг дэмжих, хөдөлмөр эрхлэх боломж, багаж хэрэгслээр хангах зэрэг амьжиргааг сэргээх, дэмжих арга хэмжээг хэрэгжүүлнэ</p> <p>Аймгийн ЗДТГ-аас бизнес эрхлэхэд шаардлагатай бүх зөвшөөрлийг авахад нь дэмжлэг үзүүлнэ.</p>
Хөдөлмөр эрхлэлт	Газар чөлөөлөлт эсвэл барилгын үйл ажиллагаатай холбоотойгоор хөдөлмөр эрхлэлтэд учрах аливаа хохирол	Нөлөөлөлд өртсөн бизнесүүдийн нөлөөлөлд өртсөн бүхий л ажилчид	<p>1 буюу түүнээс дээш жил ажилласан ажилчин/ажилтнуудад 3 сарын, бусад тохиолдолд 1 сарын цалинтай нь тэнцэх хэмжээний мөнгөн нөхөн олговрыг тус тус олгоно.</p> <p>Хөдөлмөрийн тухай хуулийн дагуу ажлын байраа алдсаны бусад тэтгэмж, мөнгөн тэтгэмж.</p> <p>Хөдөлмөр эрхлэлтийг үргэлжлүүлэх талаар бизнес эрхлэгчтэй холбоо</p>

			<p>тогтоож, дэмжлэг үзүүлэх.</p> <p>Бизнес ба хөдөлмөр эрхлэлтийн боломжуудыг дэмжих үүднээс ур чадварыг хөгжүүлэхийг дэмжих</p> <p>Хэрэв боломжтой бөгөөд нөлөөлөлд өртсөн ажилтнууд өөрсдөө хүсвэл төсөлтэй холбоотой ажилд ажиллах давуу эрх олгох</p>
<p>Эмзэг бүлгийн өрхүүдийг цаашид хүндрэл бэрхшээлд хүргэж болзошгүй аливаа нөлөөлөл, эрсдэл</p>	<p>Төслөөс үүдэлтэй аливаа нөлөөлөл, эрсдэлийг арилгах, эсвэл эмзэг бүлгийн иргэдийн нийгэм-эдийн засгийн нөхцлийг сайжруулах зорилгоор нэмэлт арга хэмжээ, дэмжлэг, тусламжийг шаардаж мэдэх аливаа нөлөөлөл ба эрсдэл</p>	<p>Эмзэг бүлгийн Нөлөөлөлд өртөгч иргэд</p>	<p>Ур чадварыг дээшлүүлэх, бизнесийг дэмжих, орлогыг нэмэгдүүлэх үүднээс хөдөлмөр эрхлэх боломж, багаж хэрэгслээр хангах зэрэг амьжиргааг сэргээх, дэмжих арга хэмжээг хэрэгжүүлнэ</p> <p>Өндөр настай, хөгжлийн бэрхшээлтэй, дээр дурьдсан боломжуудыг ашиглах боломжгүй эмзэг бүлгийн нөлөөлөлд өртөгч иргэдэд амьжиргааны баталгаажих доод түвшнийгээр дээд тал нь 6 сарын хугацаагаар мөнгөн тусламж үзүүлэх</p> <p>Нөлөөлөлд өртсөн өрхийн ядаж нэг гишүүнийг ажлын байраар хангах баталгаа гаргах, хөдөлмөрлөх насны бүлэгт хамаарах нөлөөлөлд өртөгч иргэдэд хөдөлмөр эрхлэхэд давуу эрх олгох.</p> <p>Өндөр настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй нөлөөлөлд өртөгч иргэдийг урьдчилж бүртгүүлээгүй тохиолдолд, төрөөс үзүүлж буй халамж дэмжлэгийн хөтөлбөрт хамруулах ажлыг зохион байгуулах.</p> <p>Нийгмийн халамжийн тухай хуульд заасны дагуу тэдний тусламж дэмжлэг авах нөхцлийг дэмжих.</p> <p>Бизнес эрхлэлт, хөдөлмөр эрхлэлтийг сэргээхэд эрх бүхий байгууллагатай харилцаатай холбоотой ажиллаж, дэмжлэг үзүүлэх</p>
<p>Сургуулийн болон бага насны хүүхдэд үзүүлэх нөлөөлөл</p>	<p>Нөлөөлөлд өртсөн цэцэрлэг/сургуулийн хүүхдүүдийг өөр цэцэрлэг, сургуульд орох боломжоор хангах</p>	<p>Цэцэрлэг /сургуулиасаа шилжих шаардлагатай хүүхэдтэй нөлөөлөлд</p>	<p>Сургуулийн хүүхдүүдийг нүүлгэн шилжүүлэлтээр очсон шинэ газарт нь сургууль, цэцэрлэгт хамруулж, бүртгүүлэхийг холбогдох сургууль эсвэл аймгийн Засаг даргын Тамгын газар, аймгийн Боловсрол, соёл,</p>

		өртөгч иргэд	бүхурлагийн газар уялдаатай ажиллаж зохицуулна.
Байгалийн нөөц баялагийг ашиглах боломж хязгаарлагдах нөлөөлөл	Зорилтот аймаг, сумдад усалгаатай талбайг байгуулсан нь бэлчээрийн болон өвс, тэжээлийн энгийн усалгаатай талбайнуудтай давхцах, эсвэл урсгал ус хэрэглэгчид рүү урсаж очих усны урсгалыг багасгаж болно, ө.х. АСТБНХХОХ - ийн санхүүжүүлсэн усалгаатай талбай нь бэлчээр, хадлангийн талбай, усны нөөцөд нэвтрэхэд саад болж болзошгүй юм	Малчин өрх, усалгаатай талбай ашиглагчид	АСТБНХХОХ -ийг хэрэгжүүлэх явцад тодорхойлогдоно. Хөтөлбөрийн техник эдийн засгийн үндэслэлийг боловсруулах явцад ямар нэгэн сөрөг нөлөө тогтоогдоогүй бөгөөд хэрэв тогтоогдсон тохиолдолд 1-р үе шатыг хэрэгжүүлэх, эцсийн техникийн зураг төсөл боловсруулах явцад АХБ-ны бодлогын дагуу шаардлагатай арга хэмжээг боловсруулна. Шаардлагатай бол дээрх арга хэмжээг Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө эсвэл Байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөний нэг хэсэг болгон хэрэгжүүлж болно.
Тодорхой бус нөлөөлөл	Тодорхойлоогүй, тодорхойлох боломжгүй байсан нөлөөлөл	Бүхий л нөлөөлөлд өртөгч иргэд	Төслийг хэрэгжүүлэх явцад тодорхой болно. Шаардлагатай арга хэмжээг АХБ-ны бодлогын дагуу боловсруулж, хэрэгжүүлэхээсээ өмнө АХБ-д мэдээлнэ.

IV. НИЙГЭМ, ЭДИЙН ЗАСГИЙН МЭДЭЭЛЭЛ

49. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн цар хүрээ, хэмжээг урьдчилан судалснаар нүүлгэн шилжүүлэлтээс аль болох зайлсхийх, бууруулахад дэмжлэг болохоос гадна илүү нарийвчилсан мэдээлэл бүхий төслийн шийдвэр гаргах (ажлын хуваарь, төсөв гаргах) боломжийг бүрдүүлэх, нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн амьдрах нөхцлийг сайжруулах зорилтыг биелүүлэх ГЧНШ-ийн төлөвлөгөө боловсруулагчийн ажилд түлхэц болох, хяналт үнэлгээ хийх ажилд дэмжлэг үзүүлэх болно.

50. Нөлөөлөлд өртөж болзошгүй айл өрх болон тэдний хөрөнгийн үнэлгээг гаргасан ба үүнийг 1-р хэсэгт нарийвчлан харуулав.

51. Төслийн 1-р шатны аймгуудын төлөвлөлтийн хүрээнд нөлөөлөлд өртөж болзошгүй айл өрх болон бизнес эрхлэгчдийн нийгэм эдийн засгийн судалгааг (НЭЗС) хийж гүйцэтгэсэн ба тус судалгаагаар айл өрхүүдийн амьдралын нөхцөл, боловсролын түвшин, газар өмчлөлийн байдал, байр байшинтай эсэх зэрэг нийгэм эдийн засгийн мэдээллийг цуглуулсан.

52. 2019 оны 10-р сарын 2-ноос 20-ны өдрүүдэд нийт 26 айл өрх, 3 ААН, байгууллагыг хамруулан судалгаа хийв (Увс аймгийн Улаангом сумын 21 айл өрх, 1 байгууллага, Баян-Өлгий аймгийн Өлгий хотын 5 айл өрх, 2 ААН). Асуулгын загварыг АХБ-ны удирдамжин дээр үндэслэн, судалгааны компанитай зөвлөлдсөний дагуу боловсруулсан. Эцсийн байдлаар батлахаас урьдаар Баян-Өлгий аймагт урьдчилан шалгасан. Зорилтот

аймаг бүрт судалгааны багийн ахлах мэдээлэл цуглуулах ажиллагаа болон чанарын баталгааг ханган ажилласан. Тоон мэдээллийн алдаа, цуглуулах цагийг бага байлгах үүднээс судалгааны ажилд таблет ашигласан. Судалгааны үр дүнг эрэгтэй болон эмэгтэй хүмүүсийн талаарх ойлголт, байр суурьны зөрүүтэй байдлыг тогтоохоор жендерийн байдлаар нь салган үзсэн ба энэ нь газар чөлөөлөлтийн төлөвлөгөө, хэрэгжилтийн талаарх мэдээллийг хийхэд дэмжлэг үзүүлнэ.

53. Дүгнэн хэлэхэд, судалгаанд оролцсон 26 айл өрх 4.7 гишүүнтэй буюу дундаж хэмжээний айл өрхүүд байна. Нийт 84 хүн оролцсоноос 45 эрэгтэй (53.6%), 39 эмэгтэй (46.4%) байсан. Судалгаанд оролцсон өрхүүдийн 6 нь газар дээрээ амьдардаггүй, аймгийн төв эсвэл бусад сумд амьдардаг байна. 18 өрх газар өмчлөгч, 8 өрх газар эзэмших гэрчилгээгүй амьдардаг, газар эзэмшигчийн хашаанд амьдардаг газар өмчлөгч бус өрх байв. Хашааны дундаж хэмжээ 880м², хамгийн жижиг нь 500м² орчим, хамгийн том нь 1750м² орчим. Бүх хашаанууд өвөл / зуны байшин, гарааш, амбаар, жорлон гэх мэт бүтэцтэй. 26 өрхийн 16 нь байшинтай, бусад нь гэрт амьдардаг. Зарим айл гэр, байшинтай. 5 өрх (19%) нь хашаандаа бизнес эрхлэх эсвэл амьжиргааны чиглэлээр үйл ажиллагаа эрхэлдэг. Нийт хөдөлмөрийн насны 10 хүн ажилгүй, нэг хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн байна. Нөлөөлөлд өртсөн бүх хашаас 1 хашааг бүрэн өртсөн байх ёстой бөгөөд нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай бөгөөд бусад бүх хашааг хэсэгчлэн нүүлгэн шилжүүлэхгүйгээр нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай байна. Бүрэн өртсөн 1 хашаанд үзүүлэх нөлөөлөл нь хамгийн бага, учир нь газар өмчлөгчид энэ хашаанд амьдардаг, амьжиргааны чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаггүй, орон сууцны барилга байдаггүй. Хэсэгчилсэн хашаанаас 2 орон сууцны барилга өртөж, нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай байна.

54. 2 компани, 1 байгууллага хэсэгчлэн нөлөөлнө. 1 компани шатахуун түгээх станц, нөгөө нь бөөний худалдаа эрхэлдэг. 1 байгууллага бол нийгмийн халамж, үйлчилгээ, төрийн байгууллага юм. Бизнес, үйл ажиллагаанд үзүүлэх нөлөө хамгийн бага байх тул бүгд хэсэгчлэн нөлөөлж, тэдний бизнес, үйл ажиллагааг өдөр бүр тасалдалгүйгээр явуулах боломжтой.

55. Дэд төсөл тус бүрийн инженерийн дэд бүтцийн ажлын зураг төсөл боловсруулан газар батлагдсаны дараа нөлөөлөлд өртсөн иргэдийг бүхэлд нь хамарсан судалгааг хийх бөгөөд энэ нь ГЧНШТ-ний бэлтгэл ажил болно. Уг судалгааны хүрээнд айл өрхийн хүн ам зүйн судалгаа, гэр бүлийн бүтэц (харилцаа, нас, оршин суух статус, мэргэжил боловсрол), айл өрхийн амьжиргаа болон эдийн засгийн байдлын талаар мэдээллийг судлана. Хүн ам зүйн судалгаагаар (i) нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн тооллого, тэдний нийгэм эдийн засгийн байдал; болон (ii) тэдний амьдрах албан ёсны байр болон байршлаар нь бүртгэх зэрэг ажлыг хийнэ.

56. Хөрөнгийн үнэлгээнд (Нарийвчилсэн хэмжилтийн судалгаа НХС) айл өрх болон аж ахуйн нэгж, байгууллагуудын нөлөөлөлд өртсөн эд хөрөнгө, газрыг бүртгэнэ. Хөрөнгийн үнэлгээнд дараахийг бүртгэх ба эдгээрээр хязгаарлагдахгүй: (i) газрын ангилал, ашиглалт, өмчлөлийн байдал, түрээслэж байгаа эсэх; (ii) шууд нөлөөлөлд өртсөн газар байрлаж буй байгууллага, барилга байгууламжийн хэмжээ, барилгын материал болон хувийн болон олон нийтийн барилга байгууламжуудын бусад үзүүлэлтүүд; болон (iii) ундны цэвэр ус, бохир ус зайлуулах, цахилгаан хангамж, харилцаа холбооны сүлжээ, хатуу хог хаягдлын менежмент.

57. Мөн хүн ам зүйн тооллого болон НХС-ны хүрээнд нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн нийгэм эдийн засгийн илүү нарийвчилсан судалгааг хийж гүйцэтгэнэ. Үүгээр ард иргэдийн шилжилт хөдөлгөөн, хөдөлмөр эрхлэлт, амьжиргааны байдал, орлого ба зарлага, боловсролын түвшин, эрүүл мэндийн байдал, олон нийтийн хэрэгцээ шаардлага,

нийгмийн нягтрал зэрэг хүн ам зүйн тооллогоос илүү нарийвчилсан хүн ам зүйн судалгааг хийх болно.

58. Мөн энэхүү судалгаагаар нөлөөлөлд өртсөн эмзэг бүлгийн иргэдийг тогтоон, тэдний онцгой хэрэгцээ шаардлагыг тодорхойлох бөгөөд дараагийн шатанд тэдний аж амьдрал улам доройтохоос сэргийлэн амьжиргааг нөхөн сэргээх, сайжруулах арга хэмжээ болон үүнийг талаар зөвлөлдөх уулзалт зохион байгуулах болно.

59. Эмзэг байдлыг тодорхойлох үзүүлэлтийг боловсруулах бөгөөд үүнд дараахь үзүүлэлтийн аль нэгийг юмуу хосолмол байдлаар агуулсан нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн хамруулж болох юм. Үүнд: (i) нэн ядуу иргэд, өрхийн сарын орлого нь нэг хүнд ноогдох хэмжээнээс бага; (ii) хүүхэд юмуу бусад орлогын эх үүсвэргүй өрх толгойлсон эцэг, эх; (iii) хүүхэд юмуу бусад орлогын эх үүсвэргүй ганц бие хөгшин; (iv) Газар эзэмших албан ёсны эрхгүй эзэмшигч; болон (iv) хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд орно.

60. Нийгэм эдийн засгийн үнэлгээг нэмэлтээр хийхдээ орлогыг нөхөн сэргээх арга хэмжээ, эмзэг бүлгийн иргэд болон бусад арга хэмжээнүүд, хяналт ба үнэлгээ хийх хөтөлбөрүүдийг тодорхойлох шаардлагатай.

61. Нөлөөлөлд өртсөн эмэгтэйчүүдийн асуудлууд болон онцгой хэрэгцээ шаардлагыг тодорхой мэдэхийн тулд төслийн хүрээнд хэрэгжүүлэх ГЧНШ-ийн үйл ажиллагаанд жендертэй холбоотой дараахь заалтуудыг оруулна: (i) эмэгтэйчүүд өөрсдийн нэр дээр явуулж буй нөлөөлөлд өртсөн эдийн засгийн үйл ажиллагаанд хамаарагдах нөхөн төлбөрийн авах; (ii) өрх толгойлсон эмэгтэйтэй айл өрхийг нөхөн төлбөр авах, нөхөн сэргээх ажилд хамруулах; (iii) төслийн төлөвлөлтийн хүрээнд өртсөн газрын хууль ёсны эзэмшигч нь эмэгтэй хүн байвал, шилжүүлэн байршуулах газар эзэмших эрхийг эмэгтэйгийн нэр дээр гаргуулах; (iv) зөвлөлдөх бүхий л уулзалт цуглаанд эрэгтэйчүүдээс гадна эмэгтэйчүүдийн оролцоог хангах; (v) нөлөөлөлд өртсөн эмэгтэйчүүдийн гаргасан гомдол саналд анхаарал хандуулах; мөн (vi) амьжиргаагаа алдсан тохиодолд төсөлтэй холбоотой ажил хөдөлмөр эрхлэх боломжийг эмэгтэйчүүдэд хангаж өгөх.

V. ЗӨВЛӨЛДӨХ БА ОЛОН НИЙТИЙН ОРОЛЦОО

62. Нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд бүрэн мэдээлэл өгч, тэдэнтэй ойр дотно зөвлөлдөж, дэд бүтцийн байгууламжийн эцсийн байдлаар гаргасан зураг төсөл, гэрээний бэлтгэл ажил, шилжүүлэх өмч хөрөнгийн үнийг тогтоох, нүүлгэн шилжүүлэх газрыг сонгох, амьжиргааг нөхөн сэргээх зэрэг газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой аливаа шийдвэр гаргахад тэдний оролцоог дэмжих ёстой.

63. Нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй эртхэн уулзаж мэдээлэл өгч тэдэнтэй зөвшилцсөнөөр иргэд өөрсдийн санал хүсэлт, айдас түгшүүр, эсэргүүцлээ илэрхийлэх боломжийг бүрдүүлэх юм. Ингэснээр төслийг хэрэгжүүлэгчид, үүний дотор УБХЗ ба холбогдох төрийн байгууллагууд гарсан саналуудад анхаарлаа хандуулах, сайтар судлан үзэж хэрэв холбогдох хууль тогтоомж, АХБ-ны ХБББ-тэй нийцэж байвал дэд төслийн төлөвлөлт, үйл ажиллагаанд тусгах боломжтой.

64. ГЧНШТ-ний төсөл болон эцсийн тайлан, уг НШЕББ, нийцэх байдал, эдлэх эрхийн матрицийг олон нийтэд танилцуулах үед нөхөн олговор, дэмжлэг туслалцаа авах эрхийн матрицын дагуу нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудад өртсөн газар, барилга байгууламж, бизнес болон хөдөлмөр эрхлэлтийн нөхөн төлбөрийг барагдуулах аргыг нарийвчлан тайлбарлаж өгнө. Мөн эмзэг бүлгийн иргэдийг хамгаалах арга хэмжээ

болон дэд төслүүдийн гомдол барагдуулах барагдуулах механизмыг тайлбарлан танилцуулах болно.

65. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотойгоор нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудтай хийх уулзалт, зөвлөгөөнийг дараахь алхамын дагуу хийнэ:

- Нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн нийгэм эдийн засгийн судалгааг хийх үеэр болон хийж дууссаны дараа төслийн талаар болон тэдний эрх үүргийн талаар бүрэн таниулахын тулд иргэдтэй ганцаарчилсан уулзалтыг зохион байгуулах.
- Нөлөөлөлд өртсөн бүхий л айл өрх, аж ахуйн нэгж, байгууллагууд болон бусад олон нийтийн сонирхогч гүшүүдэд нээлттэй газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн үйл ажиллагааны талаар олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтыг зохион байгуулах (төслийн үйл ажиллагааны эхний шатанд) бөгөөд холбогдох хууль эрх зүйн болон бодлогын талаар болон нөлөөлөлд өртөгсдийн хамрах хүрээг танилцуулах.
- Нөлөөлөлд өртсөн бүхий л айл өрх, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудад нээлттэйгээр нөхөн олговор авах эрхийг тасалбар болгох өдрийн зарлах, хамрах бүс нутгийг тогтоох олон нийтийн зөвлөлдөх хурлыг зохион байгуулах.
- Нөлөөлөлд өртсөн бүхий л айл өрх, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудад ГЧНШТ-ний төслийг танилцуулах олон нийтийн зөвлөлдөх хурлыг зохион байгуулах. Үүнээс гадна тус хурлаар эдлэх эрх үүрэг, гомдол барагдуулах механизм болон хяналт тавих ажиллагааны талаар танилцуулан нөлөөлөлд өртсөн иргэд болон бусад оролцогч талуудын санаа зовж буй асуудлын талаар хэлэлцэх.
- Нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн санаа зовж буй асуудлыг хэлэлцэх, гэрээ байгуулах ажлыг бэлтгэх ганцаарчилсан зөвлөлдөх уулзалтыг зохион байгуулах.
- Нөлөөлөлд өртсөн айл өрхүүдтэй гэрээний нөхцлийн талаар хэлэлцэх ганцаарчилсан зөвлөлдөх уулзалтыг зохион байгуулах.
- Нөлөөлөлд өртсөн бүхий л айл өрх, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудад шинэчлэн засварласан ГЧНШТ-г танилцуулах олон нийтийн зөвлөлдөх хурлыг зохион байгуулах.
- Нөлөөлөлд өртсөн бүхий л айл өрх, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудад батлагдсан зурвас газрыг танилцуулах, нөхөн төлбөрийг хаана, хэзээ, хэрхэн олгох талаар мэдэгдэл хийх олон нийтийн зөвлөлдөх хурлыг зохион байгуулах.
- Ямар нэг асуудал үүсэн шаардлагатай гэж үзвэл ГЧНШТ-ний төлөвлөлт болон хэрэгжилтийн талаар хэлэлцэх ганцаарчилсан болон олон нийтийн зөвлөлдөх хурлыг дахин зохион байгуулах.
- Уулзалт зөвлөгөөнд оролцсон оролцогчдын жагсаалт болон тэмдэглэлийг хадгалан ГЧНШТ болон цаашинд хяналтын тайланд хавсаргах.
- Төслийн мэдээллээр хангах албыг ажиллуулах.
- Уулзалт зөвлөгөөнтэй холбоотой ажлуудыг баримтжуулан материалыг бэлдэх.

66. ГЧНШТ-г МУЗГ олон нийтэд сурталчилан таниулах бөгөөд хянуулж баталгаажуулахаар АХБ-д хүргүүлнэ. ГЧНШТ тус бүрт олон нийттэй хийсэн бүхий л уулзалт зөвлөгөөг жагсаан оруулна. Англи, монгол хэл дээр боловсруулсан ГЧНШХХ болон ГЧНШТ-г АХБ-ны цахим хуудсанд байршуулна.

67. АСХХОХ-т өртөж болзошгүй иргэд, аймаг, сумын төвийн оршин суугчид, малчид, мал аж ахуйн хоршооны төлөөлөгчид, зээлийн хадгаламжийн хоршооны төлөөлөгчид, аймаг, сумын нутгийн захиргааны албан тушаалтнууд, аймаг, сумын сонгогдсон төлөөлөгчид - аймаг, сумын иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын гишүүдтэй олон нийтийн хэлэлцүүлгийг

2019 оны 10-р сарын 2 - 8-ний өдрүүдэд зохион байгуулсан. 6 уулзалт зохион байгуулж, нийт 584 хүн оролцсон бөгөөд үүний 328 (56%) нь эрэгтэй, 256 (44%) нь эмэгтэйчүүд байсан. Хүснэгт 4 - Олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтын жагсаалтыг харна уу. ГЧНШТ-ний эцсийн тайлангийн нарийвчилсан загвар гаргаж, бэлтгэх үеэр олон нийтийн зөвлөгөөнийг үргэлжлүүлэн зохион байгуулна.

Хүснэгт 4. Олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтуудын жагсаалт

#	Огноо	Газар	Оролцогчид
1	2019.10.02	Ховд аймаг, Жаргалант сум, Ховд аймгийн ЗДТГ-ын Хурлын танхим	118 (Эр-37 Эм-81)
2	2019.10.03	Ховд аймаг, Буянт сум, Буянт сумын ИТХ-ын даргын өрөө	18 (Эр-7, Эм-11)
3	2019.10.04	Баян-Өлгий аймаг, Дэлүүн сум, сумын Гэрлэх ёслолын ордон	164 (Эр- 131, Эм-33)
4	2019.10.05	Баян-Өлгий аймаг, Өлгий сум, МСҮТ-ийн Хурлын танхим	101 (Эр- 61 Эм-40)
5	2019.10.07	Увс аймаг, Өмнөговь сум, Өмнөговь сумын ЗД-ын хурлын өрөө	60 (Эр- 33 Эм-27)
6	2019.10.08	Увс аймаг, Улаангом сум, Увс аймгийн Драммын театр	123 (Эр-59, Эм-64)
Нийт			584 (Эр-328, Эм-256)

68. Олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалтуудыг сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлт болон байгаль орчны хамгааллын бодлогын асуудлаар зохион байгуулав. Хэлэлцүүлгийн үеэр (i) АСХХОХ болон 1-р шатны хүрээнд хэрэгжүүлэх ажлууд, (ii) АХБ-ны ХБББ - Байгаль орчны хамгаалалт, (iii) АХБ-ны ХБББ – Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамгаалалт, нийцэх байдал болон эдлэх эрхийн талаарх мэдээлэл, үнэлгээ, гомдол, гомдлыг барагдуулах механизм, хэрэгжүүлэлтийн зохион байгуулалт, хяналт шинжилгээний талаар танилцуулга хийсэн. Илтгэлийн дараа оролцогчдын санал, хүсэлтийг хэлэлцэв. Хуралд оролцогчдын нэрсийн жагсаалт, зургийг Хавсралт С - Олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтад оролцогчид хэсгээс харна уу.

69. НӨИ-тэй хийсэн олон нийтийн хэлэлцүүлэг уулзалтын үеэр иргэдийн зүгээс гаргасан санал хүсэлт:

- Ерөнхийдөө оролцогчид нь АСХХОХ-ийг маш их дэмжиж байсан бөгөөд Монгол Улсын баруун алслагдсан бүс нутгийн хөгжлийг дэмжих томоохон хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр хэрэгжинэ гэдгийг өндөр үнэлдэг;
- Төсөл нь хот, гэр хорооллыг хөгжүүлэх, дэд бүтцийн бүтээн байгуулалт, жижиг дунд үйлдвэрлэл, хөдөөгийн хөгжил - хөдөө аж ахуй, малын тэжээл, хадлан тэжээл, бэлчээрийн менежмент, малчдын хөгжил зэрэг чиглэлээр цогц ажиллана гэж ойлгосон. Энэхүү цогц, нэгдсэн арга барилыг маш их үнэлдэг;
- Төсөл ирж аймаг, сум, тэдний оршин суугчдыг дэмжинэ гэж зарим оролцогчид тэмдэглэв. Нөгөө талаар аймаг, сумын иргэд, малчид өөрсдийгөө дэмжиж, аймаг,

сумын сайн сайхны төлөө, мөн өөрсдийнхөө ашиг тусын тулд идэвхтэй оролцож байх нь нэн чухал болохыг оролцогчид тэмдэглэв.

- Төсөл яг хэзээ эхлэх, үйл ажиллагаа нь хэзээ эхлэх вэ? Төслийг баттай хэрэгжүүлэх үү, эсвэл 2020 оны сонгуулийн дараа улс төрийн нөлөөлөл гарах уу, шинэ парламент, Засгийн газрын ачаар төсөл хэрэгжихгүй байна уу?
- Хот, суурин газрыг чанартай, хүртээмжтэй, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээнд хамруулах, явган хүний зам, гудамжийг зохих ёсоор цэвэрлэх, хог хаягдлыг цуглуулах, менежмент хийх шаардлагатай байна;
- Тусламж хэрэгтэй хүмүүст зориулсан нийгмийн орон сууцыг АСХХОХ арга хэмжээнд анхаарч үзэх;
- Гэр хорооллыг хөгжүүлэх бүрэлдэхүүн хэсэг нь маш тодорхой бөгөөд газар эзэмшигчиддээ ашиг тусаа өгөх ёстой. Энэ нь хүмүүсийг газар, орон сууцгүй орхихгүй, эсвэл зүгээр л зарим хүмүүс бусдын зардлаар ашиг хүртэх ёсгүй;
- Гэр хорооллыг хөгжлийн бүрэлдэхүүн хэсэг нь зөвхөн аймгийн төвүүдэд төдийгүй сумын төвүүдэд хэрэгжүүлэх ёстой;
- Тэжээл, хадлангийн усалгаатай периметр байгуулах ажлыг их дэмжиж байгаа. Энэ нь малчдын амьдрал сайжирсан байдлыг үнэхээр дэмжих болно;
- Гол мөрний үерийн голомтод хүрэх гарц, гүүрийг сайжруулах замаар сумдын алслагдсан зарим хэсэгт нэвтрэх боломжийг сайжруулах шаардлагатай байна
- Малын болон түүнийг дагалдах бүтээгдэхүүн боловсруулах ЖДҮ-ийн дэмжлэгийг маш их үнэлэв. Орон нутгийн ЖДҮ-ийн сангаас зээл авах нь хэцүү байдаг. Албаны хүмүүс жижиг дунд бизнес эрхлэгчдэд хөнгөлөлттэй зээл олгох, ашиглах боломжийн талаар зөв мэдээлэл өгөөгүй байна. Шаардлагатай бичиг баримт бүрдүүлсэн байсан ч ЖДҮ-ийн хөнгөлөлттэй зээл нь хүссэн үр шим хүртэгчдэд хүрдэггүй. Хог хаягддаг малын гаралтай бүтээгдэхүүнийг боловсруулах ЖДҮ эрхлэгчид маш их хэрэгцээтэй байгаа. Хэрэв төсөл нь жижиг, дунд үйлдвэрийг хөгжүүлэх хөнгөлөлттэй зээлийг нэвтрүүлж, ашиглах боломжтой бол шударга, ил тод журам, албан тушаалтнуудад ийм зээл олгох асуудлыг шийдвэрлэх шаардлагатай болно;
- Ерөнхийдөө хүрээлэн буй орчны бохирдол, ялангуяа агаарын бохирдол, амьдрах орчин, гудамжинд хаягдсан бохир, тоос шороо, ахуйн хог хаягдал, усны чанар маш муу, гудамжны зохих цэвэрлэгээ дутмаг байдаг. явган хүний зам тавиагүй хатуу хучилттай, хучилттай авто зам;
- Нүүлгэн шилжүүлэлтийн тухайд нөхөн олговрын тухайд үүнийг зах зээлийн үнэ, бүрэн орлуулах өртөг дээр үндэслэн ойлгоно. Үүнийг хэрхэн яаж хийдэг вэ, өртсөн иргэд зах зээлийн үнээс өндөр үнээр, эсвэл бүрэн орлуулах үнээс шаардах юм бол юу болох вэ?
- Нүүлгэн шилжүүлэх ажлыг тухайн айл өрхөд хохирол учруулахгүй, сөрөг нөлөө үзүүлэхгүй байхаар гүйцэтгэнэ. Үнэлгээ нь шударга байх ёстой бөгөөд ингэснээр газар өмчлөгч, эзэмшигчдийг зохих ёсоор нөхөн төлнө;
- Газар эзэмшигчид, өмчлөгчид төсөл боловсруулахад зориулж газраа чөлөөлөхийг зөвшөөрөхгүй бол газар эзэмших боломжгүй болно. Тиймээс нүүлгэн шилжүүлэлтэд нөлөөлөх байдлын үнэлгээ, судалгааг нарийвчлан хийх хэрэгтэй бөгөөд ингэснээр газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх ажлыг хийх боломжтой болно.
- “Амжиргаа, хүрээлэн буй орчны нөхцөл байдал нь төслийн өмнөх түвшингээс дордохгүй байх ёстой” гэсэн хамгаалалтын зарчим нь маш сайн бөгөөд хамааралтай. Мэдээжийн хэрэг төсөл нь маш чухал бөгөөд амьдрах нөхцөл, эдийн засгийг сайжруулах зорилготой боловч амьжиргаа, орчин нь төсөл өмнөхөөсөө дордохгүй байх ёстой.

70. НӨИ-ээс гаргаж буй асуудал, санал хүсэлтийн хариуд нүүлгэн шилжүүлэлт,

байгаль орчны мэргэжилтнүүд АСХХОХ, түүнийг батлах, хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны талаар дэлгэрэнгүй мэдээлэл өгч, мэдээлэл өглөө. Түүнчлэн оролцогчдод АХБ-ны сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлт, байгаль орчны хамгааллын бодлогын талаархи дэлгэрэнгүй тайлбарыг өгсөн болно. Нэмж дурдахад нөхөн олговрын үнэлгээг бүрэн нөхөн орлуулах үнэ цэнэ дээр үндэслэж, АХБ-ны үндсэн зарчмуудын нэг нь ГЧНШ-ийг харилцан тохиролцож, Монгол Улсын одоо байгаа ГЧНШ-ийн практик, хууль тогтоомжийн дагуу гэрээ хэлэлцээр хийсний үндсэн дээр хэрэгжүүлдэг болохыг онцлон тэмдэглэв. АСХХОХ-ийг хэрэгжүүлэх явцад ГЧНШ-тэй холбоотой асуудлаар зөвшилцөж, зөвшилцөх боломжтой байх. Мөн төсөл боловсруулж, эцсийн ТТ бэлтгэх явцад тэдэнтэй илүү олон нийтийн болон хувь хүний зөвлөгөөнүүд хийх болно гэдгийг оролцогчид мэдээлэв.

VI. ИНСТИТУЦИ ЗОХИЦУУЛАЛТ БА ХЭРЭГЖҮҮЛЭЛТ

71. Хөтөлбөрийн Удирдах Зөвлөлийг (ХУЗ) Сангийн яам (СЯ) даргалж, Барилга, хот байгуулалтын яам (БХБЯ), Хүнс, хөдөө аж ахуй, хөнгөн үйлдвэрийн яам (ХХААХҮЯ), Байгаль орчин, аялал жуулчлалын яам (БОАЖЯ), Хөгжлийн банк (Хөгжлийн банк)-ны төлөөлөгчид байлцана. Хөтөлбөрийн хэрэгжилтийг хянах, стратегийн болон бодлогын удирдамж өгөх, яамд, агентлагуудын уялдаа холбоог ханган ажиллах зорилтот аймгийн захиргааг байгуулна. хөтөлбөрийн хэрэгжилтэд хяналт тавих, стратеги, бодлогын удирдамж өгөх, яам, агентлаг хоорондын уялдаа холбоог бий болгоно. Хөтөлбөрийн хэрэгжилтийг шууд удирдан, хяналт тавих зорилгоор БХБЯ, ХХААХҮЯ, МУХБ, аймгийн захиргааг багтаасан Гүйцэтгэх ажлын хэсэг (ГАХ) байгуулна. Хөтөлбөрийг Хэрэгжүүлэгч Агентлаг (ХА) нь хөтөлбөрийн хэрэгжилтэд хяналт тавих чиглэлээр Монгол Улсын Засгийн газрыг төлөөлж БХБЯ байх болно. ХА нь ГАХ-д шууд тайлагнах болно.

72. БХБЯ-ны дэргэд ГЧНШ-ийн Ажлын албыг (ГЧШНАА) байгуулах бөгөөд ГЧШНАА-ны дарга нь АГХБХБГ-ын тэргүүнээр ажиллана. ГЧШНАА-ыг ГЧШНАА-ны дарга удирдаж, дараах дэд зохицуулагчдаар удирдуулсан гурван хэлтэстэй байна. Үүнд: (i) хот, нутаг дэвсгэрийн хөгжлийн асуудал хариуцсан, ГЧШНАА-ны дарга бөгөөд зохицуулагчид тайлагнаж, БХБЯ-тай хамтран ажиллах; (ii) бэлчээрийн менежмент, хөдөө аж ахуйн бүрэлдэхүүн хэсгийн асуудал хариуцсан, ГЧШНАА-ны дарга бөгөөд зохицуулагчид тайлагнаж, ХХААХҮЯ-тай хамтран ажиллах; ба (iii) худалдан авалт, санхүү, хамгаалал, санхүү, үйл ажиллагааны цогц судалгааг хариуцсан, ГЧШНАА-ны дарга бөгөөд зохицуулагчид шууд тайлагнах. Хөтөлбөрийн Санхүүгийн зуучлалын зээлийн (СЗЗ) бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг удирдах Хөтөлбөр Хэрэгжүүлэх Нэгжийг (ХХН) МУХБ-ны удирдлаган дор Ассет Менежмент ҮЦК (АМУЦК) байгуулж, ГЧШНАА-ны дарга бөгөөд зохицуулагчтай хамтран ажиллана.

73. Аймгийн хэмжээнд Аймгийн Төслийн Нэгж (АТН) байгуулагдах бөгөөд хот төлөвлөлт, бэлчээрийн менежмент, агробизнес, хамгаалалт, үйл ажиллагааны цогц судалгааны багтай байна. АТН тус бүрийг АТН-ийн зохицуулагч удирдаж, ГЧНШАА-ны дарга бөгөөд зохицуулагчид тайлагнах бөгөөд Аймгийн ЗДТГ-тай холбоо харилцаатай ажиллах болно. Төслийн зорилтот сум бүрт сум дундын Төслийн Нэгж (СДТН) байгуулагдаж, хот төлөвлөлт, бэлчээрийн менежмент, агробизнесийн багтай байна. СДТН ийг СДТН-ийн зохицуулагч удирдаж, АТН, ГЧНШАА-ны зохицуулагчид тайлагнах бөгөөд сумын ЗДТГ-тай хамтран ажиллана. АТН, ГЧНШАА-д Газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой бүхий л асуудлыг шийдвэрлэхийн бтрэн цагийн мэргэжилтнүүдийг томилон ажиллуулна.

74. АСХХОХ-ийн хүрээнд ГЧНШАА, АТН, СДТН-ийн чадавхийг бэхжүүлэх, төслийн удирдлага, хэрэгжилтийг хангах чиглэлээр төсөл хэрэгжүүлэх өргөн хүрээтэй зөвлөх үйлчилгээг үзүүлнэ. Зөвлөх үйлчилгээ нь АХБ-ны АНШ-ийн хамгааллын шаардлагыг дагаж

мөрдөх, НШТ-г боловсруулж хэрэгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх болно. Зорилтот аймгуудын АГХБХБГ-ууд нь ГЧНШ-ийг хариуцсан засгийн газрын байгууллагууд болно. НАМЗХ-ны төлөөлөгчид ЛАР-ийг хариуцдаг засгийн газрын түнш байгууллагууд юм. ГЧНШАА, АТН, СДТН, төслийн хэрэгжилтийг хангах зөвлөх үйлчилгээний дэмжлэгтэйгээр АГХБХБГ-ууд нь НШТ-г бэлтгэх, хэрэгжүүлэх ажлыг хариуцан ажиллана.

75. Газар Чөлөөлөлт, Нүүлгэн Шилжүүлэлтийн Хороо (ГЧНШХ) нь аймгийн түвшинд төрийн гол албан тушаалтнуудаас бүрдэх бөгөөд НШТ-ний хэрэгжилтэд хяналт тавин ажллах болно. ГЧНШХ-г Аймгийн ЗД-ын тогтоолоор байгуулна. Уг тогтоолоор АГХБХБГ-ын дэмжлэгтэйгээр ГЧНШ-ийн хэрэгжилтийг хангах Ажлын хэлтэсийг (ГЧНШАХ) байгуулна.

76. ГЧНШХ нь бүх дэд төслийн ГЧНШ-ний үйл ажиллагааны ерөнхий удирдлага, хяналтыг хариуцдаг. Аймгийн Засаг даргын орлогч тус хорооны дарга болно. Нарийн бичгийн дарга нь АТН-ийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн юм. Гишүүд нь АГХБХБГ, Аймгийн Улсын бүртгэлийн хэлтэс (АУБХ), аймгийн Хөдөлмөр, халамжийн үйлчилгээний газар (АХХҮГ), холбогдох сумдын Засаг дарга, авто зам, дэд бүтцийн сүлжээ, байгууламж хариуцсан аймгийн ААН, байгууллага болон НӨИ-ийн төлөөлөл орно. ГЧНШХ нь улирал тутам хуралдах бөгөөд ГЧНШ-ийн үйл ажиллагааны явц болон хүлээгдэж буй аливаа асуудлыг хэлэлцэж, ГЧНШАХ-ийн ажилд дэмжлэг үзүүлнэ. Шаардлагатай тохиолдолд ГЧНШХ нь яаралтай шийдвэр, арга хэмжээ авах шаардлагатай тулгамдсан асуудлаар АТН болон ГЧНШАХ-ийн хүсэлтээр нэмэлт уулзалт зохион байгуулна.

77. ГЧНШАХ-ийг газрын асуудал эрхэлсэн АГХБХБГ-ын дарга ахлана. АХ нь НШТ-г хэрэгжүүлэх үндсэн бүлэгтэй байх бөгөөд үүнд АГХБХБГ-ийн ГЧНШ-ийн асуудал хариуцсан ажилтан, холбогдох сумын газрын мэргэжилтэн багтана. АГХБХБГ-ийн туслах ажилтнуудад холбогдох сумын Улсын Бүртгэлийн Газрын ажилтан, нийгмийн ажилтан, багийн Засаг дарга орно. НШТ-ний хэрэгжилтийг ГЧНШХ -ийн удирдлага дор, АТН, ГЧНШАА-тай нягт уялдаатай хамтран ажиллаж, ГЧНШАХ хариуцах болно.

78. АТН, ГЧНШАА, төслийн хэрэгжилтийн талаархи зөвлөх үйлчилгээ, ГЧНШХ-ийн мэргэжилтнүүд НШТ-г боловсруулан, хэрэгжүүлэхдээ АХБ-ны ХБББ-ийн шаардлагад нийцэж байгаа эхэсэд анхаарал хандуулан ажиллана. ГЧНШАА нь төслийн хэрэгжилтийг хангах зөвлөх үйлчилгээ, ГЧНШ-ийн мэргэжилтнүүдийн туслалцаатайгаар газар эзэмших, нүүлгэн шилжүүлэх ажил, барилгын ажлыг эхлүүлэхээс өмнө АХБ-ны шаардлага хангаж, МУЗГ, АХБ-д хяналт шалгалт хийж тохиролцож баталгаажуулдаг. НШТ-ний тоймыг D Хавсралтад үзүүлэв.

1. Хийгдэх ажлын шат дараалал

79. Дэд төслүүдийн ГЧНШТ нь АХБ-ны ХББ-ын шаардлагатай нийцэх бөгөөд энэхүү ГЧНШХХ-ний заалтуудтай нягт уялдах шаардлагатай ба дараахь шат дараалалтайгаар хийгдэнэ:

- Дэд төсөл тус бүрээр нь газар чөлөөлөлтийн хамрах хүрээг тодорхойлох (нөлөөллийн ангилал А, В, С).
- Газар чөлөөлөлтөөс зайлсхийх, багасгах техникийн оновчтой шийдэл бүхий дэд бүтцийн шугам сүлжээ, байгууламжийн зураг төслийг боловсруулах.

- Зураг төслийн инженертэй хамтран дэд бүтцийн шугам сүлжээ, байгууламжийн эцсийн зураг төсөл, зурвас газар болон нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллагын зураглалыг гаргах.
- Энэнхүү зураглал дээр үндэслэн нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллагын жагсаалтыг гаргах, кадастрын зургийг бэлтгэх, нарийвчилсан хэмжилтийн судалгааг гүйцэтгэх, газрыг баталгаажуулах нөлөөлөлд өртсөн газаргүй эд хөрөнгийн үнэлгээг тооцоолох.
- Нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллагын хүн амын тооллого судалгаа, нөлөөлөлд өртсөн газар, үл хөдлөх хөрөнгө, орлогын алдагдлын үнэлгээг хийх.
- Нөхөн олговор авах эрхийг тасалбар болгох өдрийг зардах, нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудад мэдэглэх.
- Нөлөөлөлд өртсөн айл өрхийн нийгэм эдийн засгийн судалгааг хийх, эмзэг бүлгийн айл өрх/иргэдийг тодорхойлох.
- ЧНШТ төсөл болон эцсийн төлөвлөгөөг боловсруулахдаа НӨИ-тэй хийсэн зөвшилцөл, үүний дотор нөлөөллийн үнэлгээ, нөхөн олговор олгох стандарт, нүүлгэн суурьшуулах, орлогыг нөхөн сэргээх төлөвлөгөө, нарийвчилсан нөхөн олговор, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төсөв, байгууллагын зохицуулалт, гомдол барагдуулах механизм, хэрэгжүүлэх төлөвлөгөө, дотоод гадаад хяналт, үнэлгээний журам дээр тулгуурлах.¹⁸
- ГЧНШТ-ий төслийг танилцуулах нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй албан ёсны уулзалт зохион байгуулах.
- ГЧНШТ-г эцэслэх.
- Засварласан ГЧНШТ-г нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд танилцуулах.
- Үүнийг УБХЗ-аас батлан АХБ-нд хянуулж батлуулахаар хүргүүлэх.
- Батлагдсан ГЧНШТ-г танилцуулах (Монгол улсын болон АХБ-ны цахим хуудсанд).
- ГЧНШТ-г хэрэгжүүлэх.
- Нөлөөлөлд өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгж, байгууллагуудад нөхөн төлбөрийг олгох ажлын хуваарь, шилжүүлэн байршуулах ажлын талаар мэдэгдэн, нөхөн олговрыг бүрэн олгож дууссаны дараа барилгын ажлыг эхлүүлэх.
- Нөлөөлөлд өртсөн үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг баталгаажуулах, нөлөөлөлд өртсөн айл өрхтэй харилцан тохиролцох.

¹⁸ Төслийн 2-р шатны ТЭЗҮ-д үндэслэн 4 дэд төвийг хамарсан нэгдсэн нэг ГЧНШТ-г боловсруулав. ГЧНШТ-өөр нүүлгэн шилжүүлэлтийн цар хүрээний тооцоог харуулах бөгөөд үүнийг ажлын нарийвчилсэн зураг төсөл боловсруулан, НХС болон нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн хүн ам зүйн судалгааг хийсний дараа дэд төсөл тус бүрээр шинэчлэн боловсруулна.

- Нөлөөлөлд өртсөн айл өрхүүд хүлээн зөвшөөрсөн тохиолдолд иргэдтэй харилцан тохиролцсон нөхцлүүдийг тусгасан гэрээг бэлтгэн гарын үсэг зуруулан нотариатаар батлуулах. Гэрээ байгуулах ажлыг дууссаны дараа ГЧНШХ-оос нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд нөхөн олговрыг хаана, хэзээ, хэрхэн олгох талаар мэдээлэл хийнэ.
- Олон нийтийн байгууллагын оролцоотойгоор нөлөөлөлд өртсөн иргэд болон хороотой хамтран ажиллаж газар чөлөөлөх үйл ажиллагааг хянах ажилд дэмжлэг үзүүлнэ.
- Нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд газар хувиарлах ажилд дэмжлэг үзүүлэх үүднээс Нийслэлийн Газрын албанаас гаргасан нүүлгэн суурьшуулах боломж бүхий газруудыг харуулсан газрын зургийг нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд өгөх.
- Дүүргийн засаг дарга өргөдлийг шалгаж хуульд заасны дагуу 3 сарын дотор шийдвэрлэх ба газрын захирамжийг гарган өгнө.
- Нөхөн төлбөр, амьжиргааг нөхөн сэргээх арга хэмжээтэй холбоотой ажлыг хянан, баталгаажуулах ажилд дэмжлэг үзүүлэх.

80. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтнүүдийн дэмжлэгтэйгээр ТХН нь ГЧНШ-ийн хамгааллын бодлого, зарчмын хэрэгжилтэнд хяналт тавьж ГЧНШ-ийн үйл ажиллагаа болон ариутгах татуургын шугамыг барьж байгуулах ажлыг эхлэхээс өмнө шаардлага хангахуйц ГЧНШТ-г боловсруулж УБХЗ болон АХБ-нд батлуулахаар хүргүүлнэ.

VII. ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМ

81. Зорилтот аймгуудын ЗДТГ газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой гарсан асуудал дээр НӨИ-ийг дэмжих, эмзэг бүлэгт үзүүлэх нөлөөн дээр онцгой анхаарал хандуулан зөрчилдөж буй оролцогчдын хооронд яриа хэлэлцээр хийж, зохих шийдэлд хүрэх арга замаар хангах үүднээс АСХХОХ-ийн Гомдол Барагдуулах Механизм (ГБМ)-ийг боловсруулна. Олон нийтийн болон ганцаарчилсан хэлэлцүүлэг, ярилцлагын үеэр, НШТ, ГЧНШ-ийн үйл ажиллагааны товхимолоор дамжуулан НӨИ-д ГБМ-ийн талаар дэлгэрэнгүй тайлбарлан, таниулна. Хамгийн чухал нь гомдол саналыг нь ГБМ-аар хангалттай шийдвэрлэж чадаагүй гэж үзсэн тохиолдолд хууль, шүүхийн байгууллагат хандах бүрэн эрхтэй юм.

82. АСХХОХ-ийн ГБМ-ийг аймгуудад одоо мөрдөгдөж байгаа гомдол барагдуулах механизмтай уялдуулах болно. Засгийн газрын бүх байгууллагууд “Иргэдээс төрийн байгууллага, албан тушаалтанд гаргасан өргөдөл, гомдлыг шийдвэрлэх тухай” хуульд заасан гомдлыг шийдвэрлэх журмыг дагаж мөрдөнө. Хуульд хэрхэн гомдол мэдүүлэх (бичгээр, амаар, утсаар эсвэл имэйл гэх мэт хэрэгслийг ашиглан), хаана, хэнд бүртгүүлэх, хүлээн авсан тохиолдолд хэрхэн бүртгүүлэх, холбогдох албан тушаалтанд хэрхэн хүргүүлэх, хариу өгөх, асуудлыг шийдвэрлэх хугацаа, гомдол барагдуулахад явдалд сэтгэл дундуур байгаа тохиолдолд хэрхэн дээд албан тушаалтнууд эсвэл эрх мэдэлтнүүд рүү хандах зэргийг нарийвчлан заасан байдаг. Аймгийн ЗДТГ болон орон нутгийн бүх төрийн байгууллагууд энэхүү хуулийн дагуу ГБМ-тай байдаг. АТН нь орон нутгийн засаг захиргааны байгууллагуудын ГБМ-тэй уялдуулан, ГЧНШ-ийн үйл ажиллагааны онцлог, АСХХОХ-ийн

институцийн зохион байгуулалт, хэрэгжилтийг харгалзан ГБМ-ийг боловсруулна. АНТ-ын ГБМ нь аймгийн Засаг даргын тамгын газрын ГБМ-ийн салшгүй хэсэг болно. НӨИ гомдлоо ЗДТГ-ын хүлээн авах цэг, АТН-ийн аль алинаар нь дамжуулан гаргаж болно. АТН нь аймгийн ЗДТГ-аас баталсан тайлагнах, хяналт шалгалтын ГБМ-ын журмыг дагаж мөрдөх бөгөөд ГБМ-ийн статистик, тайланг энэ албанд өгч, хяналтанд нь ажиллана.

83. АСХХОХ-ийн ГБМ-ийн хүрээнд АТН доорх алхмуудыг дагах бөгөөд НӨИ гомдол барагдуулах үйл явцын бүхий л шатанд идэвхтэй оролцоно.

- 1-р алхам: Гомдолтой НӨИ АТН-ийн Нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэнд гомдлоо мэдүүлнэ. Мэргэжилтэн гомдлыг Гомдол Барагдуулах Маягтад (ГБМ) бүртгэж авна. Дараа нь тэр ГЧНШХ ба/эсвэл ГЧНШАХ-ийн холбогдох гишүүнтэй холбоо барина. Гомдлыг АТН, ГЧНШАХ-ийн түвшинд 1 долоо хоногийн дотор танилцуулж, шийдвэрлэж, шийдвэрлэнэ. АТН-ийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн асуудал хариуцсан мэргэжилтэн хэлэлцүүлгээ тэмдэглэж, олсон үр дүн, зөвлөмжийнхөө дагуу тухайн долоо хоногт холбогдох талуудад мэдээлж, тэдгээрийг АТН, ГЧНШАХ-д хүргүүлнэ.
- 2-р алхам: Хэрэв гомдлоо өргөдөл гаргаснаас хойш 1 долоо хоногийн дотор шийдвэрлээгүй бол аймгийн Засгийн газрын холбогдох хэлтэс/тамгын газарт хүргүүлж, шийдвэрийг холбогдох хэлтэс/тамгын газрын даргад дахин 1 долоо хоногийн хугацаанд танилцуулна.
- 3-р алхам: Хэрэв дахиад нэг долоо хоногийн дотор асуудал шийдэгдэхгүй бол АТН нь ГЧНШХ-ны хүрээнд асуудлыг шийдвэрлэхийг эрэлхийлж, аймгийн Засаг даргын орлогч бөгөөд ГЧНШХ-ны даргад зөвлөмж гаргана. Дэд Засаг дарга нь долоо хоногийн дотор арга хэмжээ зохион байгуулна.
- 4-р Алхам: Хэрэв өмнөх оролцогч талууд гомдлоо шийдвэрлэж чадахгүй бол шүүхэд хандана. Бүхий л шийдвэр Монгол Улсын хууль тогтоомж, АХБ-ны ХБББ-г дагаж мөрдөнө.

84. Гомдол Барагдуулах Маягтыг (ГБМ) төслийн загвар гаргах үед ГЧНШТ-тэй холбогдон гарч ирэх газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх аливаа асуудлыг хөндөхөөр бодож боловсруулах бөгөөд гомдол барагдуулах үйл явцыг бүртгэх, аливаа гомдлыг эцэслэхэд ашиглах юм. Загвар маягтыг Хавсралт Е-д харуулав. Гомдол барагдуулах маягтын хувийг нөлөөлөлд өртсөн иргэнд өгөх ба хамгийн наад зах нь дараах зүйлсийг агуулсан байна:

- Өртсөн иргэд, аж ахуйн нэгжийн талаарх үндсэн мэдээлэл (нэр, хаяг, холбоо барих утас)
- Сүүлийн тодруулга хурлын огноо
- Гаргасан гомдлын ангилал (хууль эрх зүйн, техникийн/инженерийн, нийгмийн, санхүүгийн)
- Гомдлын дэлгэрэнгүй тайлбар
- Авах арга хэмжээний төрөл (ГЧНША түвшинд шийдвэрлэх, эсхүл дээд шатны байгууллагад хандах)

85. Хэрхэн өргөдөл гомдол барагдуулсанг баримтжуулах зорилгоор өргөдөл гомдлыг шийдвэрлэхэд авсан арга хэмжээг ГБМ-д бичнэ.

86. Газрын тухай хуульд заасны дагуу (“Газрын тухай маргааныг шийдвэрлэх”, 60 дугаар зүйл), газрын маргааныг холбогдох сумдын Засаг дарга шийдвэрлэнэ. Хэрэв энэ нь амжилтгүй бол маргааныг дээд шатны байгууллага, эсхүл шүүхээр шийдвэрлэнэ. Эсвэл НӨИ АГХБХБГ-т шууд хандаж болно.

87. Газар чөлөөлөлтийн нөлөөлөлд өртсөж буй иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага асуудлаа шийдвэрлүүлэхээр АТН, ГЧНШАА, ГЧНШХ болон АХБ-ны төслийн багтай хамтран ажиллаж хангалттай хүчин чармайлт гаргасан боловч өргөдөл, гомдлыг нь шийдвэрлэх явцад сэтгэл хангалуун бус байж, дэд төсөл нь АХБ-ны бодлого, зарчмыг зөрчсөний улмаас түүнийг нь хохироосон гэж үзэж байвал, тэрээр өргөдөл гомдлоо АХБ-ны хариуцлага хүлээх механизмын дагуу тус банкны Төслийн тусгай албанд эсвэл Өргөдөл гомдол хянах албанд гаргаж болно. Энэ өргөдөл гомдлыг хэрхэн гаргах талаарх мэдээллийг АХБ-ны интернет дэх www.adb.org/site/accountability-mechanism/main хаягаар орж авах боломжтой.

VIII. ХЯНАЛТ БА ҮНЭЛГЭЭ

88. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн үйл ажиллагааг ГЧНШТ-ний дагуу хэрэгжүүлж буй эсэхийг АТН, ГЧНШАА болон хөндлөнгийн хяналтын агентлаг (ХХА) хянаж үнэлгээ хийнэ. Хяналт, үнэлгээг дотоод болон гадаад шалгуур үзүүлэлтүүдийг ашиглан хийнэ.

89. ТХН нь ГЧНШТ-ний хэрэгжилтэнд дотоод хяналт, үнэлгээ хийж УБХЗ болон ГЧНШХ-нд сар бүр тайлагнана. ТХН дотоод хяналт, үнэлгээний үр дүнг АХБ-нд хүргүүлэх улирлын тутмын тайланд оруулна. эдгээр тайланг ГЧНШТ-ний хэрэгжилтийг шалгахад ашиглана. Төслийн дунд хугацааны үнэлгээ нь ГЧНШТ-ний хэрэгжилтийн явцын талаарх тусдаа бүлэгт оруулна. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн үйл ажиллагаа хэрэгжиж дууссаны дараа хийгдэх төгсгөлийн аудитад дотоод хяналтын тайланг мөн ашиглана. ТХН газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төгсгөлийн тайланг АХБ-нд хүргүүлэхээр бэлтгэнэ.

90. Дотоод хяналт, үнэлгээний зорилт нь: (i) ГЧНШ-д гол оролцогч талуудын үүргийн гүйцэтгэлийг зохистой хангуулах; (ii) дотоод тайлан дахь нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн оролцоор; (iii) нөлөөлөлд өртөгсдийн эрхийг Монгол Улсын хууль тогтоомж, АХБ-ны хамгаалалын бодлого, зарчим, ГЧНШХХболон энэ ГЧНШТ-нд тусгасан бодлого зарчмын дагуу хамгаалах; (iv) нөхөн олговрыг түргэн шуурхай олгох; and (v) өргөдөл гомдлыг цаг хугацаанд нь шийдвэрлэхэд оршино.

91. Үүнээс гадна, Төрийн аудитын тухай хуулийн дагуу Нийслэлийн Аудитын Газар газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтэнд оролцогч талуудын үйл ажиллагаанд хараат бус аудит, хяналт үнэлгээг хийнэ. Үүссэн асуудлыг эрт шатанд нь илрүүлж, шийдвэрлэх үүднээс ТХН хяналт, үнэлгээний үр дүнг тогтмол нягтлан үзэж илэрсэн доголдлыг АХБ-д мэдэгдэж байна.

92. Дотоод хяналт үнэлгээний зарим гол шалгуур үзүүлэлтүүдэд нь дараах үзүүлэлтүүд орно. Үүнд:

- Нөлөөлөлд өртөгсдийн тоо
- Нөлөөлөлд өртөгсдөд мэдээлэл өгөх уулзалтууд болон бусад зөвлөлдөх үйл ажиллагааны тоо
- Газар чөлөөлөлт, нөхөн олговрын олголт ба дэмжлэг туслалцаа үзүүлсэн байдал
- Орлого, амьжиргааг нөхөн сэргээх үйл ажиллагаа болон эдгээрийн нөлөөлөлд өртөгсдөд үзүүлсэн нөлөө
- Шинээр орлуулан олгосон газар

- Өргөдөл, гомдлын тоо ба тэдгээрийг барагдуулж шийдвэрлэхэд зарцуулсан хугацаа зэрэг орно.

93. Төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн үйл ажиллагаанд хөндлөнгийн, бие даасан явцын болон гүйцэтгэлийн үнэлгээг хийх зорилгоор хөндлөнгийн хяналты үнэлгээг хийнэ. Хөндлөнгийн хяналтаар: (i) газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн үйл ажиллагааны үр нөлөө, нөлөөлөл, зохистой, тогтвортой байдлыг үнэлэх; (ii)) хамгааллын бодлого, зарчим хэрэгжсэн эсэхийг тогтоох; and (iii) цаашдын бодлого боловсруулалт, төлөвлөлт хэрэгжилтэнд ашиглах стратегийн асуудлыг тодорхойлж үнэлнэ. Энэхүү дэд төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн үйл ажиллагаанд хяналт хийх ХХА-ыг УБХЗ авч ажиллуулах бөгөөд төслийн ГЧНШХ, ТХН, АХБ-д тогтмол хугацаанд тайлагнана.

94. Хөндлөнгийн хяналтыг ГЧНШТ-г хэрэгжүүлэх явцад хагас жил тутам хийж үр дүнг орц бүрийн төгсгөлд тайланд тусган ТХН, АХБ-нд тайлагнана. Төсөл хэрэгжүүлэх зөвлөх багын газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтнүүд хөндлөнгийн хяналтыг хэрэгжүүлэх аргачлалыг хянан үзэж ХХА-тай ярилцан тохирно. Хөндлөнгийн хяналтад дараах үйл ажиллагааг оруулна. Үүнд (i) ТХН-ийн дотоод хяналтын тайлан нь хянаж шалгах (ii) нөлөөллийн шалгуур үзүүлэлтийг тодорхойлж, сонгох (iii) тоо хэмжээ болон чанарын судалгаагаар нөлөөллийн үнэлгээ хийх (iv) нөлөөлөлд өртөгсөдтэй зөвлөлдөх (v)) Монгол улсын хууль тогтоомж, АХБ-ны Сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбогдох хамгааллын бодлогын баримт бичиг, ГЧНШХХдагуу хэрэгжүүлсэн эсэхийг үнэлэх; (vi) газар чөлөөлөх үйл ажиллагааг сайжруулан өөрчлөх зөвлөмж боловсруулах; (vi) газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн бодлого боловсруулах, төлөвлөхөд цаашид ашиглах сургамжтай асуудлыг томъёолох; (viii) үнэлгээг хийх бүх мэдээлэл, дүн шинжилгээг хүйсээр ялган үзүүлэх зэрэг орно.

95. Хөндлөнгийн хяналтын зарим гол шалгуур үзүүлэлтүүдэд нь дараах үзүүлэлтүүд орно. Үүнд:

- Нөлөөлөлд өртөгч айл өрхийн эдийн засгийн нөхцөл байдал, үүний дотор хөдөлмөр эрхлэлт, орлого, өрхийн хөрөнгө.
- Хүнсний аюулгүй байдал, өрхийн хүн ам зүй, амьжиргаа, эрүүл мэндтэй хамаарах асуудлаарх эмзэг бүлгийн хүмүүсийн нөхцөл байдал
- Эмэгтэйчүүд, хүүхэд, өндөр настан, ядуус болон бусад эмзэг бүлэгт үзүүлэх газар чөлөөлөлтийн нөлөөлөл.
- Нөлөөлөлд өртөгч эмзэг бүлгийн өрхүүд үзүүлсэн дэмжлэг туслалцаа ба тэдний газар чөлөөлөлтийн дараах нөхцөл байдал.
- Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн үйл ажиллагааны хэрэгжилтийн талаарх нөлөөлөлд өртөгсдийн санал бодол.
- Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн үйл ажиллагааны хэрэгжилтийн талаарх нөлөөлөлд өртөгсдийн санал бодол.
- ГЧНШТ-ний хэрэгжилтэнд нөлөөлөлд өртөгсдийн оролцоо, тэднийг хамруулсан байдал.
- Газар хөрөнгийн үнэлгээ, нөхөн олговор, нөхөн олговрын олголтын үр дүнтэй болон шударга байдал.
- Орлого, амьжиргааг нөхөн сэргээх арга хэмжээний хэрэгжилт, үр дүн.
- Өргөдөл гомдол барагдуулах механизмын үр дүн, шударга байдал.
- Нөлөөлөлд өртөгсдийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн дараах сэтгэл ханамжийн түвшин.

- Нүүлгэн шилжүүлэлтийн санхүүжилтийн асуудал, санхүүгийн аудитын дүн.

96. Дэд төсөл тус бүрийн газар чөлөөлөлтийн үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж дууссанаас хойш 1 ба 2 жилийн дараа төлөвлөгөөний зорилтууд ба үйл ажиллагааг хэрэгжүүлсэн эсэхийг дүгнэх зорилгоор ХХА нийгэм эдийн засгийн суурь судалгаанд үндэслэн гүйцэтгэлийн үнэлгээг хийнэ. Хэрэв зорилтууд нь биелүүлээгүй байвал засч залруулахад шаардлагатай арга хэмжээг ХХА-ийн зүгээс санал болгоно.

IX. ТӨСӨВ, САНХҮҮЖИЛТ

97. Нөхөн олговрын зардал, нөхөн сэргээлт, удирдлага, хяналт зэрэг зардлыг багтаасан газар эзэмших, нүүлгэн шилжүүлэх нийт зардал нь АСХХОХ-ийн зардлын салшгүй хэсэг юм. Дэд төслийн НШТ бүрт захиргааны болон болзошгүй зардлыг багтаасан бүх нөхөн төлбөрийн зардлын зардлын хүснэгттэй төсвийн хэсгийг багтаана. АСХХОХ-ийн 1-р шатны хувьд ГЧНШ-ийн тооцоолсон төсөв нь 288,612,594.00 төгрөг буюу 105,564 ам.доллар байна. Одоогийн байдлаар Увс, Баян-Өлгий аймгуудад ГЧНШ-ийн нөлөөлөл илрэх боломжтой бөгөөд Ховд аймагт ямар нэгэн нөлөөлөл илрэхгүй. Мөн техник эдийн засгийн үндэслэлийн энэ үе шатанд АСХХОХ-ийн 2, 3-р шатны байршил, үйл ажиллагаа нь тодорхойгүй байгаа тул ГЧНШ-ийн зардлыг тооцох боломжгүй бөгөөд 1-р шатны үеэр тодорхойлогдох болно. Тиймээс зөвхөн 1-р шатны зардлыг л тооцсон байгаа. доорх Хүснэгт 5-ыг харна уу. Зардлын нарийвчилсан тооцооллыг 1-р шатны НШТ-ний төсөлд тусгасан болно.

Хүснэгт 5. 1-р шатны ГЧНШ төсвийн тооцоолол

№	Аймаг	ГЧНШ зардал, МНТ
1	Увс	207,205,896
2	Баян-Өлгий	29,361,804
Аймгуудын нийт		236,567,700
3	Захиргааны зардал, 2% of 1+2	4,731,354
4	Тооцоолоогүй зардал, 10% of 1+2	23,656,770
5	Гадаад хяналт, 10% of 1+2	23,656,770
НИЙТ		288,612,594

98. НШТ-ийг хэрэгжүүлэх санхүүжилтийг ГЗГЗЗГ-аас засгийн газрын санхүүжилтээр олгоно. ГЗГЗЗГ нь газар эзэмших, траншей бүрт нүүлгэн шилжүүлэх ажлыг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгийг цаг хугацаанд нь хуваарилах үүрэгтэй. Хуваарилалтыг НШТ-д заасан төсвийн шаардлагыг үндэслэн хагас жилд нэг удаа хянана.

99. АТН, ГЧНШАА нь БХБЯ, ГЗГЗЗГ, АГХБХБГ болон бусад аймгийн нутгийн захиргааны байгууллагуудтай хамтран НӨИ-тэй гэрээний албан ёсны гэрээний явц, нөхөн олговрыг олгох ажлыг удирдан зохион байгуулах болно. Нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийг НӨИ-ээс Засгийн газарт шилжүүлэх тухай гэрээ байгуулсны дараа АГХБХБГ нь гэрээний бүх санхүүгийн үүргийг нэгтгэж, ГЗГЗЗГ-т шилжүүлнэ. АГХБХБГ нь ГЗГЗЗГ-аар дамжуулан санхүүжилтийг НӨИ-д шилжүүлэх ажлыг эхлүүлнэ. Аймгийн Засаг даргын Тамгын газар, АГХБХБГ, АТН, ГЧНШАА-ны нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтнүүдийн тусламжтайгаар өртсөн хүмүүст эрхийг хүргэх ажлыг зохион байгуулна.

100. Наад зах нь нөхөн олговрын 60%-ийн төлбөрийг гэрээнд гарын үсэг зурснаар эсвэл нөлөөлөлд өртсөн иргэдээс Аймгийн засаг захиргаанд нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгө шилүүлэх тухай гэрээ байгуулснаас хойш 1 сарын дотор олгоно. Үлдсэн төлбөрийг нь нөлөөлөлд өртсөн газар болон / эсвэл хөрөнгийг чөлөөлөх үед төлнө. Нөхөн олговор төлбөр болон дэмжлэг туслалцааг нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн банкны данс руу шилжүүлнэ. Нөлөөлөлд өртөгсдөд олговол зохих нөхөн олговрыг бүрэн төлөөгүй ба бусад дэмжлэг туслалцааг үзүүлээгүй бол АГХБХБГ-ийн мэдэлд газар өгч, эсвэл АТН, ГЧНШАА-д 3 хүлээлгэн өгөхгүй бөгөөд барилгын ажлыг эхлүүлж болохгүй.

**ХАВСРАЛТ А – ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТ, НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН НӨЛӨӨЛЛИЙН
ХУРААНГУЙ**

ХАВСРАЛТ В – УРЬДЧИЛСАН ХҮРЭЭНИЙ ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА – 2, 3-Р ШАТ

ХАВСРАЛТ С – НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ ТОЙМ

ХАВСРАЛТ D – ОЛОН НИЙТТЭЙ ЗӨВЛӨЛДӨХ УУЛЗАЛТЫН ОРОЛЦОГЧИД

ХАВСРАЛТ E – ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МАЯГТИЙН ЗАГВАР