

Гэр Хорооллыг Хөгжүүлэх Сайн Дурын Оролцооны Хүрээ (Төсөл)

Гэр хорооллыг хөгжүүлж, өрхүүдийг хотын дэд бүтцэд холбох

2020 оны 5 дугаар сар

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

Гэр хорооллыг хөгжүүлэх сайн дурын оролцооны хүрээний уг төсөл бичиг нь зээлдэгчийн баримт бичиг юм. Уг баримт бичигт АХБ-ны Төлөөлөн удирдах зөвлөл, удирдлага, эсвэл ажилтны үзэл бодлыг илэрхийлээгүй бөгөөд урьдчилсан шинж чанартай бичиг баримт болно. Та уг веб хуудсын “ашиглах нөхцөл” хэсэгт анхаарлаа хандуулна уу.

Аливаа улсын хөтөлбөр, стратегийг бэлтгэх, төсөл санхүүжүүлэх, эсвэл уг баримт бичигт заасан тодорхой газар нутаг эсвэл газар зүйн байршлыг онцлох, иш татсан нь Азийн Хөгжлийн Банк нь аливаа газар нутаг, талбайн эрх зүйн эсвэл бусад статусын талаар ямарваа нэгэн шүүлт хийсэн гэсэн үг биш юм.

ВАЛЮТЫН ХАНШ

(2020.04.3-ний өдрийн Монгол Банкны ханшаар, www.mongolbank.mn)

Валютын нэгж	–	Төгрөг (MNT)
MNT 1.00	=	\$0.000366
\$1.00	=	MNT 2,789

ЖИЧ

Уг тайланд "\$" тэмдэгт нь ам.долларыг илэрхийлсэн болно.

ТОВЧИЛСОН ҮГС

АХБ	-	Азийн Хөгжлийн Банк
НӨӨ	-	Нөлөөлөлд өртсөн өрх
АГХБХБГ	-	Аймгийн Газрын Харилцаа, Барилга, Хот байгуулалтын
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
ННУ	-	Нийгмийн нөлөөллийн үнэлгээ
ХБББ	-	АХБ-ны Хамгааллын Бодлогын баримт бичиг, 2009
ТОСК	-	Төрийн Орон Сууцны Корпораци
ТН	-	Техникийн нэгж

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 эмэмших 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

I.	ТАНИЛЦУУЛГА	7
A.	АСБХХОХ-ийн мэдээлэл	7
B.	Төсөл 1, 1-р шат	8
C.	Аймгуудад гэр хорооллын загвар гудамжийг хөгжүүлэх	8
II.	ГЭР ХОРООЛЛЫГ ХӨГЖҮҮЛЭХ ЗАРЧИМ, МЕХАНИЗМ	12
A.	Зорилт	12
B.	Монгол Улсын хууль ба дүрэм	12
C.	Гэр хорооллын хөгжлийг хэрэгжүүлэх гол алхмууд	13
D.	Хэрэгжүүлэх алхмууд	13
E.	Газар өмчлөгчдөд олгох сонголтууд	17
F.	Газар эзэмших эрхгүй газар эзэмшигчид олгох сонголт	18
G.	Гэр хороолол хөгжүүлэлтийн нийтлэг хувилбарууд	18
H.	Загвар гудамж хөгжүүлэх төслийн хүрээнд төсөлд оролцогчдоос авсан газрын ашиглалт	21
III.	НИЙГЭМ, ЭДИЙН ЗАСГИЙН МЭДЭЭЛЭЛ	22
IV.	ХЭЛЭЛЦҮҮЛЭГ, ОРОЛЦОО	23
V.	БҮТЭЦ, ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ, ХЭРЭГЖҮҮЛЭЛТ	26
VI.	ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМ	27
VII.	ХЯНАЛТ БА ҮНЭЛГЭЭ	29
VIII.	ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ХУВААРЬ	31
	ХАВСРАЛТ А. ТЕХНИКИЙН НЭГЖ – КОНСЕПЦ, ХУВИЛБАРУУД	32
	ХАВСРАЛТ Б. ОРОЛЦОХ ХҮСЭЛТЭЙ БАЙГАА ЭСЭХИЙГ ТАНДСАН СУДАЛГААНЫ ДҮН	36
	ХАВСРАЛТ В. ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МАЯГТЫН ЗАГВАР	40
	ЗӨВХӨН АЛБАНЫ ХЭРЭГЦЭЭНД	40
	ХАВСРАЛТ Г. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ХУВААРЬ	41

I. ТАНИЛЦУУЛГА

1. Аймаг, сумын төвийн ногоон, дасан зохицох чадвартай, бүсийн хөгжлийн хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр (АСБХХОХ) нь сонгогдсон аймгийн төвүүдийн гэр хорооллын хөгжилд зориулсан эрэлт дээр суурилсан, сайн дурын оролцооны аргыг хэрэгжүүлэх юм. Гэр хорооллын хөгжлийн Сайн Дурын Оролцооны Хүрээ (СДОХ) нь гэр хорооллын хөгжлийг дэмжих зарчим, механизмуудыг тайлбарласан баримт бичиг болно. Одоогийн байдлаар хотын үндсэн дэд бүтэцгүй¹, шаардлага хангахуйц гудамжгүй² гэр хорооллыг аймгийн төвийн хот байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцүүлэн гудамж, гудамжаар хөгжүүлэх юм. Загвар гудамжны гэр хорооллын газар өмчлөгч, оршин суугчдын сайн дурын оролцоон дээр тулгуурласан АСБХХОХ нь хотын дэд бүтэц, шаардлага хангахуйц гудамж хөгжүүлэлтээр дамжуулан хотын үйлчилгээг хүртээмжтэй болгож, илүү сайн амьдрах орчинг бий болгоно. Загвар гудамжны газар өмчлөгч, оршин суугчид оролцох хүсэлтэй тохиолдолд л хотын дэд бүтэц, үйлчилгээнд холбогдох, шаардлага хангахуйц гудамжийг хөгжүүлэх боломжтой юм.

2. СДОХ-г Монгол улсын Засгийн газар (МУЗГ) болон АБХ харилцан хүлээн зөвшөөрсөн бөгөөд гэр хорооллын загвар гудамж хөгжүүлэх суурь баримт бичиг болно. Уг баримт бичигт (i) АСБХХОХ болон гэр хорооллын загвар гудамж, (ii) гэр хорооллыг хөгжүүлэх зарчим, механизм; (iii) хэлэлцүүлэг, оролцоо; (iv) хэрэгжүүлэх арга хэмжээ; (v) чадавхийг бэхжүүлэх, сургалтын хөтөлбөр; (vi) хэрэгжүүлэх хуваарь; (vii) аймгуудад гэр хорооллыг хөгжүүлэх загвар туршилтын ажлыг хэрэгжүүлэхэд мөрдөх хяналт-шинжилгээ, тайлагнах талаар мэдээллүүдийг багтаасан болно. Энэхүү СДОХ-нд тусгагдсан зарчим, журамд үндэслэн аймгийн төвүүдэд хэрэгжүүлэх гудамжны төслийн дэд төсөл бүрт сайн дурын оролцооны төлөвлөгөөг боловсруулж хэрэгжүүлнэ.

A. АСБХХОХ-ийн мэдээлэл

3. АСБХХОХ 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 төв 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. Төсөл дараах 4 зорилттой.

¹ Одоогийн байдлаар аймгийн төвийн гэр хорооллууд зөвхөн цахилгаан болон ундны усыг нийтийн болон хувийн худагаас эсвэл хашаан дах худагнаас авдаг ба халаалт, ариутгах татуурга гэх мэт үйлчилгээ байхгүй болно.

² Гэр хорооллын гудамжууд авто зам, явган хүний зам, ногоон байгууламж, гэрэлтүүлэг, нийтийн эзэмшлийн газаргүй. Эдгээр гудамжуудыг шаардлагатай бүх дэд бүтэц, байгууламж бүхий гудамж болгон хөгжүүлнэ.

- (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;
- (iv) **Ногоон нутаг дэвсгэрийн бүтээн байгуулалтын чадавхи суулгах, бодлого боловсруулахыг сайжруулах:** тохирох сургалт, техникийн зөвлөгөө болон гүйлгээний дэмжлэгээр дамжуулан хөтөлбөр хэрэгжүүлэх чадавхийг бэхжүүлэх.

В. Төсөл 1, 1-р шат

4. ОШСЗШ-ын 1-р шатны 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). 2,3-р шатны 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.

С. Аймгуудад гэр хорооллын загвар гудамжийг хөгжүүлэх

1. Хураангуй

5. Гэр хорооллын хөгжил нь АСБХХОХ-ийн төвлөрсөн хотын үйл ажиллагааны цөм нь юм. Эдгээр хөгжил муутай газруудад дэд бүтэц, нийтийн барилга байгууламж, үйлчилгээний хомсдол, орон сууцны барилга байгууламжийн маш муу нөхцөл байдалтай холбоотой асуудлууд голчлон урган гардаг. Үнэндээ гэр хорооллоос гаралтай хотын барилга байгууламж нь хот байгуулалтын хувьд эсрэг үр дүн авчирдаг. Энэхүү хотжилтын горимоос үүдэлтэй хүн амын хэт сул нягтрал нь санхүүгийн бодит бэрхшээл юм. Энэ нь одоогийн нөхцөлд 40хүн/га-ийн хүн амын нягтралтай үед өрх бүрт 37.5 сая төгрөг буюу 14,000 ам.

доллараас 20хүн/га³-ийн хүн амын нягтралтай үед 75 сая төгрөг буюу 28,000 ам. доллар хүртэлх хөрөнгө оруулалт хийх боломжтой барилга байгууламжийн сүлжээг хэрэгжүүлэхэд аюул учруулж байна. Төлөвлөлтийн үеэр гэр хороололд гардаг хүндрэлүүдийг зураг дээр харуулснаар дэд бүтцийн сүлжээнд тохирох санхүүгийн хөрөнгө оруулалтыг тооцсон хамгийн бага нягтрал нь 60 хүн/га-аас дээш байна. Хамгийн оновчтой нягтаршил нь 90хүн/га орчим байна.

6. Хот суурин газрын суурь үйлчилгээ байхгүйгээс гадна оршин суугчид агаар, хөрс, усны бохирдол ихтэй байгаа тул энэ бүтээн байгуулалт маш их хүлээлттэй байгаа. Хэдийгээр салхи ихтэй нөхцө байдлаас шалтгаалан зарим газарт харьцангуй бага нөлөө үзүүлдэг ч эхнийх нь зуух бүрт нүүрс эсвэл илчлэг багатай бусад түлш шатаахаас үүдэн бүхэл бүтэн хот руу заналхийлж байна. Халаалтын сүлжээнд холбогдохыг хүн бүр сонирхдог. Нөгөө талаар усны эх үүсвэр (ихэвчлэн худаг) болон жорлонгийн ойролцоо байгаа хөрс, усны бохирдлыг ус, бохир усны сүлжээгээр хангах замаар шийдвэрлэх болно.

7. (i) Шаардлага хангахуйц гудамж, дэд бүтцийн сүлжээний төлөвлөгөө (ii) талбайг хотын үйлчилгээ - дэд бүтцийн сүлжээнд холбох холболт, (iii) холбогдох техникийн нэгжийг⁴ байгуулах нь газар чөлөөлөх, газрыг дахин хуваарилахад хүргэдэг тул гэр хорооллыг, ялангуяа 1-р шатны загвар гудамжуудыг зохих ёсоор шинэчлэх нь оршин суугчдын амьдралд чухал өөрчлөлтүүдийг авчирна гэсэн үг.

8. Гэсэн хэдий ч, хотын бүрэлдэхүүн хэсгийн гэр хорооллын хөгжлийг хүлээж авах, үр өгөөжөө өгөх нь газар өмчлөгчид болон оршин суугчдын төсөлд сайн дураараа оролцох оролцооноос хамаарна. Энэ нь (i) оршин суугчид оролцох, оролцохгүйгээ бие даан шийдвэрлэнэ, (ii) төслийн загварыг гаргахад оролцох, бөгөөд (iii) нийгэм, эдийн засгийн судалгааны дүн болон төслөөс хүлээж буй үр дүн, нөгөө талаас төслийн хэрэгжилтийг хязгаарлах асуудлыг хэлэлцсэн дараах фокус группийн ярилцлагын үр дүн дээр тулгуурлан төслийг боловсруулах юм. Төслөөр баруун гурван аймгийн төвүүд дэх гэр хорооллын нийт хүн амын 35-аас доошгүй хувийг хамран ажиллах зорилготой бөгөөд гэр хороололд амьдардаг 17,000 өрхөөс⁵ АСБХХОХ-ийн хүрээнд 5,600 орчим өрхийг хамран ажиллана гэсэн үг юм.

2. 1-р шатны загвар туршилтын гудамжийг сонгох

9. Эхний шат амжилттай хэрэгжих нь дараагийн шатнуудын найдвартай байдалд чухал үүрэг гүйцэтгэнэ. Тиймээс зорилтот гэр хорооллын периметр нь төслийн хэрэгжилтийг хялбаршуулахаар хамгийн таатай нөхцлийг бүрдүүлж өгөх ёстой. Юу юунаас илүү доорх шаардлагыг хангасан байна. Үүнд:

- Одоо байгаа орон сууцны нэгжид мэдэгдэхүйц нөлөө үзүүлэхгүйгээр нягтарших чөлөөт орон зайг үлдээсэн хэт нягт биш барилгын орчин;
- Байгууламжийн өргөтгөлийн зардлыг бууруулах зорилгоор одоо байгаа анхдагч-хоёрдогч сүлжээнд ойр байршил;
- Газрын дахин хуваарилалт, болон нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой аливаа хүндрэлээс зайлсхийх үүднээс үйлчилгээний өргөн өргөн зам.

³ Голын өмнөд хэсгээр 80хүн/га хүрдэг Өлгийг эс тооцон

⁴ “Е” бүлгийг харна уу

⁵ 3 аймгийн төвийн нийт хүн ам: 92,800хүн (NSO 2017) = ойролцоогоор 24,000 өрх – >70% гэр хороололд = 17,000 өрх.

10. Хотын хөгжлийн мастер төлөвлөгөө, Засаг даргын үйл ажиллагааны хөтөлбөр, дээрх урьдчилсан шаардлагыг харгалзан гэр хорооллын периметрууд, загвар гудамжуудыг орон нутгийн засаг захиргаатай зөвшилцсөний үндсэн дээр сонгосон. Мөн дараагийн шатанд хөгжүүлэх шаардлагатай тус бүр нь 800м урт, 40 орчим га талбайн хэсэг болох “загвар гудамж” дээр ажиллана. Эхний шат нь аймаг тус бүрт нэг загвар гудамж, загвар туршилтын эхний замыг хэрэгжүүлсэн үр дүнгээс шалтгаалан боломжтой бол 2 нэмэлт зам барихаар зорьж ажиллана. Тиймээс 1-р шатанд 1,599 хүнтэй 409 өрхийг хамарсан 2,400м 258 хашааг хөгжүүлэх ажил хийгдэнэ⁶.

11. Увс аймгийн Улаангом хотод загвар гэр хорооллын периметр нь 4-р багийн нутаг дэвсгэрийн 31 га байна. Загвар туршилтын гудамж нь хойноосоо урагшаа сунасан 98 хашаа байна. Туршилтын үе шатны нийт талбай нь 8.6 га талбайг хамрана. 1-р зургийг харна уу. Зүүн талын зураг дээрх цагаан шугамууд 31 га периметрийн хил заагийг, шар өнгөөр тодруулсан талбайнууд нь загвар гудамжийг илтгэнэ.

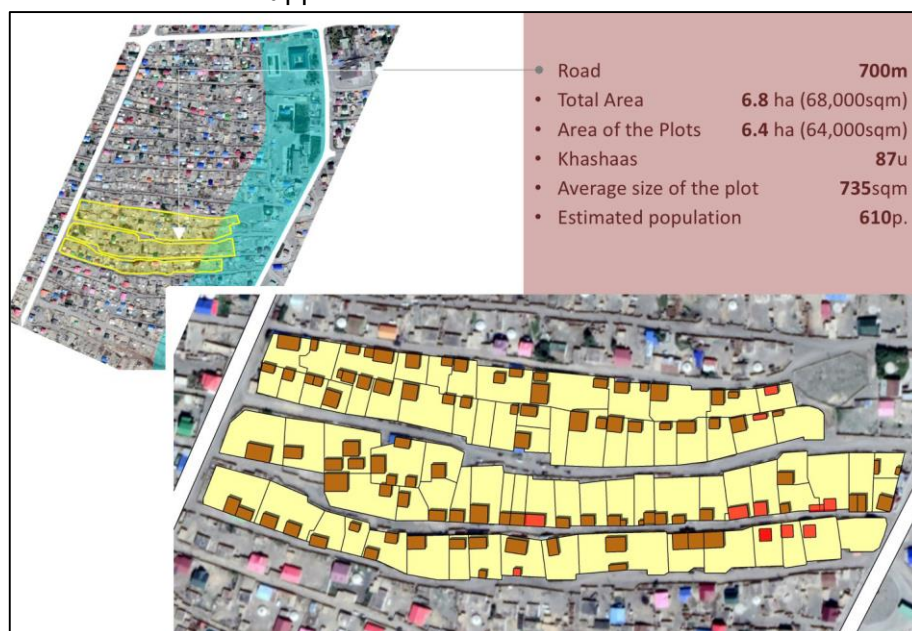
Figure 1 -УВС АЙМГИЙН УЛААНГОМ ХОТЫН ЗАГВАР ТУРШИЛТЫН ГУДАМЖ



12. Баян-Өлгий аймгийн Өлгий суманд 13 дугаар багийн нутаг дэвсгэрт туршиж буй гэр хорооллын периметр нь 13 га газарт байдаг. Загвар гудамж нь зүүн-баруун хэвтээ тэнхлэгийн дагуу байрлах 87 хашааг хамрана. Туршилтын үе шатны нийт талбай нь 6.8 га. Доорхи Зураг 2-г харна уу. Зүүн дээд талын зураг дээрх гадна талын цагаан шугамууд 33 га периметрийн хил хязгаарыг дүрсэлсэн бөгөөд шар өнгөөр тодруулсан талбайнууд нь загвар гудамжийг илтгэнэ.

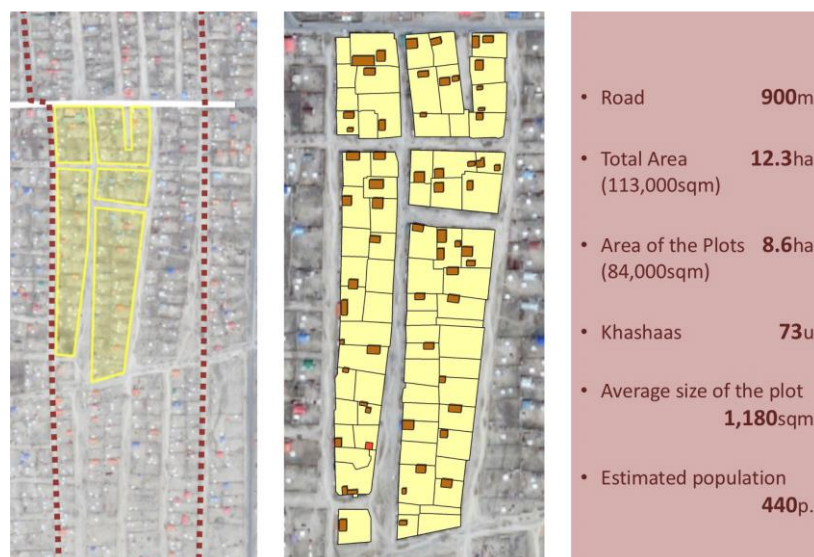
⁶ Эдгээр тоо баримт нь санал асуулгын 2 дахь тойргийн дүн юм. 9-р сар/10-р сар 2019.

Figure 2 -БАЯН-ӨЛГИЙ АЙМГИЙН ӨЛГИЙ ХОТЫН ЗАГВАР ТУРШИЛТЫН ГУДАМЖ



13. Ховд аймгийн Жаргалант хотод туршилтын гэр хорооллын периметрийн хэмжээ нь Тахилт - Алагтолгой багт байрлах 79 га байна. Загвар гудамж нь хойд урд тэнхлэгийн дагуу 72 хашааг нэгтгэсэн. Туршилтын үе шатны нийт талбай нь 12.3 га. Зураг 3-ыг харна уу. Гаднах улаан цэгүүд 79 га периметрийн хил хязгаарыг дүрсэлсэн бөгөөд шар өнгөөр тодруулсан талбайнууд нь загвар гудамжийг илтгэнэ.

Figure 3 -ХОВД АЙМГИЙН ЖАРГАЛАНТ ХОТЫН ЗАГВАР ТУРШИЛТЫН ГУДАМЖ



II. ГЭР ХОРООЛЛЫГ ХӨГЖҮҮЛЭХ ЗАРЧИМ, МЕХАНИЗМ

A. Зорилт

14. Гэр хорооллын хөгжлийн зарчим нь 3 үндсэн зорилтыг биелүүлэхийг зорьж байна. Үүнд:

- Эхний зорилт бол нэг сүлжээний шугамаас, өөрөөр хэлбэл загвар туршилтын гудамжнаас аль болох олон хашааг үр өгөөжөө өгөх, аль болох олон хашааг⁷ дэд бүтцийн сүлжээнд холбох;
- Хоёрдахь зорилт нь холбогдсон байшинд хуучин байшин эсвэл шинэ орон сууцны хороололд холболт хийх боломжийг олгодог техникийн байрыг хэрэгжүүлэх; Энэхүү техникийн байрны өртгийг нөхөхийн тулд газар өмчлөгч нь газрынхаа зах зээлийн үнээс хамааран өөрийн хашааны зарим хэсгийг өгөх ёстой;
- Гурав дахь зорилго нь загвар зам болон хотын үйлчилгээний сүлжээг санхүүжүүлэх хөрөнгө оруулалтыг зөвтгөх шаардлагатай нягтралаар дамжуулан өмнөх ажлуудыг нөхөж байна: замын дагуух хүн амын нягтрал дор хаяж 90хүн/га хүртэл нэмэгдэх ёстой бөгөөд энэ нь хувь хэмжээ юм. Хямд үнэтэй орон сууцны хорооллын барилгын ажил дууссаны дараа: холболтууд илүү их байх тусам санхүүгийн үр ашиг, ашиг өндөр байх болно.

15. Гэр хорооллыг хөгжүүлэх зарчим, механизмыг ашиг хүртэгч өрхүүдийн оролцоо нь зөвхөн сайн дурын үйл явц байх бөгөөд албадлагын оролцоо байхгүй болно гэсэн үндсэн зарчимд үндэслэнэ. Хэлэлцээрийг эцэслэхээс өмнө аль ч хүн, өрх оролцох хүсэлгүй байвал өрхөөс зайлсхийх болно.

B. Монгол Улсын хууль ба дүрэм

16. АСБХХОХ-ийн хүрээнд гэр хорооллыг хөгжүүлэх асуудлаар Монгол Улсын Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулинд хууль эрхзүйн үндсэн хүрээ, хэрэгжүүлэх журмыг тусгасан болно. Энэ хуулийн зорилт нь: (i) хот, суурин газрын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөн байгуулах, (ii) ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, (iii) гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулахтай холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино. Уг хуульд дахин төлөвлөлтийн ажилд төрийн байгууллага, газар өмчлөгч, хувийн хэвшил зэрэг холбогдох талуудын үүрэг, хариуцлага, хотын дахин төлөвлөлтийн ажилд хэрэгжүүлэх алхам, журмыг тусгасан болно. Энэхүү хуулийн дараагаар Монгол Улсын Засгийн газар (i) Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах зорилгоор өмчлөгч, эзэмшигч газраар хувь нийлүүлэх журам⁸, (ii) Гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааны журмыг⁹ боловсруулан баталсан. Гэр хорооллын загвар гудамжийг хөгжүүлэхэд эдгээр хууль тогтоомжийг мөрдөнө.

⁷ Хашаа – мод, шавар тоосгоор хил заагийг тогтоосон гэр хорооллын газрын нэгж. Хашаанд ихэвчлэн байшин эсвэл гэр байдаг.

⁸ МУЗГ-аас 2018.11-р сард баталсан, ЗГ-ын 2018 оны 341 тоот тогтоол.

⁹ МУЗГ-аас 2018.3-р сард баталсан, ЗГ-ын 2018 оны 46 тоот тогтоол.

С. Гэр хорооллын хөгжлийг хэрэгжүүлэх гол алхмууд

17. Уг арга барилыг доорх 6 алхмаар хураангуйлав. Үүнд:

- **1-р алхам** – Загвар туршилтын гудамжийг тодорхойлох, түүний зохион байгуулалтыг гэр хорооллын хөгжлийн өргөн хүрээтэй хийх эхний алхам гэж ойлгох хэрэгтэй;
- **2-р алхам** - Холбоотой сүлжээнүүдтэй зам засварын ажил. Дараах сүлжээ бүхий хатуу хучилттай зам; усан хангамж - ариутгах татуурга - халаалт - цахилгаан - харилцаа холбоо - гудамжны гэрэлтүүлэг;
- **3-р алхам** - Газар өмчлөгчид болон оршин суугчдын хүсэл, хүлээлтийн дагуу хашааг сүлжээнд холбох;
- **4-р алхам** – Ариун цэврийн болон халаалтын хүссэн шинж чанарыг цуглуулдаг техникийн нэгж (ТН) гэж нэрлэгдэх техникийн байгууламжийг барьж байгуулах, ТН-ин талаархи ойлголт, хувилбаруудыг Хавсралт А-аас үзнэ үү;
- **5-р алхам** - Төрийн орон сууцны корпораци - ТОСК гэх мэт нийтийн хөгжүүлэгч ажиллуулж болох нягтаршилт;
- **6-р алхам** - (i) Авто замын зураг төсөл, (ii) ТН-ээр солин шилжүүлж буй газрыг буулгахаас үүсэх талбайг дахин хуваарилах, нягтруулах процесс эсвэл нийтийн болон хувийн зорилгоор ашиглах; Хэрэв газрыг ТОСК-д шилжүүлээгүй бол түүнийг нутгийн захиргааны газрын эзэмшил газар болгож, ашиглалтын асуудлыг шийдвэрлэнэ: нийтийн тохилог байдал, хотын байгууламж, хувийн хөгжүүлэгч рүү худалдах, газар түрээслэх замаар хувийн хот хөдөө аж ахуй гэх мэт. Энэхүү цэглэсэн газрын хувьд төслийн санхүүжилтээр тоглоомын талбай болон олон нийтийн төвийн барилгын ажилд зориулагдсан болно.

18. Газар эзэмшигч болон оршин суугчид тохиролцоонд хүрэх, газраа чөлөөлж өгөхөөс өмнө төлөвлөсөн зүйлсийн талаар мэдээллийг тэдэнд өгдөг. Энэхүү мэдээлэл нь туршилтын хөгжлийн үе шат гэж тодорхойлсон гудамжны дагуу амьдардаг бүх өрхөд чиглэсэн фокус бүлгийн хэлэлцүүлэг (ФБХ) хэлбэрээр хэд хэдэн тодорхой уулзалтуудад хамрагдах болно. Хөгжлийн эдгээр зарчмуудыг мэдсэнээр газар өмчлөгч болон оршин суугчид төсөлд өөр хэлбэрээр оролцохоор зөвшөөрөх, эсвэл төслийн нөлөөнд орохоос татгалзах гэх мэтээр өөрсдийн сонголтоо чөлөөтэй илэрхийлэх болно. Эдгээр хувилбаруудын талаар мэдэж байгаа эсэх нь судалгааны үр дүнгээс харагдах бөгөөд судалгааны тоон мэдээллийн хэмжээ, техник эдийн засгийн үндэслэлийг боловсруулдаг. Төсөлд хэн ч албадах ёсгүй, оролцоо нь бүхэлдээ сайн дурынх юм.

D. Хэрэгжүүлэх алхмууд

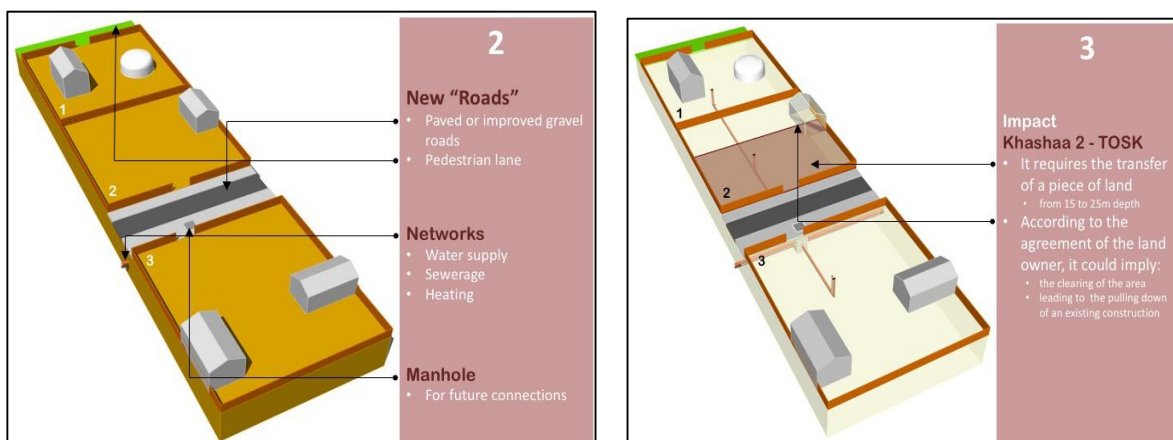
19. Хэрэгжүүлэх алхмуудыг загвар гудамжны дагуу замын нэг талд хоёр (талбай 1, 2), нөгөө талд нь (талбай 3) байрлах дотроо байшинтай гурван хашааны нийтлэг жишээн дээр дүрсэлсэн болно. Зураг 4-ийг үзнэ үү.

20. **2-р алхам** - "Загвар" гудамжийг тодорхойлох ажил (**алхам 1**). Зам, хотын үйлчилгээний сүлжээг хэрэгжүүлэх ажлыг дараахь байдлаар хийнэ. Үүнд:

- Эхний ээлжинд нэг чиглэлийн зам байж болох хатуу хучилттай авто зам, явган хүний/ дугуйн замын хамтаар барих;

- Нэг чиглэлтэй зам бол (i) аюулгүй байдал, (ii) төсвийн хүрээнд боломжийн сонголт юм. Энэ нь хөдөлгөөнт төлөвлөгөөний нэг хэсэг байх ёстой бөгөөд шаардлагатай бол дараа нь өргөжүүлж боломжтой байх: дэвсгэр зураг (нэг чиглэлийн) 10м-ээс (хоёр чиглэлийн) 12м хүртэл;
- Хотын үйлчилгээнүүдийн сүлжээг тэрэгний зам дагуу бус, явган хүний зам дагуу хийх;
- Явган хүний/дугуйн эгнээний арын хэсэгт нэвтрэх боломжтой; автомашинаар нэвтрэх эрэлт байгаа бол зурвас газрыг хашаа 2-т ногдуулж болно.

Figure 4 -2,3-Р АЛХАМ



21. **3-р алхам** – Траншейны нүхнээс эхлэх холболтын цэгийг оршин суугчид нь шийднэ: 1 байшингийн ойролцоо 1-р талбай, газар эзэмшигчийн өөрийнх нь төлөвлөгөөний дагуу талбайд 3-ыг байрлуулна.

- Холболтын үйлчилгээний нүхний оновчтой байршлыг инженерийн баг урьдаар шийддэг;
- Талбай 2-ын хувьд хөгжүүлэгчийн удирдаж буй нягтруулах төсөлд зориулж нэг хэсэг газрыг өгсөн. Одоо байгаа нэг барилгын ажлыг буулгах ёстой;
- Дараах алхамаар шаардагдах газар олголтыг (ТН хуваарилах) хоёр аргаар удирдаж болно. (i) ТУ-тай “тэнцэх” газрыг тэр даруй газар эзэмшигчид буцааж өгдөг. Энэ бол хамгийн нийтлэг механизм юм. (ii) онцгой тохиолдолд, жишээлбэл, нэг талбай нь дор хаяж 2 ТУ-тэй тэнцэх газрын гадаргууг буцааж өгдөг бөгөөд энэ нь эцсийн эцэст газар өөрчлөгдөхөд хүргэдэг.

22. **Алхам 4** – Хашаа бүр хашаан доторх байр байшингийн төрөл, талбай дээрх байршил, тоног төхөөрөмжийн түвшин, тоног төхөөрөмжийн чанар зэргээс хамааран өөр өөр байдаг. Тиймээс одоо байгаа байшинд шууд холболт хийхэд норм, стандартыг дагаж мөрдөх гэвэл бараг боломжгүй юм. Тийм ч учраас холболт, орон сууцны хоорондох уялдаа холбоог хангахын тулд "техникийн нэгж" нь нэн чухал юм. ТН-ийн үүргийг дараах байдлаар нэгтгэв.

- ТН нь хөлдөх эрсдэлээс сэргийлсэн шүршүүр, угаалтуур, ус, радиатор зэргээс бүрдэнэ. Өмчлөгч нь нэгээс дээш ТН авах хүсэлт гаргаж болох бөгөөд энэ тохиолдолд нэмэлт газрыг чөлөөлөх шаардлагатай болно;
- Хашаанд байрлах газар нь хязгаарлагдахгүй: 1-р талбайд гал тогооны өрөөнд өргөтгөл хийх боломжтой доторх ариун цэврийн байгууламжийг ашиглахын тулд одоо байгаа байшинд нэгдэхээр шийдсэн; эсрэгээр 3-р байр, өөр байшинд байрлуулахыг илүүд үздэг бөгөөд энэ нь өмчлөгч өөр байшинд нэгдэхээр төлөвлөж байгаа тохиолдолд тохиролцож болно.
- Одоо байгаа эсвэл төлөвлөсөн орон сууцны барилга байгууламжтай ямар ч холбоогүй ТН-ийн байршуулахыг зөвшөөрөхгүй;
- Үүнээс гадна ТН-ийг хүлээн авагч нь одоо байгаа байшингийн эрчим хүчний үр ашгийг дээшлүүлэх, эсвэл тусгаарлагдсан шинэ орон сууц барих шаардлагатай;
- ТН-ийн хэрэгжилт нь энэхүү сайжруулалтаас салшгүй холбоотой гэсэн үг; хоёулаа бүхэл бүтэн нэгдмэл байдлаар тооцогдох ёстой;
- Энэхүү зорилгын үүднээс түүний эзэн тодорхой материалын үнэд тохирсон “ваучер” авах болно;
- Архитектор / инженерийг ажлын зөвлөх, хянагчаар томилно.

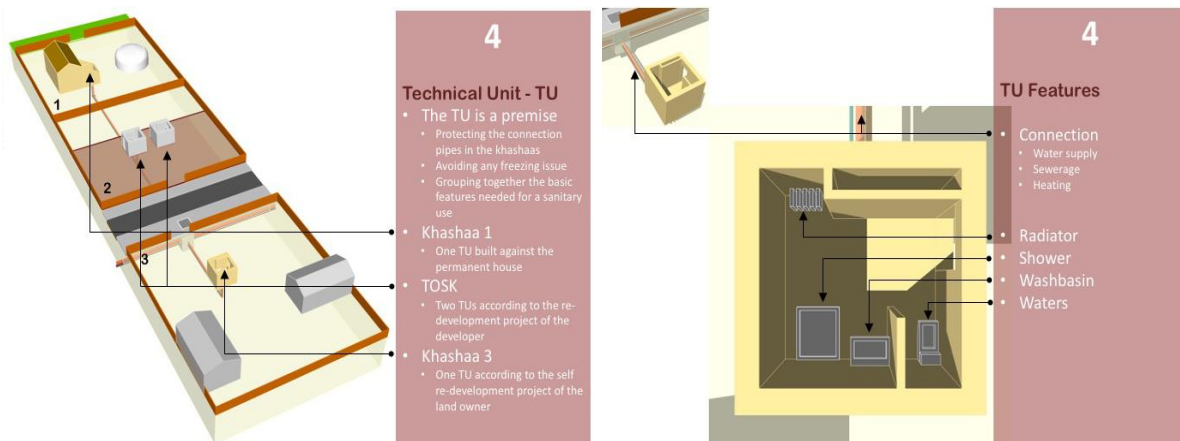


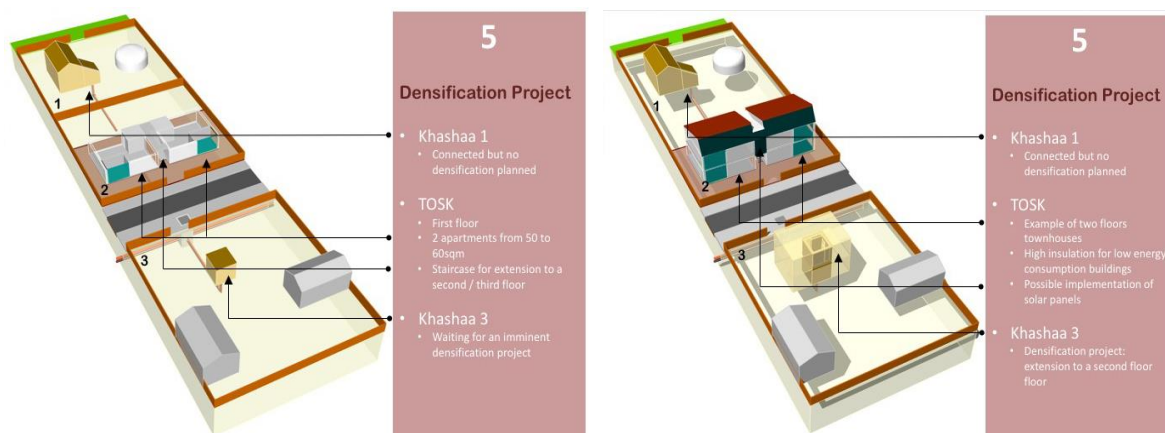
Figure 5 — 4-р АЛХАМ

23. **5-р алхам** - 2-р талбайд нийтийн хөгжүүлэгч (ТОСК) нь 25м өргөнтэй талбайд, хамгийн дээд тал нь 3 давхар хоёр таунхаус барих зэргээр нягтралаа эхлүүлнэ.

- Таунхаус тус бүр нэг нэг “бүрхүүл ба цөм” орон сууцнаас бүрдэнэ (нэг орон сууцанд 50 м2 ба түүнээс дээш, доош).
- “Бүрхүүл ба цөм” гэдэг нь тухайн бүтээн байгуулалтын ажил үндсэн ажлыг гүйцэтгэж дуусахаас өмнө зарах гэсэн үг юм. Уран зураг, хавтанцар, сантехник, цахилгаан хэрэгслийг худалдан авагч хариуцдаг. Хоолой ба цахилгаан утас, самбарыг хөгжүүлэгч хийдэг;

- Үүний дагуу борлуулах үнэ боломжийн хэвээр байгаа бөгөөд барилгын үнээс хамааран хамгийн ихдээ 1 м2 тутамд 9,000,000 төгрөг байх бөгөөд үүнийг нарийвчлан боловсруулахад бага зэрэг төвөгтэй болно;
- Банкны нөхцөл байдлыг нийгэм, эдийн засгийн нөхцөл байдалд тохируулна; гэсэн хэдий ч, түрээслэгч өөрөө түрээслэх замаар орон сууцыг авах боломжтой;
- Хөгжүүлэгч нь түрээслэхээр төлөвлөж буй орон сууц, нийгмийн орон сууцны 10 орчим хувийг юуны түрүүнд газар өмчлөгчид, эцсийн байдлаар нүүлгэн шилжүүлсэн айлуудад зориулан төлөвлөх ёстой; зарим орон сууц нь хүмүүст зориулагдсан байдаг;
- The Norm BnDB23-03-09-тай холбоотой эрчим хүчний үр ашгийн асуудлыг нарны хавтанг суурилуулах замаар бэхжүүлсэн дулаалга болон нэмэлт эрчим хүчний эх үүсвэрийг авч үзэх болно. 3-р талбар дээр газар өмчлөгч нь худалдах, түрээслэх зорилгоор хувийн хэрэгцээнд зориулж хашааг өөрөө боловсруулдаг. Энэ нь нягтруулах ажилд бас оролцдог. Энэ хашааны өөр нэг хувилбар нь төсөл дэх ямар ч оролцоогүй, холболтгүй, техникийн нэгж байхгүй, хувь хүний хөгжилд татгалзах явдал юм (сонголт 1).

Figure 6 -5-P АЛХАМ

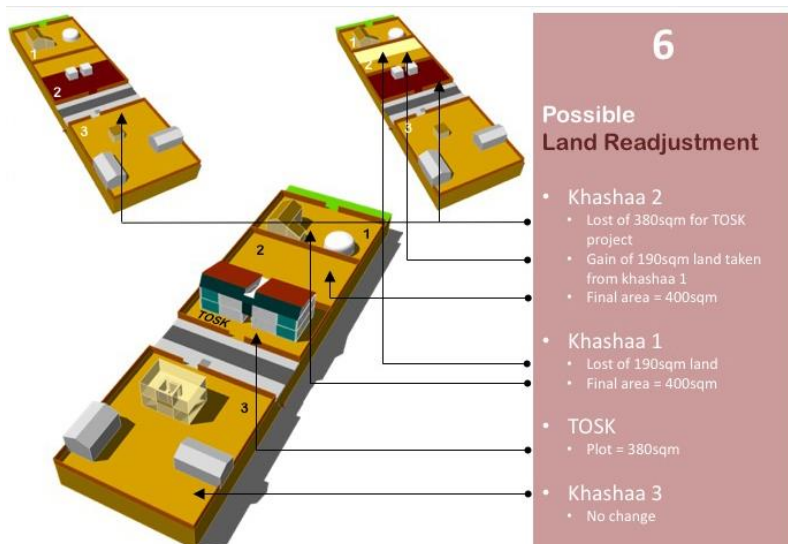


24. 6-р алхам - Төгсгөлд нь 2-р талбайд газрыг дахин тохируулах шаардлагатай болох магадлалтай. Хоёр сонголт байна. Үүнд:

- 2-р талбайд дахин газар шаардлагагүй бөгөөд үлдсэн талбайд өмчлөгч сэтгэл ханамжтай байх; өмчлөгчид ТН, дахин нэг ТН авах хүсэлтэй бөгөөд чөлөөлсөн газар нь шаардлагад нийцсэн бол + дахин нэг ТН эсвэл барилга барих зориулалттай газартай тэнцэх эрхийн бичиг;
- Эсвэл газар эзэмшигчид нөхөн төлбөр өгөхийг хүсч байгаа бөгөөд хоёр талбайн гадаргууг тэнцвэржүүлэх үүднээс 1-р талбайтай тохиролцоонд хүрэх. Энэ тохиолдолд 1-р талбай нь ТН-тэй тэнцэх газрын хэсгийг буцааж өгнө.
- Нийтийн хөгжүүлэгч нь гарааш, дэлгүүр гэх мэт нэмэлт байгууламж бүхий хотхоны барилгыг өргөтгөж болно. Эдгээр бүрэлдэхүүн хэсгүүд төслөөс гадуур үлддэг.

Тэдний үндэслэл, санхүүжилт нь хөгжүүлэгч өөрөө хийсэн зах зээлийн зохих судалгааны үр дүнд бий болно.

Figure 7 -6-P АЛХАМ



Е. Газар өмчлөгчдөд олгох сонголтууд

25. Оршин суугчдад дараахи 3 сонголтыг санал болгоно. Үүнд:

- **Сонголт 1** – хөтөлбөрт оролцохгүй байх:
 - талбай нь бүтээн байгуулалтад нөлөөлөөгүй бөгөөд энэ үр дүн нь эзэмшигчийн хүсэлд нийцдэг;
 - эсвэл эзэмшигч нь хөгжүүлэлтэд оролцохоос татгалзсан;
 - Ямар ч тохиолдолд эзэмшигч нь өөрөө бүрэн төлсөн техникийн нэгжтэй холбогдохыг хүсч болно (нэг м тутамд 1,3 сая төгрөг, техникийн нэгжид 8,5 сая төгрөг).
- **Сонголт 2** – Төсөлтэй холбоотой аливаа зорилгоор газраа хэсэгчлэн чөлөөлөхөд холболт + ТН-ийн зардал дээр хямдрал үзүүлэх гэх мэт нөхөн олговор авах эрхтэй болно. Дараахийг санах хэрэгтэй.
 - Нэмэлт ТН шаардах боломжтой; чөлөөлсөн газрын хэсэг нь хүссэн ТН-ийн тоотой таарч байх ёстой;
 - Хэрэв газар нь нэг ТН-д шаардагдах талбайн хэмжээнээс давсан тохиолдолд газар эзэмшигчид барилгын материалыг худалдан авах эрхийн бичиг олгох гэх мэтээр нөхөн олговрыг авах эрхтэй;
 - Хэрэв өмчлөгч орон сууц худалдаж авахыг хүсвэл орон сууцнаас чөлөөлсөн газартайгаа тэнцэх метр квадратыг нь нөхөн олговроор авч

болно: зах зээлийн үнээр орон сууцны нэг метр квадрат нь ойролцоогоор 60 метр квадрат газартай тэнцэнэ.

- **Сонголт 3** – Эзэмшигч нь хашааг бүхэлд нь өгөхийг хүссэн тохиолдолд Сонголт 2-г 2-р хувилбар юм. энэ нь илүү их нөхөн олговрыг хүргэх ёстой боловч үүнтэй төстэй байдлаар удирддаг; гэхдээ энэ нь 2-р сонголтыг дэмждэг төслийн зорилго биш юм; хэрэв ийм сонголтыг онцгой тохиолдолд зайлшгүй хийх боломжгүй бөгөөд хэрэв энэ нь сайн дурын бус нүүлгэн шилжүүлэлт хийхгүй бол эзэмшигч нь уг төсөлд хамрагдсан байшингийн үнэ цэнэтэй тэнцэх талбай бүхий орон сууцны байшинд хамрагдах боломжтой болно.

26. Шинээр баригдах орон сууцанд нь загвар туршилтын гудамжинд оршин суугчид нэн түрүүнд орох эрхтэй гэдгийг тэмдэглэх нь зүйтэй. Орлогынхоо дагуу тэд шууд үнийг нь төлж худалдан авах, моргежийн 8% зээлээр, урьдчилгаа төлбөрийг 20-30%-г хийж, жишээлбэл 20 жилийн хугацаанд зээлээ төлөх нөхцлөөр авах, эсвэл байшингаа түрээслээд өмчлөх хэлбэрээр худалдан авах, эсвэл түрээслэн суух эсэхээ шийдэх ёстой.

Г. Газар эзэмших эрхгүй газар эзэмшигчид олгох сонголт

27. Газар эзэмших эрхгүй иргэдэд дараахь сонголтууд байна.

- **Сонголт 1** – газар дээр үлдэх:
 - Судалгаа болон Фокус Группын Ярилцлагаар хоёрдогч оршин суугчид нь ихэвчлэн газар өмчлөгчийн хамаатан байдаг нь тогтоогдсон бөгөөд 250 м2 газрыг чөлөөлөхөд тэд нүүх шаардлагагүй болно;
- **Сонголт 2** – нийтийн байранд түрүүлж оруулах:
 - Хоёрдогч өрхөд АБНХХОХ-ийн хүрээнд худалдаж авах, түрээсээр худалдан авах, түрээслэх гэсэн сонголттойгоор ТОСК-ийн барьсан нийтийн байранд түрүүлж оруулах;
 - Орлогын шатлалынхаа дагуу өрхүүд сонгодог худалдан авалт буюу 8%-н зээл, урьдчилгаа 20%-30%-ийг төлөөд 20 жилийн хугацаатай түрээслэх, эсвэл түрээсээр худалдан авах, эсвэл ТОСК-ийн орон сууцны зохион байгуулалт дээр үндэслэн нийтийн түрээслэх энгийн гэрээг хийж болно.

Г. Гэр хороолол хөгжүүлэлтийн нийтлэг хувилбарууд

28. Гэр хорооллын загвар гудамжийг хөгжүүлэхэд боломжит нийтлэг хувилбаруудыг тодорхойлсоныг доод Зураг 8-аас үзнэ үү.

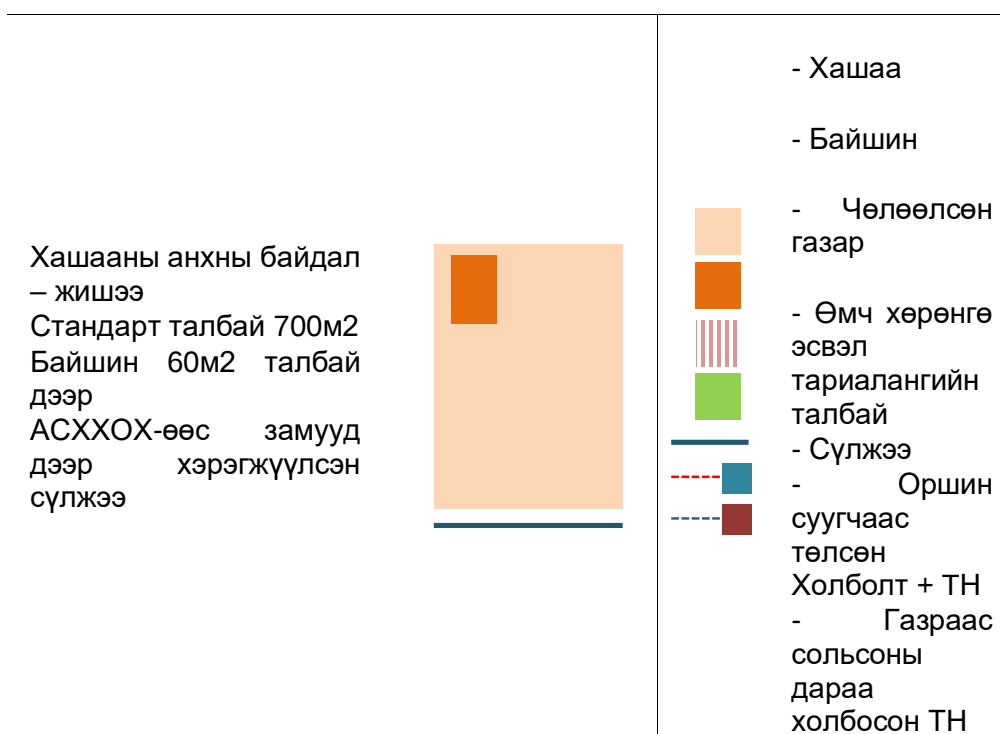
29. Эхний ээлжинд хувилбарууд дараах таамаглалд тулгуурладаг гэдгийг тэмдэглэх нь зүйтэй.

- Газрын зах зээлийн үнэлгээгээр 250 кв.м нь ТН-ийн бодит өртгийн 30-50% -ийг хамардаг.
 - ТН-ийн бодит үнэ цэнийг нөхөх нэг мкв үнэ 34000 төгрөг байх ёстой
 - Зах зээлийн үнэ самбараас 7000-115000 төгрөг / кв.м.
- Газрыг чөлөөлсөний дараа үлдсэн талбай нь дор хаяж 200м2 байх ёстой бөгөөд хэрэв 250м2-ийг чөлөөлсөн бол хашааны анхны хэмжээ 450м2 байсан гэсэн үг.

- Хэрэв хашаа 450м²-аас их байгаад ТН-ийг 250м² хүрэхгүй газраар сольсон бол, хоёр боломж байна.
 - Газар өмчлөгч зөрүүг төлнө (250м² – чөлөөлсөн газар)
 - Газар өмчлөгч эмзэг бүлгийн хүн бол төлбөр төлөх шаардлагагүй.
- Сонголт 2-ын оршин суугчид замын сүлжээний нүх, траншейны нүхнээс гарах хоолой, ТН хүртэлх холболтуудыг үнэгүй хийж өгнө.
- Эцэст нь оршин суугчид "холболт + ТУ" нийт үнийн дүнгийн 10 орчим хувийг төлдөг.

30. Доорх 8-р зураг нь "хамгийн нийтлэг хувилбарууд" -тай холбоотой зарим тодруулгыг доор үзүүлэв.

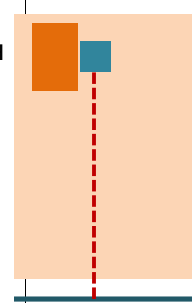
Figure 8 -ГЭР ХОРООЛЛЫН ХӨГЖҮҮЛЭЛТИЙН ХАМГИЙН НИЙТЛЭГ ХУВИЛБАРУУД



СОНГОЛТ 1 – Төсөлд оролцохгүй

Хувилбар 1

Холболт + ТН суулгах хүсэлт оршин суугч гаргасан бол оршин суугч өөрөө төлнө.



СОНГОЛТ 2 – Төсөлд оролцох

	Хувилбар 2 250м2 газраар ТН холбуулах	Хувилбар 4 250м2-аас их газраар ТН холбуулах нэмэлт м2 газарт нөхөн олговор олгох	
	Хувилбар 3 2*250м2 газраар 2 ТН холбуулах	Хувилбар 5 250м2-аас бага газраа чөлөөлөх 1 ТН-ийг худалдан авах (250-S)	
	Хувилбар 6 2 хашааг нийлүүлэн, нийт 250м2 газраар 2 газрын хооронд нэгдсэн ТН холбуулах	Хувилбар 7 - Холболт/ТН байхгүй - Орон сууцны урьдчилгаа төлбөртэй тэнцэх газрыг чөлөөлөх - газар тариалангийн чиглэлээр ашигладаг, барилга барих боломжгүй үлдсэн газар	

31. “Хамгийн нийтлэг хувилбар”-уудтай холбоотой зарим тодруулгыг дор жагсаав.

Сонголт 1:

- Хувилбар 1 – Төсөлд оролцохгүй оршин суугч холболт хийлгэхээс татгалзах эсвэл мөнгө төлөөд ТН холбуулж болно.

Сонголт 2:

- Хувилбар 2 – 250м2 газрыг нэг ТН-ээр солих энгийн солилцоо нь хамгийн нийтлэг хувилбарт тооцогдож байна.
- Хувилбар 3 – Хашаан доторх өрхийн тооноос хамааран, зарим оршин суугч 2 250м2 газрыг 2 ТН-ээр солин авах боломжтой.
- Хувилбар 4 – Хотжуулах үйл явц эсвэл талбай өмчлөгчийн шаардлагатай холбоотой зарим онцгой тохиолдолд талбай өмчлөгч 250м2-аас илүү газрыг чөлөөлөх хүсэлт гаргах боломжтой. Энэ тохиолдолд ТН дээр

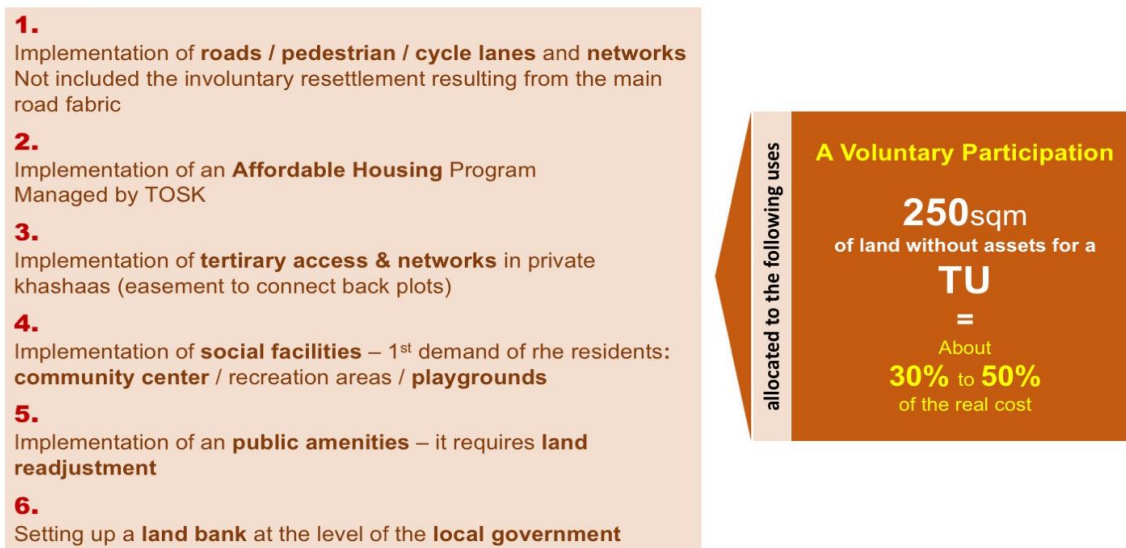
нэмээд барилгын материал худалдан авах эрхийн бичиг эсвэл бэлэн мөнгөөр нөхөн олговор авах боломжтой.

- Хувилбар 5 – аливаа шалтгаанаар, тухайлбал, хашаанд үлдээж болохгүй өмч хөрөнгө байгаа тохиолдолд талбай өмчлөгч 250м2 газраа бүтнээр нь чөлөөлөх боломжгүй эсвэл хүсэлгүй бол 250м2 болон чөлөөлсөн газрын зөрүүг худалдан авах ёстой.
- Хувилбар 6 – 2 хашаа нийлээд дундаасаа 250м2 газар чөлөөлөөд 1 ТН авах боломжтой. Тус тусын хөрөнгийг хамгаалах эсвэл хашаанууд дангаараа жижиг хэмжээтэйн улмаас ийнхүү шийдвэрлэх боломжтой.
- Хувилбар 7 – Энэ хувилбарыг туршиж үзээгүй ч боломжтой юм. Орон сууц худалдан авах сонирхолтой хүмүүс ихэвчлэн орон сууцны зээлийн урьдчилгаа 30% төлөх нөхцлийг хангаж чаддаггүй. Энэ тохиолдолд талбай өмчлөгч ТН холбуулахаасаа татгалзан, шаардлатагай урьчилгаа төлбөртэй тэнцэх хэмжээний газрыг чөлөөлөн өгөх боломжтой. Сүлжээнд холбогдоогүй үлдсэн газар нь хүн амьдрах бус газар тариалангийн чиглэлээр ашиглах талбай байна. Мэдээж оршин суугчид эсвэл шинэ өмчлөгч холболт, ТН худалдан авбал байшин барилга барихад тохиромжтойд тооцогдоно.

Н. Загвар гудамж хөгжүүлэх төслийн хүрээнд төсөлд оролцогчдоос авсан газрын ашиглалт

32. Дор дурдсанаар газрыг олон зориулалтаар ашиглана. Загвар гудамжийг хөгжүүлэхэд ашигласанаас үлдсэн газрыг нутгийн захиргааны байгууллага “нөөц газар”-т авна. Энэ нөөц газрыг нийтийн зориулалтаар ашиглах, хувийн хэрэгцээнд түрээслүүлэх, дуудлага худалдаанд оруулж борлуулах боломжтой.

Figure 9 -ГАЗАР ӨМЧЛӨГЧӨӨС АВСАН ГАЗРЫН АШИГЛАЛТ



III. НИЙГЭМ, ЭДИЙН ЗАСГИЙН МЭДЭЭЛЭЛ, ПРОФАЙЛ

33. Төслийн 1-р шатанд хамрагдсан аймгуудын гэр хорооллын өрхийн түүврийн нийгэм, эдийн засгийн судалгааг (НЭЗС) 2019 оны 4 - 5-р сард явуулсан. Судалгаанд гэр хорооллын загвар гудамж байгуулахаар сонгосон Увс аймгийн Улаангом (4 ба 9-р баг), Баян-Өлгий аймгийн Өлгий (5 ба 13-р баг) гэсэн хоёр байршил, Ховд аймгийн Жаргалантын (Алаг толгой - Тохилтын баг) нэг байршил дахь зорилтот гудамжны ихэнх гэр хорооллын өрхийг хамарч, аймаг бүрийн зорилтот гудамжнаас гаднах гэр хорооллын нэмэлт 50 айлаас судалгаа авсан.

Увс аймаг

34. **Өрхийн хүн ам зүй:** Судалгаанд Увс аймгийн төвийн гэр хорооллын 352 өрх хамрагджээ. Үүнээс 85.8 хувь ($n = 302$) нь 4, 9-р багийн зорилтот өрх байсан бол 14.2 хувь ($n = 50$) нь аймгийн төвийн гэр хорооллын өөр өөр хэсгээс санамсаргүй байдлаар сонгогдсон өрхүүд байв. Судалгаанд хамрагдсан хүн ам нийтдээ 1362, үүнээс 51.2 хувь нь эрэгтэй, 48,8 хувь нь эмэгтэйчүүд байна. Үүнээс гадна 0-18 насны 531 (39%) хүүхэд байгаагаас 55.4 хувь нь эрэгтэй, 44.6% нь эмэгтэйчүүд байна. Нийт оршин суугчдын 253 (18.6%) нь 50-аас дээш насны хүмүүс бөгөөд үүний 44,5% нь эрэгтэй, 55.5% нь эмэгтэйчүүд байна. Нийт оршин суугчдын 56 хувь нь хүүхдүүд, 50-иас дээш насны хүмүүс байна. Өрхийн гишүүдийн дундаж тоо 3.8 хүн байна. Судалгаанд хамрагдсан өрхийн дунд хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд 45 (12,8%) өрхөд бүртгэгдсэн байна. Судалгаагаар нөхөр, эхнэр, хүүхэд эсвэл цөмийн гэр бүлийн бүтэц давамгайлж байгааг харуулж байна. Зорилтот өрхийн 5 (1.7%) нь өрхийн өргөтгөсөн бүлэгт багтдаг бөгөөд нэг өрх нь 2 гэр бүлээс бүрддэг.

35. **Өрхийн гишүүдийн ажил эрхлэлт ба өрхийн орлого зарлага:** Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн дунд нийт 422 хүн орлого олох үйл ажиллагаа эрхэлдэг бол 146 хүн ажилгүй байна. Нэг өрхөд дунджаар 1.4 хүн ажилладаг бөгөөд энэ нь ихэнх өрх 1 орлоготой, ойролцоогоор ажил эрхлэлтийн түвшин 58.3% байгааг харуулж байна. Эндээс харахад ажилгүй байгаа гэр бүлийн гишүүдийн 82,8% нь өрхийн тэргүүний эхнэр, 17,2% нь тэдний хүүхдүүд, хамаатан садан эсвэл бусад гишүүд байдаг. Давхар тоолоход 534 хүн нийгмийн даатгалын сан, халамжийн хөтөлбөрөөс тэтгэмж, тэтгэмж авдаг. Тэтгэмжийн ихэнх нь хүүхдийн тэтгэлэг байдаг. Өрхийн сарын дундаж орлого 1,300,000 төгрөг бөгөөд зарлага нь орлогоос их байсан.

Баян-Өлгий аймаг

36. **Өрхийн хүн ам зүй.** Судалгаанд Баян-Өлгий аймгийн төвийн 212 өрх хамрагджээ. Үүнээс 76.4 хувь ($n = 162$) нь зорилтот өрх байсан бол 23.6 хувь ($n = 50$) нь аймгийн төвийн гэр хорооллын айл өрхүүд байв. Судалгаанд хамрагдсан өрхийн хүн ам нийт 788 бөгөөд үүний 53.8% нь эрэгтэй, 46.2% нь эмэгтэйчүүд байна. Үүнээс гадна 0-18 насны 290 (36.8%) хүүхэд байгаагаас 54.1 хувь нь эрэгтэй, 45.9% нь эмэгтэйчүүд байна. Нийт оршин суугчдын 153 (19.4%) нь 50-аас дээш насныхан бөгөөд үүний 51% нь эрэгтэй, 49.0% нь эмэгтэйчүүд байна. Нийт оршин суугчдын 56 хувь нь хүүхдүүд, 50-иас дээш насны хүмүүс байна. Өрхийн гишүүдийн дундаж тоо 5 хүн байна. Судалгаанд хамрагдсан өрхийн дунд хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд 20 (9.4%) өрхөд бүртгэгдсэн байна. Судалгаагаар нөхөр, эхнэр, хүүхэд эсвэл цөмийн гэр бүлийн бүтэц давамгайлж байгааг харуулж байна. Зорилтот өрхийн 11 (6.8%) нь өргөжсөн гэр бүлийн бүтэц, нэг өрх нь 2 гэр бүлээс бүрддэг.

37. Өрхийн гишүүдийн ажил эрхлэлт ба өрхийн орлого зарлага: Баян-Өлгий аймгийн төвд зорилтот өрхийн дунд нийт 223 хүн орлого олох үйл ажиллагаа эрхэлдэг бол 139 хүн ажилгүй байна. Нэг өрхөд дунджаар 1.4 хүн ажилладаг бөгөөд энэ нь ихэнх өрх 1 орлоготой, ойролцоогоор ажил эрхлэлтийн түвшин 65% байгааг харуулж байна. Эндээс харахад ажилгүй байгаа гэр бүлийн гишүүдийн 66.7% нь өрхийн тэргүүний эхнэр, 36% нь тэдний хүүхдүүд, бэрүүд байдаг. Давхар тоолоход 346 хүн нийгмийн даатгалын сан, халамжийн хөтөлбөрөөс тэтгэмж, тэтгэмж авдаг бөгөөд ихэнх нь хүүхдийн тэтгэмж юм. Нэмж дурдахад, бусад төрлийн хөтөлбөрүүдэд, ялангуяа цалинтай ээжүүдийн хөтөлбөрт эмэгтэйчүүд идэвхтэй оролцдог.

Ховд аймаг

38. Өрхийн хүн ам зүй. Судалгаанд Ховд аймгийн төвийн гэр хорооллын 179 өрх хамрагджээ. Үүний 79.2 хувь (n = 168) нь зорилтот өрх байсан бол 20.8 хувь (n = 44) нь аймгийн төвийн гэр хорооллоос санамсаргүй байдлаар сонгосон зорилтот өрх байв. Судалгаанд хамрагдсан өрхийн хүн ам нийтдээ 747 хүн байдгаас 388 нь эрэгтэй, 369 нь эмэгтэй оршин суугчид юм. Түүнчлэн 0-18 насны 295 (39.4%) хүүхэд байгаагаас 56.9 хувь нь эрэгтэй, 43.1% нь эмэгтэйчүүд байна. Нийт оршин суугчдын 80 (10.7%) нь 50-аас дээш насныхан бөгөөд үүний 45% нь эрэгтэй, 55.0% нь эмэгтэйчүүд байна. Нийт оршин суугчдын 50.1 хувь нь хүүхэд, 50-иас дээш насны хүмүүс байна. Өрхийн гишүүдийн дундаж тоо 4.5. Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн дунд хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд 18 (10%) өрхөд бүртгэгдсэн байна. Судалгаанд оролцогчдын өгсөн мэдээллээр нөхөр, эхнэр, хүүхэд эсвэл цөмийн гэр бүлийн бүтэц давамгайлж байна.

39. Өрхийн гишүүдийн ажил эрхлэлт ба өрхийн орлого зарлага: Ховд аймгийн төвд чиглэсэн өрхүүдийн дунд нийт 278 хүн орлого олох үйл ажиллагаа эрхэлдэг бол 85 хүн ажилгүй байна. Ажил эрхэлж буй хүмүүсийн ихэнх нь үсчин, таксины жолооч, худалдаачин, хувийн жижиг бизнес эрхэлдэг, төрийн албан хаагчид 17.6% байна. Давхар тоолоход өрхийн 81.5 хувь нь нийгмийн даатгалын сан, халамжийн хөтөлбөрөөс ихэвчлэн хүүхдийн тэтгэмж, тэтгэмж авдаг. Өрхийн сарын дундаж орлого 1.200.000 төгрөг бөгөөд зарлага нь орлогоос их байна.

40. Төсөл хэрэгжүүлэгч эмэгтэй гишүүдийн өвөрмөц хэрэгцээ, асуудлыг нарийвчлан ойлгож, зохих ёсоор авч үзэх, тэдний амьжиргаагаа хамгаалах үүднээс Төслийн гэр хорооллын загвар гудамжийг хөгжүүлэх үйл явцад жендэрийн хэд хэдэн заалтуудыг мөрдөнө. өрхүүд нь өрхүүдээсээ болж төслийн үр шимийг хүртэгчээр бүртгэгдэх болно; (ii) газар өөрчлөгдсөний дараа газар, өмчийн нэр, өмч хөрөнгийн өөрчлөлт нь эмэгтэйчүүдийн нэр дээр бүртгэгдэх бөгөөд тухайн газар, өмчийг анх хууль ёсны дагуу эзэмшдэг байсан бол; (iii) эмэгтэйчүүдийг эрэгтэй оролцогчдын хамт зөвлөлдөх, шийдвэр гаргах уулзалтад оролцуулах; (iv) эмэгтэйчүүдийн гомдол, гомдлыг зохих ёсоор авч үзэх; (v) амьжиргаагаа алдах тохиолдолд эмэгтэйчүүдийн хөдөлмөр эрхлэх боломж, зорилтот хэрэгцээнд суурилсан тусгай тусламжид хамрагдах боломж баталгаатай болно.

IV. ХЭЛЭЛЦҮҮЛЭГ, ОРОЛЦОО

41. Төслийн үр ашгийг хүртэгчид, гэр хорооллын загвар туршилтын гудамжин дах газар өмчлөгчид болон оршин суугчид гэр хорооллыг хөгжүүлэх төсөлд оролцох эсэхээ шийдэхийн тулд тэдэнд бүрэн мэдээлэлтэй байх, нягт нямбай зөвлөлдөх шаардлагатай. Мөн төсөл хэрэгжүүлэгчдийг сонгосон гэр хорооллын периметр, загвар гудамжинд төлөвлөлт, бүтээн байгуулалт хийх, үүнд авто замын болон хотын дэд бүтцийн

үйлчилгээний сүлжээ, нийтийн барилга байгууламжийн эцсийн зураг төсөл боловсруулах, гэрээ байгуулах гэрээ байгуулах бэлтгэлд оролцоход нь дэмжлэг үзүүлэх хэрэгтэй.

42. Загвар төслийн эхэн үеэс эхлэн мэдээлэл хүртэх, ашиг хүртэгчидтэй зөвлөлдөх нь төлөвлөлт, бүтээн байгуулалтад оролцох, санал бодлоо илэрхийлэх, түгшүүртэй байдал, эсэргүүцлээ илэрхийлэх боломжийг хангаж өгдөг. Төсөл хэрэгжүүлэгчид, үүнд засгийн газрын оролцогч талууд тулгамдсан асуудлуудыг шийдвэрлэж, нарийвчлан авч үзвэл тэдгээрийг хотын ерөнхий төлөвлөлт, бүтээн байгуулалттай нийцэж байгаа тул эцсийн зураг төсөл, төлөвлөлтөд тусгаж болно.

43. АХБ-ны ХБББ-ийн шаардлагыг нийцүүлэн тохиролцсон газар чөлөөлөх журамд нийцүүлэн АТН нь сайн дураараа оролцох хэлэлцээр, төлбөр тооцооны үйл явцыг баримтжуулах зорилгоор хөндлөнгийн бие даасан оролцоотой болно. Гадны тал нь (i) ашиг хүртэгчдийг татан оролцуулах, хэлэлцээр хийх үйл явцыг ашиг хүртэгчидтэй, тэр дундаа хөрөнгийн хууль ёсны эрхгүй этгээдтэй зөв зохистой зөвшилцөлд үндэслэн, (ii) ашиг хүртэгчид шударга, зохих үнээр санал болгосон эсвэл тэдний нөхөн олговрыг хангах болно. АХБ-ны ХБББ-ийн шаардлагад нийцсэн газар / эд хөрөнгөө алдах, (iii) хэлэлцээрүүд нь мэдээлэл тэгш бус байдал, ашиг хүртэгчдийн эрх ашгийн эрсдлийг нээлттэй шийдвэрлэх. Хөндлөнгийн бие даасан нам нь нийгмийн сайн сайхан, нэр хүндтэй, Монгол Улсын газар нутаг, хот байгуулалтын тогтолцоо, бодлогын талаар мэдлэгтэй, тухайн аймгийн оршин суугч байх болно. Гадны тал ашиг хүртэгчидтэй зөвшилцөх, харилцан ярилцах явцад идэвхтэй оролцоно, ялангуяа (i) төслийн талаархи мэдээлэл өгөх, газар өмчлөгчид, оршин суугчдаас оролцох хүсэлтэй байгаа зөвлөлдөх уулзалтууд, (ii) гэрээ байгуулах бэлтгэл ажлыг хангахад бие даасан зөвлөлдөх уулзалт хийх. оролцох, хувь хүний асуудалд анхаарал хандуулах, (ii) ашиг хүртэгчидтэй байгуулсан гэрээний нөхцлийг биечлэн хэлэлцээ хийх.

44. Хэлэлцүүлгийн үеэр загвар гудамжны бүтээн байгуулалт, төлөвлөлтийн нарийвчилсан мэдээлэл, газар эзэмшигчид болон оршин суугчдад үзүүлэх ашиг тус, ашиг тусын талаар нарийвчлан тайлбарлаж өгөх болно. Гомдол Барагдуулах Механизм (ГБМ) - ийг тайлбарлаж, тайлбарлах болно.

45. Загвар гэр хорооллын гудамжууд дахь дэд төсөл бүрийн талаар зөвлөлдөх, оролцуулах үйл явц нь дор хаяж дараахь алхмуудыг багтаана.

- Олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалт (төслийн явцын эхэн үед) гэр хорооллын бүх газар өмчлөгчид болон оршин суугчид болон бусад сонирхсон олон нийтэд нээлттэй бөгөөд хүртээмжтэй байх, гэр хорооллын загвар гудамжийг тохижуулах, төлөвлөх үйл явц, сайн дурын оролцоо, ашиг хүртэгчийн сонголт, хууль эрхзүйн болон бодлогын хүрээг боловсруулж, энэ хөгжлийн үр шимийг хүртэх.
- Хүн амын тооллого, нийгэм, эдийн засгийн судалгаа, үр дүнгээс хойш ашиг хүртэгчидтэй хийсэн хувийн зөвлөлдөх уулзалт, төслийн зарчим, өөрсдийн эрх, ашиг тусыг ойлгож, санал бодлоо өгөх боломжтой байх.
- Олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалт нь бүх ашиг хүртэгчдэд нээлттэй бөгөөд загвар төслийг эхлүүлэх, газарзүйн хамрах хүрээг тодорхойлохыг урьж байна.
- Гудамжны төлөвлөлтийн төсөл, гомдол гаргах журам, хяналт шалгалтын талаар танилцуулга хийх, ашиг хүртэгчид болон бусад оролцогч талуудын төлөвлөгөөний болон бусад асуудлаар ярилцах бүхий л үр шимийг хүртэгчидтэй хийсэн нийтийн зөвлөлдөх уулзалт.
- Гэрээнд оролцох бэлтгэлийг хангаж, хувь хүмүүсийн асуудлыг шийдэх зорилгоор ганцаарчилсан зөвлөгөөнүүдийг үргэлжлүүлж ажиллав.

- Тэтгэмж авагчидтай гэрээний нөхцлийг биечлэн хэлэлцээ хийх.
- Бүх оролцогч талуудтай уулзах гудамжны төлөвлөлтийн шинэчилсэн найруулгын төслийг танилцуулах, хэлэлцэх олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалт.
- Бүх ашиг тустай хүмүүстэй уулзах гудамжны хөгжлийн эцсийн төлөвлөгөөг танилцуулах, гудамжийг тохижуулах журам (огноо, хөрөнгө оруулалт гэх мэт) -ийг зарлан тунхаглах.
- Загвар гудамжийг хөгжүүлэх ажлыг төлөвлөх, хэрэгжүүлэх явцад үүссэн аливаа асуудлын дагуу шаардлагатай бол хувь хүний болон олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтуудыг зохион байгуулна.
- Бүх нийтийн зөвлөлдөх уулзалтын ирцийн жагсаалт, протоколыг хөтөлж төслийн тайлан, дараагийн хяналтын тайланд хавсаргана.
- Мэдээллийн хүртээмжтэй, таних боломжтой мэдээллийн самбар эсвэл төслийн мэдээллийн албыг ашиглах.
- Зөвлөлдөх уулзалт, оролцооны үйл явцыг баримтжуулах.

46. Гэр хорооллын АСХХОХ хүртэгчидтэй хийсэн нийтийн болон бие даасан зөвлөгөөнүүдийг 2018 оны 11-р сараас 12-р сар хүртэл, 2019 оны 4-р сараас 2019 оны 5-р сар - 2019 оны 9-р саруудад зохион байгуулав. хотын үйлчилгээний сүлжээ, техникийн хэсэг, гудамжны зохих бүтээн байгуулалтын талаар танилцуулж, тайлбарлав. 4 уулзалт зохион байгуулагдсан ч гэр хорооллын гудамжийг турших зарчим, үзэл баримтлалын талаар бүх оролцогчид тодорхой биш байгааг уулзалтуудын үеэр тэмдэглэв. Нөгөөтэйгүүр, уулзалт, илтгэл, зарчим, үзэл баримтлалыг хэлэлцэх тусам газар өмчлөгчид, оршин суугчид төслийг илүү сайн ойлгож, илүү их дэмжлэг үзүүлж байгааг тэмдэглэж, АСХХОХ-ийг яаралтай хэрэгжүүлэхийг уриалав.

47. Оролцох хүсэлтэй байгаа хоёр судалгааг 2019 оны 4, 9-р сард гэр хорооллын загвар гудамжийг хөгжүүлэх төслийн Фокусын бүлгийн ярилцлага (ФБЯ) хийсэн бөгөөд 4-р сард нэлээд олон хашаанууд гарчигтай холбоотой асуудалтай тулгарсан эсвэл очих боломжгүй байв. Үндсэндээ Өлгий хотын хувьд, Казах оршин суугчид Өлгий, Астанасгийн хооронд аялж байсан байж болох юм. Хашааны газрын бодит үнэ ханшийг мэдээгүй олон газар өмчлөгчид газраа орон сууцаар солих хүсэлт гаргасан байв. Дөрөвдүгээр сард оршин суугчдын хувьд төслийн гол зорилгын талаар сайн мэдлэгтэй байх, мэдээлэл өгөх сонголт хийх хамгийн сайн нөхцөлд байсангүй.

48. 10-р сард, газраа бүхэлд нь өгч орон сууцны байранд орох хувилбарыг санал асуулгын хуудаснаас хасав. Зүгээр л загвар туршилтын зам гэдэг нь гэр хорооллыг хөгжүүлэх эхний үе шатыг судалж байна гэсэн үг юм. Асуудалтай эсвэл зочлоогүй талбайгийн тоо ихээхэн буурч байгаа нь тухайлбал, нисгэгчдийн гудамжинд байгаа хашааны тоо цөөн байгаа боловч Өлгий нь энэ асуудалд хамгийн их өртсөн хэвээр байна. Зарим сонголтыг (i) нэмэлт ТН, (ii) барилгын материалын зориулалтаар ашиглах газрыг санал болгов. Төсөлд оролцоогүй нэлээд олон газар эзэмшигчид үлдэж байгаа боловч үндсэндээ Улаангом, Өлгийд байрлах холболтын болон ТУ-ын төлбөрийг төлөхөд бэлэн байна. Ховд хотын сонгогдсон загвар гудамжны оршин суугчид төслийн үйл ажиллагаанд илүү идэвхтэй оролцож байсан ба энэ нь гэр хорооллын "хашаандаа сайхан амьдаръя" төсөл хэрэгжиж эхэлсэн байсантай холбоотой бөгөөд энэ төслөөс ойр орчмын гэр хорооллын иргэдэд өргөн мэдээлэл өгч байсан юм.

49. 10-р сарын байдлаар явуулсан судалгааны үр дүнгээс үзэхэд ихэнх газар өмчлөгчдийн нэг болох Улаангом хотод 64%, Өлгийд 58%, Ховд хотод 85% нь хотын үйлчилгээний сүлжээнд холбогдож ТУ авах хүсэлтэй байгаа нь 1 (А) сонголтыг оруулсан

байна. холболт ба ТУ төлбөрийг төлөх. 1 (А) хувилбарын тоо Улаангомд 52%, Өлгийд 62% хүрч байгаа боловч Ховд хотод 23% -д хүрэхгүй байна. Түрээслэх сонирхол, ердийн бус ажил мэргэжил: Улаангом хотод 7%, Өлгийд 10%, Ховдод 5% байна. Түрээслэх нь илүү сонирхолтой санагддаг: Улаангом хотод 23%, Өлгийд 19%, Ховд хотод 34% нь энэ сонголтыг сонирхож байна гэж хариулсан байна. Судалгаанд хамрагдах хүсэлтэй байгааг Хавсралт Б-ээс үзнэ үү.

V. БҮТЭЦ, ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ, ХЭРЭГЖҮҮЛЭЛТ

50. 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.

51. 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.

52. 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.

53. Гэр хорооллын Хөгжлийн Хороо (ГХХХ) аймгийн түвшинд төрийн гол албан тушаалтнуудаас бүрдэх бөгөөд гэр хорооллын загвар гудмыг хөгжүүлэх төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавин ажллах болно. ГХХХ-г Аймгийн ЗД-ын тогтоолоор байгуулна.

54. ГХХХ нь гэр хорооллын загвар гудмыг хөгжүүлэх төслийн ерөнхий удирдлага, хяналтыг хариуцна. Аймгийн Засаг даргын орлогч тус хорооны дарга болно. Нарийн

бичгийн дарга нь АТН-ийн Хот Төлөвлөлтийн 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. ГХХХ нь улирал тутам хуралдах бөгөөд үйл ажиллагааны явц болон хүлээгдэж буй аливаа асуудлыг хэлэлцэж, АТН-ийн ажилд дэмжлэг үзүүлнэ. Шаардлагатай тохиолдолд ГХХХ нь яаралтай шийдвэр, арга хэмжээ авах шаардлагатай тулгамдсан асуудлаар АТН болон бусад талын хүсэлтээр нэмэлт уулзалт зохион байгуулна.

55. Бүтэц зохион байгуулалт болон аймгийн төвүүдэд хот байгуулалтыг дэмжих үүрэг хариуцлагыг нь харгалзан үзээд ГХХХ болон ГЧНШ-ийн үйл ажиллагаа эрхлэх ГЧНШХ-ийг нэг хороо болгон нэгтгэх боломжтой. АСХХОХ-ийн хэрэгжилт эхэлсэн, шийдэгдсэн үед уг зохицуулалтыг аймгийн удирдлагууд, БХБЯ болон бусад оролцогч талуудтай хэлэлцэх шаардлагатай.

VI. ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМ

56. 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.

57. 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.

58. 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.

59. 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)

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

61. 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.

62. 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.

VII. ХЯНАЛТ БА ҮНЭЛГЭЭ

63. Хэрэгжилт Сайн дурын оролцооны төлөвлөгөө, нарийвчилсан (Гудамж) Хөгжүүлэх Төлөвлөгөөний дагуу явагдаж буй эсэхийг АТН, ГЧНШАА болон хөндлөнгийн хяналтын агентлаг (ХХА) хянаж үнэлгээ хийнэ. Хяналт, үнэлгээг дотоод болон гадаад шалгуур үзүүлэлтүүдийг ашиглан хийнэ.

64. 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.

65. 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.

66. 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.

67. 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.

68. 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.

69. 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.

70. 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.

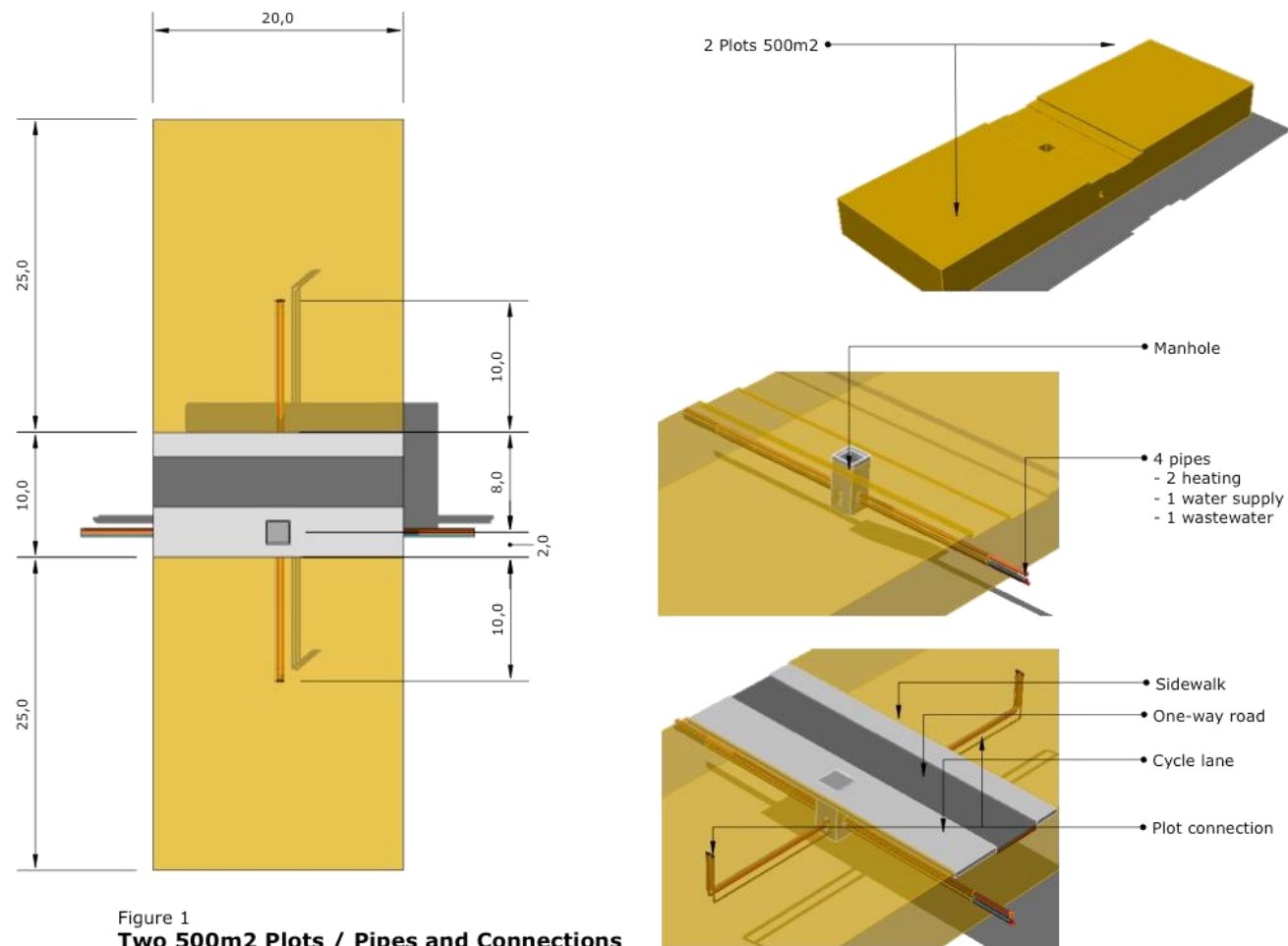
71. Дэд төсөл тус бүрийн газар чөлөөлөлтийн үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж дууссанаас хойш 1 ба 2 жилийн дараа төлөвлөгөөний зорилтууд ба үйл ажиллагааг хэрэгжүүлсэн эсэхийг дүгнэх зорилгоор ХХА нийгэм эдийн засгийн суурь судалгаанд үндэслэн гүйцэтгэлийн үнэлгээг хийнэ. Хэрэв зорилтууд нь биелүүлээгүй байвал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

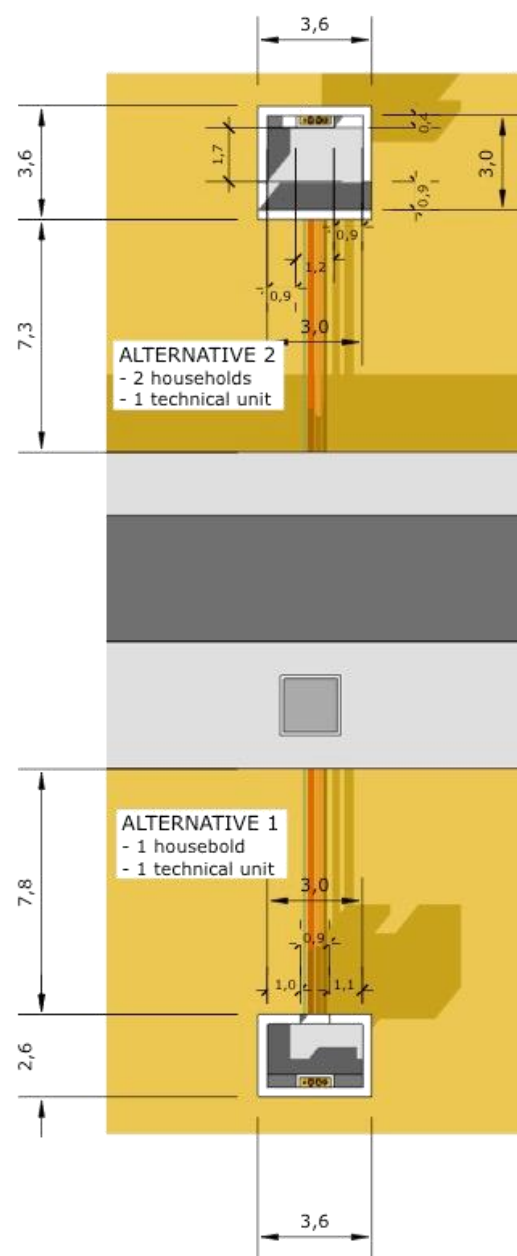
VIII. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ХУВААРЬ

72. Гэр хорооллын загвар гудмыг хөгжүүлэх төслийн хэрэгжилт нь аймгийн төвүүдийн хот байгуулалтын бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг хэрэгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөнөөс хамаарна. 1-р шатны хэрэгжилтийн ерөнхий хуваарийг харгалзан гэр хорооллын загвар гудамжийг хөгжүүлэх ажлыг 2021 оны 4-р улирал, 2025 оны 4-р улирлын хооронд 5 жилийн хугацаанд хэрэгжүүлнэ гэсэн тооцоог Хавсралт Г: Хэрэгжүүлэлтийн хуваарь, үйл ажиллагаанаас харна уу.

ХАВСРАЛТ А. ТЕХНИКИЙН НЭГЖ – КОНСЕПЦ, ХУВИЛБАНУУД

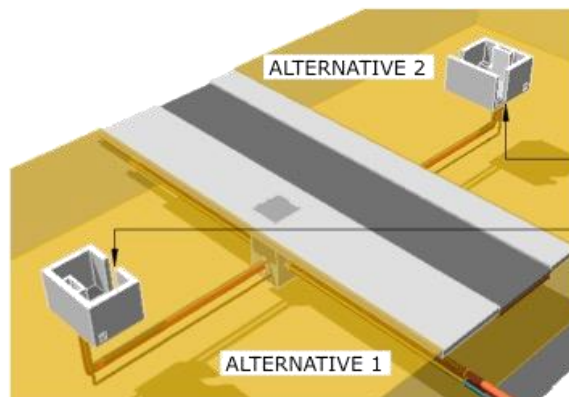
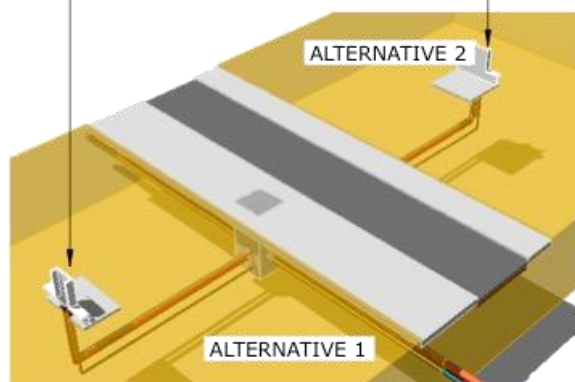
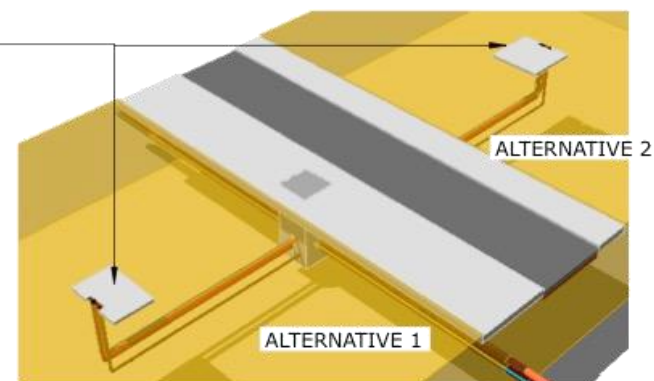
Доорх зураг дээр үзүүлсэн дагуу ТН-ийн загвар нь үйлчилгээний янз бүрийн зорилтуудад хариулах болно. Үүнд нэг буюу хэд хэдэн гэр бүлд зориулсан нэг ТН байдаг.





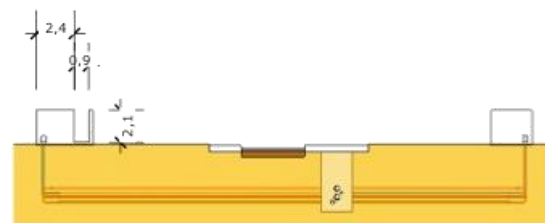
Concrete slabs
 - Option 1 5.7m2
 - Option 2 8.7m2

Technical duct
 - with access trap
 - for horizontal individual connection
 - or vertical individual connection



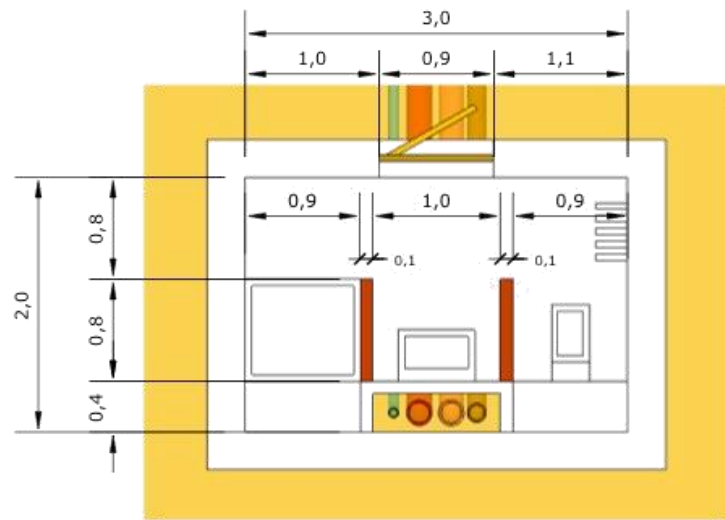
ALTERNATIVE 2

ALTERNATIVE 1

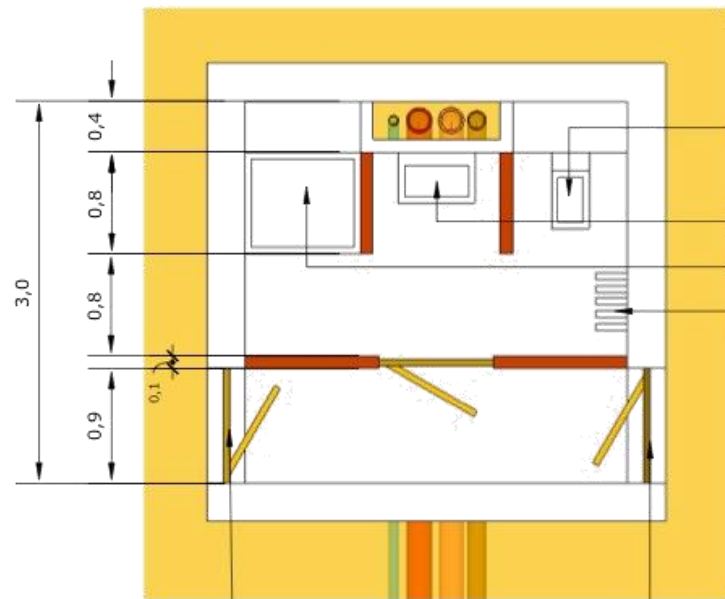
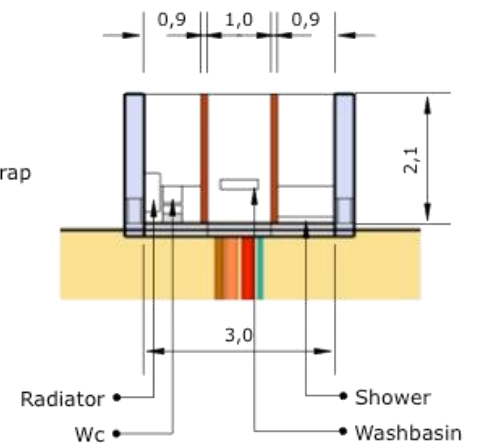
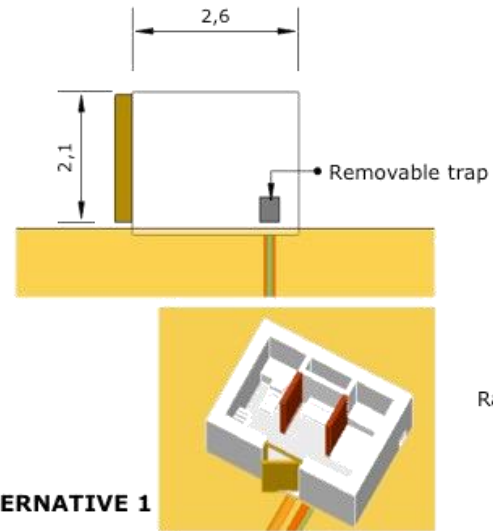


- Access on both sides
- one access per household
- Just one front access
- one household

Figure 2
Technical Unit (TU) Slabs and Walls



ALTERNATIVE 1



ALTERNATIVE 2

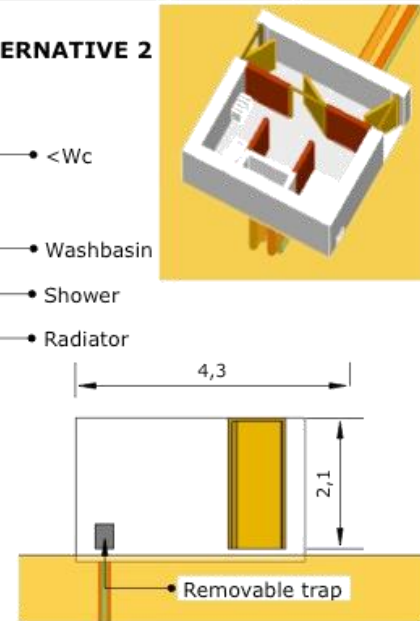
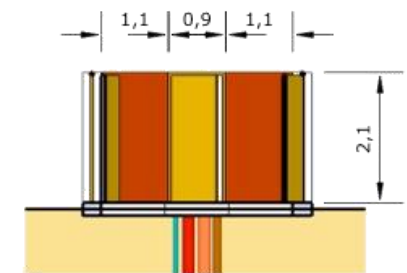
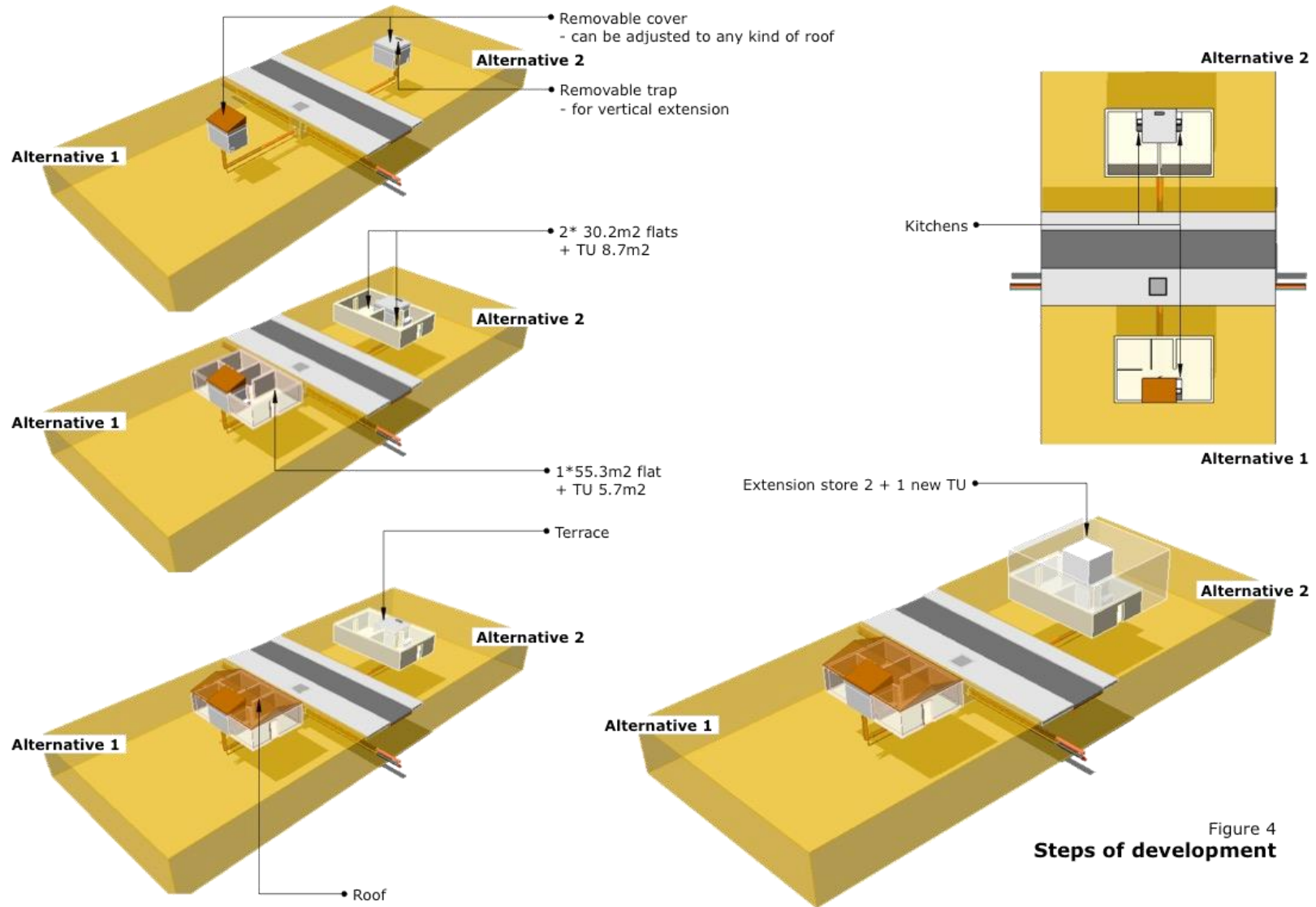


Figure 3
Technical Unit (TU) Completed



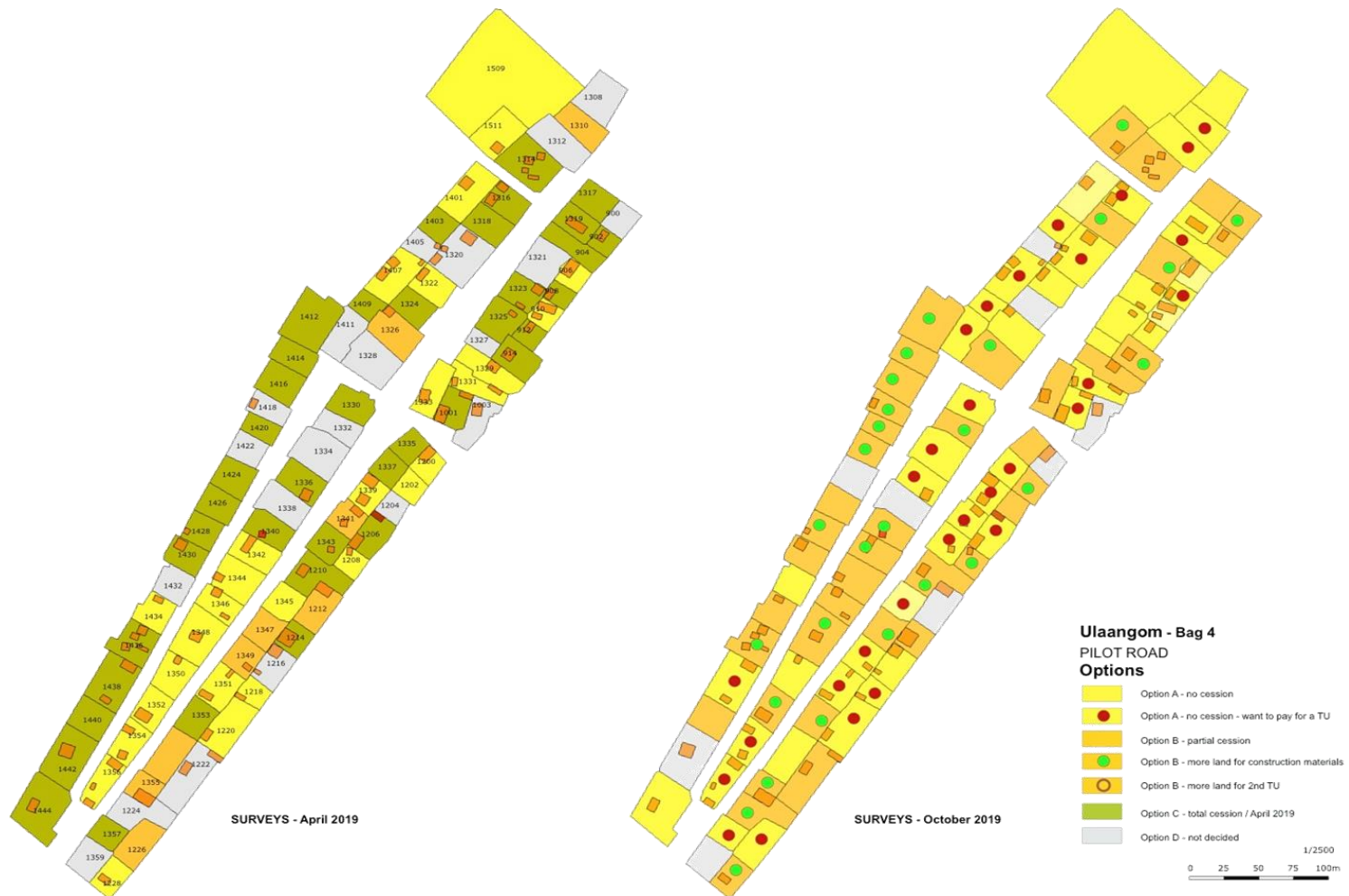
Entrance household 1

Entrance household 2

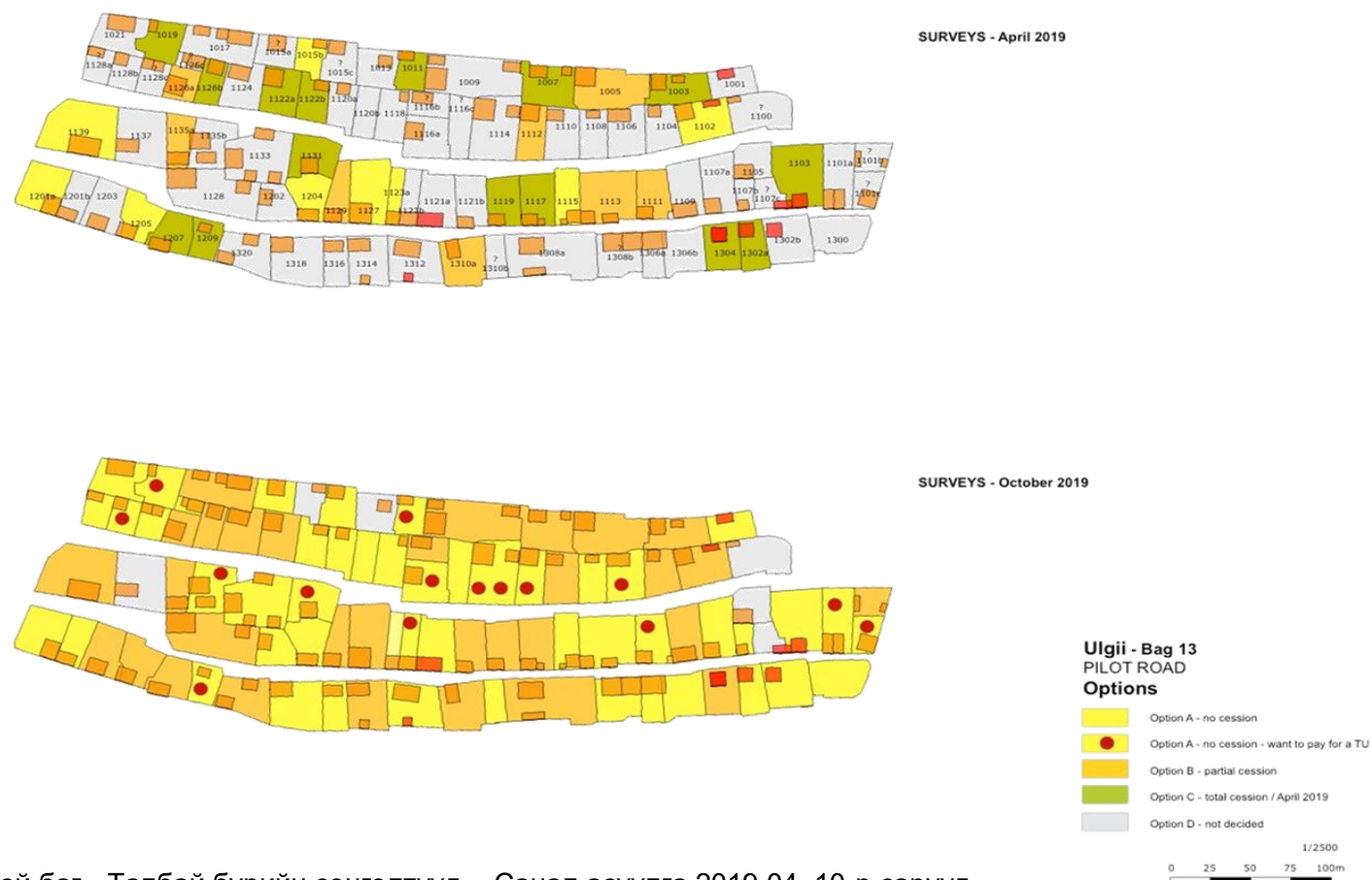


ХАВСРАЛТ Б. ОРОЛЦОХ ХҮСЭЛТЭЙ БАЙГАА ЭСЭХИЙГ ТАНДСАН СУДАЛГААНЫ ДҮН

Улаангом, 4-р баг – Талбай бүрийн сонголтууд – Санал асуулга 2019.04, 10-р сарууд



Өлгий, 13-р баг – Талбай бүрийн сонголтууд – Санал асуулга 2019.04, 10-р сарууд



Ховд, Алагтолгой баг - Талбай бүрийн сонголтууд – Санал асуулга 2019.04, 10-р сарууд



SURVEYS - April 2019



SURVEYS - October 2019

Khovd - Bag Alagtolgoi **PILOT ROAD** **Options**

- Ceded land due to project constraints
- Option A - no cession
- Option A - no cession - want to pay for a TU
- Option B - partial cession
- Option B - more land for construction materials
- Option B - more land for 2nd TU
- Option C - total cession / April 2019
- Option D - not decided



Үндсэн Сонголтуудын хураангуй – Санал асуулга, 2019.10-р сар

		ULAANGOM - BAG 4		ULGII - BAG 13		KHOVD - ALAGTOLGOI	
Option	TOTAL	91		81		62	
A	No land cession	47	52%	50	62%	14	23%
	Pay for a TU	14	15%	16	20%	5	8%
	Rejection due to the cost of the TU	23		21		6	
B	Cede 250sqm	44	48%	31	38%	48	77%
	House improvement	15		22		26	
	New house	27		11		26	
	Just the TU	2		2		2	
	More land for materials	29		7		22	
	Additional TU	0	0%	3	4%	7	11%
A+B	Interest in renting	7		10		5	
	Interest in rent-to-own	23		19		34	
	No interest	61		52		23	
	Global interest for a connection		64%		58%		85%

Ulaangom - Bag 4

Option A

April 2019 29%
October 2019 52% = April *1.8

- A significant number of plots in option D (April 2019) was likely expecting to swap the whole plot for an apartment. Now they move to option A.
- Some plots in option D move also in option A.
- Only 30% of option A are interested for a connection with TU (14)

Option B

April 2019 49% (B+C)
October 2019 44% = April *0.9

- A stable %
- None increase despite the falling down of uncertain plots (option D)
- 66% of « B » interested in swapping more land for construction materials (29)
- No interest for an additional TU

Globally

- 8% interested in renting
- 25% interested in rent-to-own
- 67% non interested

Summing « B » + « A » interested by a TU
64% of the plots asking for a TU

Ulgii - Bag 13

Option A

April 2019 10%
October 2019 62% = April *6.2

- About half of the plots in option C (April 2019), likely expecting to swap the whole plot for an apartment, move to option A.
- Most of the plots in option D move also in option A.
- Only 32% of option A are interested for a connection with TU (16)

Option B

April 2019 26% (B+C)
October 2019 31% = April *1.2

- A stable %
- Just a light increase despite the huge falling down of uncertain plots (option D)
- 22% of « B » interested in swapping more land for construction materials (7)
- Weak interest for an additional TU (3)

Globally

- 12% interested in renting
- 23% interested in rent-to-own
- 65% non interested

Summing « B » + « A » interested by a TU :
58% of the plots asking for a TU

Khovd - Alagtolgoi

Option A

April 2019 11%
October 2019 23% = April *2.1

- About half of the plots in option D, move to option A.
- Only 36% of option A are interested for a connection with TU (5)

Option B

April 2019 53% (B+C)
October 2019 77% = April *1.5

- A significant increase:
 - Most of option « C » move to « B »
 - Half of option « D » move to « B »
- 46% of « B » interested in swapping more land for construction materials.
- Weak interest for additional TU (7)

Globally

- 8% interested in renting
- 55% interested in rent-to-own
- 37% non interested

Summing « B » + « A » interested by a TU :
85% of the plots asking for a TU

A more favorable ground than in Ulaangom and Ulgii because the residents, more impacted by the air and soil pollution, request a quick improvement of their living conditions.

ХАВСРАЛТ В. ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МАЯГТЫН ЗАГВАР

Төслийн баг төсөл хэрэгжүүлэхтэй холбоотой гомдол, санал, асуулт, санал хүсэлтийг хүлээн авна. Гомдол гаргасан хүмүүст бидэнтэй холбоо барьж тодруулга, санал хүсэлтийнхээ хариуг авах боломжийг олгохын тулд нэр, холбоо барих мэдээллээ өгөхийг зөвлөж байна.

Хэрэв та өөрийн хувийн мэдээллийг оруулахыг хүсч байгаа ч, тэр мэдээллийг нууцлахыг хүсч байвал доорх НУУЦЛАХ хүсэлт –ийн дөрвөлжин нүдийг тэмдэглэж бидэнд мэдэгдэнэ үү. Баярлалаа

☐ Нууцлах хүсэлт

ГОМДЛЫН АНГИЛАЛ

☐ Эрх зүйн ☐ Захиргааны ☐ Нийгмийн ☐ Санхүүгийн ☐ Техникийн ☐ Байгаль орчны

☐ Бусад

Огноо	Бүртгэлийн газар	Төслийн талбай:
Нэр (нууц биш бол)		
Гэрийн хаяг		
Сум/баг		
Утасны дугаар/цахим шуудангийн хаяг:		
Гомдол/хүсэлт/саналын агуулга		
Хавсаргасан тэмдэглэл/захиа байгаа бол, энд чагтлана уу: ☐		

ЗӨВХӨН АЛБАНЫ ХЭРЭГЦЭЭНД

Бүртгэсэн: (гомдлыг бүртгэж авсан албан хаагчийн нэр, гарын үсэг)
Харилцааны хэлбэр: Тэмдэглэл/Захиа
Аман/Утсаар
Хянасан: (Гомдлыг хянасан албан тушаалтны нэр/албан тушаал)
Арга хэмжээ авсан/хаасан эсэх: ☐ Тийм ☐ Үгүй
Мэдээллийн арга:

ХАВСРАЛТ Г. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ХУВААРЬ

Бүрэлдэхүүн хэсэг/Зорилтууд	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q3 Q4
1-Р ШАТ												
Хүлээн авах, үр өгөөж, бэлэн байдал												
Зорилт 1												
Үйл ажиллагаа 1 – Аймгийн төвүүд												
1.1 Хотын дэд бүтэц, үйлчилгээ												
1.1a нарийвчилсан дэд бүтэц, архитекторын загвар												
1.1b бүрэн нүүлгэн шилжүүлэх												
1.1c Худалдан авах												
1.1d Ажил/удирдах/шилжүүлэх												
1.2 Гэр хорооллын загвар гудамжийг хөгжүүлэх												
1.2a Санал асуулга, иргэдтэй уулзаж, ярилцах												
1.2b Гудамжны сайн дурын дахин хөгжүүлэх												
1.2d Нарийвчилсан загвар												
1.2e Худалдан авалт												
1.2f Ажил/удирдах												
1.2g ТОСК-д байр сууцаа шилжүүлэн өгөх												
Үйл ажиллагаа 2 – Сум дундын төвүүд												
2.1 Дэд бүтэц/нийтийн барилга байгууламжийн												
2.2 Худалдан авах												
2.3 Ажил/удирдах/шилжүүлэх												
Үйл ажиллагаа 3 – Ухаалаг Газрын Менежмент												
Зорилт 4												
4.1 ГЧНШАА-г байгуулах												
4.1a ГЧНШАА/ТХН болон зөвлөх үйлчилгээ												
4.2 Төслийн менежментийн зөвлөх үйлчилгээ												
4.2a ГЧНШАА болон зорилтот байгууллагуудад												
4.2b Бодлого, салбарын реформ хэрэгжүүлэх												
4.2c 1-р шатны ТЭЗҮ/нарийвчилсан загвар												
4.2d 2-р шатны ТЭЗҮ/нарийвчилсан загвар												
2- р шат												
3- р шат												

