

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ОРОН СУУЦНЫ САЛБАРЫН СТРАТЕГИ

ТТ No. 4352-МОНГОЛ УЛС



Төгсгөлийн тайлан

Боть 1

**АЗИЙН ХӨГЖЛИЙН БАНК,
МОНГОЛ УЛСЫН БАРИЛГА,
ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЯАМ-д**

ПАДКО- оос боловсруулав.

2005 оны 5 дугаар сарын 2

Энэхүү тайланг Азийн хөгжлийн банк (АХБ)-ны захиалгаар зөвлөхүүд бэлтгэсэн болно. Тайланд тусгагдсан үзэл бодол нь зохиогчдынх бөгөөд АХБ болон тус банкны Захирагчдын Зөвлөл, тэдний төлөөлдөг улс орнуудын Засгийн газруудын албан ёсны байр суурь, бодлогыг заавал илэрхийлсэн байх албагүй. Энэхүү тайланд тусгагдсан тоо баримтын үнэн зөв эсэх талаар АХБ баталгаа өгөхгүй бөгөөд түүнийг ашигласнаас үүдэн гарах аливаа хариуцлагыг хүлээхгүй болно.

Энэхүү баримт бичгийг олон нийтийн хүртээл болгох зорилгоор монгол хэлнээ хөрвүүлсэн боловч англи хэл нь Азийн хөгжлийн банк (АХБ)-ны албан ёсны хэл тул зөвхөн англи хэл дээрхи эх хувийг нь албан ёсных хэмээн үзнэ. Иймд иш татахдаа англи эхийг ашиглана уу. АХБ орчуулгын үнэн зөв эсэх талаар баталгаа өгөхгүй бөгөөд эх хувиас утга нь гажсан тохиолдолд аливаа хариуцлага хүлээхгүй болно.

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ОРОН СУУЦНЫ САЛБАРЫН СТРАТЕГИ

Азийн Хөгжлийн Банкны ТТ МОН 4352

Төгсгөлийн тайлан

Гарчиг

Товчилсон тэмдэглэл.....	5
I. Хураангуй.....	7
А. Хот суурин газрын үндсэн тоо мэдээлэл.....	7
Б. Хот байгуулалтын стратеги боловсруулалт.....	9
В. Стратеги, 40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийн хэрэгжилт.....	13
Г. Төслийн саналууд ба институцийн чадавхиг хөгжүүлэх	
II. Техник туслалцааны талаархи ерөнхий мэдээлэл.....	19
А. Оршил.....	19
Б. Зорилго	19
В. Арга зүй ба чиг хандлага	19
Г. Стратеги боловсруулах ажлын зохион байгуулалт, хэрэгжилт	20
III. Хот байгуулалтын стратеги боловсруулалт.....	21
А. Үндэсний тэргүүлэх асуудлууд	21
1. Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн шинэчлэл	21
2. Үндэсний замын сүлжээ.....	22
3. Ядуурлыг бууруулах.....	25
4. Засгийн газрын мөрийн хөтөлбөрөөс	28
5. Олон улсын хандивлагчдын оролцоо.....	24
Б. Бүсийн хөгжлийн төлөвлөлтөөс	29
1. Бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал.....	29
2. Бүсүүдийг хөгжүүлэх дунд хугацааны стратеги.....	30
В. Хот байгуулалтын институци ба зохицуулалтын хүрээ.....	31
1. Байгууллагын үүрэг, хариуцлага	31
2. Гол асуудлууд.....	34
3. Ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах.....	35
4. Газар ашиглалт/зоончлолын зохицуулалт	38
5. Барилгын норм ба дүрэм	45
6. Олон нийтийн оролцоо	49
7. Газар хувьчлал, хотжилтын үр нөлөө.....	50
Г. Хот, суурин газрын байгаль орчны төлөв байдал	52
1. Өнөөгийн байдал.....	52
2. Байгаль орчныг хамгаалах төрийн бодлого, зохицуулалт	52
3. Стратегийн хүрээнд байгаль орчныг сайжруулахад АХБ-аас дэмжлэг үзүүлэх талаарх зөвлөмж.....	57
Д. Хот байгуулалтын санхүүжилт	58
1. Нэгдсэн төсөв, улсын төсөв, орон нутгийн төсвийн хөрөнгийн зардал.....	58
2. Төсвийн ерөнхийлэн захирагчдын улсын төсвийн	

орон нутагт зарцуулах зардал.....	59
3. БХБС-ын орлого, зардал, хөрөнгө оруулалтын төсөв....	63
4. Тулгуур төв хотуудын орлого, зарлага.....	63
5. Хэрэгжүүлж буй төслүүдтэй уялдуулах.....	64
Е. Орон сууцны эрэлт ба санхүү.....	66
1. Орон сууцны эрэлтийг тооцох нь.....	66
2. Орон сууцны худалдах үнийн харьцуулалт, зарим аймгийн төвөөр	70
3. Орон сууцны санхүүжилтийн хэрэгцээ.....	73
4. Орон сууцны санхүүжилтийн байгууллагыг байгуулах.....	75
Ё. Санал болгож буй хот байгуулалтын стратеги.....	82
1. Санал болгож буй стратегийн чиглэлийн оршил хэсэг.....	82
2. Үндсэн чиг хандлага.....	84
3. 40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийн ололт.....	85
4. Гэр хорооллын хөгжилд үзүүлэх нөлөө	88
5. Орон сууцны санхүүжилтэнд нөлөөлөх нь	90
6. Хот байгуулалтын дэд бүтцэд үзүүлэх нөлөө.....	91
7. Үндэсний тэргүүлэх чиглэлтэй уялдуулах.....	92
Ж. Стратегийн бүрэлдэхүүн хэсэг ба 40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн матриц, цаг хугацаа, газар зүйн байршил.....	95
1. 40.000 орон сууцны хөтөлбөрт ОСХХТ-ний төслийн оруулах хувь нэмэр.....	97
2. Жижиг сууц (starter houses) ба гэр хорооллыг сайжруулах санал (орон сууцны тоо байршлаар).....	98
3. Хөтөлбөрийн хэрэгжилт, бүрэлдэхүүн хэсгээр.....	98
а. 40,000 орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх нэгжийг БХБЯ-д байгуулах.....	99
б. Гэр хорооллын хөрш айл, тэдний дэд бүтцийн үйлчилгээг шинэ зохион байгуулалтад оруулах.....	101
в. Бага өртөгтэй альтернатив дэд бүтэц, үйлчилгээ.....	105
г. Нягтралтай, орлогын холимог түвшинтэй орон сууцны хороолол.....	108
д. ОХС-д тулгуурласан эдийн засаг, дэд бүтэц, орон сууцны хөгжлийг дэмжих.....	110
е. Орон сууцны санхүүжилтийн бие даасан институц байгуулах.....	113

IV. Тэргүүлэх хөрөнгө оруулалт ба институцийг хөгжүүлэх санал..... 68

A. Тэргүүлэх хөрөнгө оруулалтын шалгуур нөхцлүүд.....	116
B. Тэргүүлэх хөрөнгө оруулалт ба хамрах хүрээг тодорхойлох нь.....	116
1. Гэр хороолол ба шинэ хорооллыг сайжруулах.....	121
а. Гэр хорооллын нөхцлийг дэд бүтцийн хамт сайжруулах.....	121
б. Бага өртгөөр гэр хорооллын дэд бүтцийг сайжруулах	121
в. Бага, дунд орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны хорооллыг сайжруулах.....	125
г. ХХС-д тулгуурласан эдийн засаг, дэд бүтэц,	

орон сууцны хөгжлийг дэмжих.....	125
2. Орон сууцны санхүүжилт.....	127
В. Институцийн хөгжил	129
1. Төлөвлөлтийн болон барилгын шинэ дүрэм, журмын ашиглалт.....	129
2. Хотын төвүүдийн хөгжлийн стратегийг боловсруулах, Зээл авах сонгон шалгаруулалтад тэнцэхэд туслалцаа үзүүлэх	130
3. Бусад технологийг судлах, боловсрол, сургалтын асуудал.....	131
4. НААБ-ыг хөгжүүлэх.....	131
5. Орон сууцны санхүүжилтийн төслийн удирдах албыг орон сууцны санхүүжилтийн бие даасан институци болоход туслах.....	131
Г. Тэргүүлэх хөрөнгө оруулалтын урьдчилсан суурь судалгаа.....	132
Д. Гүйцэтгэгч болон хэрэгжүүлэгч байгууллага, хөрөнгийн урсгалыг тодорхойлон хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа.....	135
Е. Төслийг бэлтгэх ТТ-ны зөвлөхүүдийн хийх ажлын удирдамжийн товч танилцуулга	136

Хавсралт А: Хот байгуулалт, орон сууцны салбарын үндсэн тоо мэдээлэл

Хавсралт Б: Канадын орон сууцны үндэсний код болон Монголын “нэг айлын сууц” БНБД-ийн харьцуулалт

Хавсралт В: Гэр хорооллын орон сууцанд зориулсан барилгын лавлагаа, санал болгож байгаа барилгын код (зөвхөн Монгол хэл дээр)

Хавсралт Г: Олон улсын туршлагад түшиглэн боловсруулсан Монголын бүсчлэлийн норм ба дүрмийн загвар (тусдаа нэг хавтас материал)

Хавсралт Д: Хархорин хотын хөгжлийн Ерөнхий төлөвлөгөөнд хийсэн үнэлэлт

Хавсралт Е: 40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрт оролцохоор БХБЯ-д бүртгүүлсэн компаниуд

Хавсралт Ё: Хотын Ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах ажил үүргийн хуваарийн загвар

Хавсралт Ж: Олон нийтийн оролцоотой үйл ажиллагааны төлөвлөлтийн чиг хандлага

Хавсралт З: Санхүүгийн удирдлагын үнэлгээний асуулга

Хавсралт И: Орон сууцны хэрэгцээг тооцох

Хавсралт К: Санхүүгийн хүснэгтүүд

ТОВЧИЛСОН ТЭМДЭГЛЭЛ

АНУ	Америкийн нэгдсэн улс (USA)
АХБ	Азийн хөгжлийн банк (ADB)
АХОТ	Ажиллах хүчний оролцооны түвшин (LFPR)
АХС	Ажиллах хүчний судалгаа (LFS)
ББСБ	Банк бус санхүүгийн байгууллага (NBFI)
БГД	Баянгол дүүрэг
БНБД	Барилгын Норм ба Дүрэм (Building code)
БНААБЗГ	Барилга, нийтийн аж ахуйн бодлого зохицуулалтын газар (CPUPCD)
БНААХДТ	Барилга, нийтийн аж ахуйн хөгжлийг дэмжих төв (CPUDSC)
БХБС	Барилга, хот байгуулалтын сайд
БХБЯ	Барилга, хот байгуулалтын яам (MCUD)
БЗД	Баянзүрх дүүрэг
БХҮБ	Бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал (RDC)
ГБ	Гүйцэтгэгч байгууллага (IA)
ГТХА	Германы техникийн хамтын ажиллагаа (GTZ)
ГХГЗЗА	Газрын харилцаа, геодези, зураг зүйн агентлаг (LAGCA)
ДБ	Дэлхийн банк (WB)
ДБЯ	Дэд бүтцийн яам (MoI)
ДНБ	Дотоодын нийт бүтээгдэхүүн (GDP)
ЕТ	Ерөнхий төлөвлөгөө (Master Plan)
ЗАА	Захирагчийн ажлын алба
ЗГ	Засгийн газар (GoM)
ЗД	Засаг дарга
ЗЗНДХ	Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн хуваарь
ЗТАЖЯ	Зам, тээвэр, аялал жуулчлалын яам (RTTM)
ИХЗЗН	Ипотекийн хоёрдогч зах зээлийн нэгж (SMMU)
КОСҮК	Канадын орон сууцны үндэсний код
МАА	Мал аж ахуй
МБ	Монголбанк (MB)
МК	Мэргэжлийн комисс
МУ	Монгол Улс
НААБ	Нийтийн аж ахуйн байгууллага (PUSO)
НГА	Нийслэлийн Газрын Алба
НЗД	Нийслэлийн засаг дарга
НЗДТГ	Нийслэлийн засаг даргын тамгын газар
НИТХ	Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал
НӨТ	Нэмүү өртгийн татвар (VAT)
НМХГ	Нийслэлийн мэргэжлийн хяналтын газар
НҮБ-ын ХХ	НҮБ-ын хөгжлийн хөтөлбөр (UNDP)
НХТЭШЗТХ	Нийслэлийн хот төлөвлөлт, эрдэм шинжилгээ, зураг төслийн хүрээлэн
ОСБ/ОССИ	Орон сууцны санхүүжилтийн байгууллага/институц (HFI)
ОСНТ	Оршин суугчдын нэгдсэн төв
ОССТ 1847)	Орон сууцны салбарын санхүүжилтийн төсөл (АХБ-ны зээл МОН-
ОСХ	Оршин суугчдын холбоо (СВО)
ОСХС	Орон сууц хөгжүүлэх сан (HDF)
ОСХХТ	Орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн төлөвлөгөө (НААР)
ОАБ	Оролцогч арилжааны банк (PCB)
СБД	Сүхбаатар дүүрэг
СХД	Сонгинохайрхан дүүрэг
СЯ	Сангийн яам (MoF)
УМХГ	Улсын мэргэжлийн хяналтын газар
УИХ	Улсын их хурал

ҮСХЗГ	Үндэсний стандарт, хэмжил зүйн газар
ҮБҮЦ/ИБҮЦ	Үл хөдлөх хөрөнгөөр/Ипотекээр баталгаажсан үнэт цаас
ҮСГ	Үндэсний статистикийн газар (NSO)
ҮХХ	Үндэсний хөгжлийн хөтөлбөр
ТБУСХ	Төсвийн байгууллагын удирдлага, санхүүжилтийн хууль (PSMFL)
ТЕЗ	Төсвийн ерөнхийлөн захирагч
ТИС	Техникийн их сургууль
ТХН	Төлөвлөгдсөн хөгжлийн нэгж (PDU)
ТХГН	Тусгай хамгаалалттай газар нутаг
ТУН	Төслийн удирдах нэгж (PMU)
ТУА	Төслийг удирдах алба (PMO)
ТУХ	Төслийн удирдах хороо (PSC)
ХАА	Хөдөө аж ахуй
ХББЗГ	Хот байгуулалтын бодлого зохицуулалтын газар (UDPCD)
ХЗХ	Хадгаламж зээлийн хоршоо
ХХС	Хотын хөгжлийн стратеги (CDS)
ХХБТХ	Хотын хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн хэлтэс
ХУД	Хан Уул дүүрэг
ХБ	Хэрэгжүүлэгч байгууллага (EA)
ЧД	Чингэлтэй дүүрэг
ШУА	Шинжлэх ухааны академи
ЭЗӨДЯБС	Эдийн засгийн өсөлтийг дэмжих, ядуурлыг бууруулах стратеги (EGPRS)
ЯБЯС	Ядуурлыг бууруулах Японы сан (JFPR)

I. ХУРААНГУЙ

A. Хот, суурин газрын үндсэн тоо мэдээлэл

1. 2000 оны хүн амын тооллогоор нийт айл өрхийн 55 хувь нь хот, суурин газарт оршин сууж байна. Хот, сууринг Улаанбаатар хот, 21 аймгийн төв, бусад 22 суурин газраар тодорхойлжээ. ҮСГ-ын тоо мэдээллээс үзэхэд эдгээр хот, суурин газрын дийлэнх нь 2000 – 5000 хүн ам бүхий 500-1000 өрхтэй байна. 70 орчим хувь нь 1000 хүрэхгүй өрхтэй.

2. Улаанбаатар хотын хүн амын суурьшил өсөн нэмэгдсээр байна. ҮСГ-ын урьдчилсан тооцоогоор Улаанбаатар хотын хүн амын тоо 2005 оны эхэнд 915,531 хүрч, нийт хүн амын 36 хувь, хот, суурин газрын хүн амын 62 хувь болжээ. 2000-2003 оны хооронд Улаанбаатар хотын хүн ам улсын хэмжээний хүн амын өсөлтөөс илүү хүрдацтай өссөн. 2000 онд буюу тооллого явагдаж байх үед аж ахуйн нэгжийн тэн хагас нь Улаанбаатар хотод байршиж, улсын хэмжээний дотоодын нийт бүтээгдэхүүний (ДНБ) 51.6 хувийг үйлдвэрлэж байв. Аймаг дунджаар ДНБ-ний 2.3 хувийг л үйлдвэрлэж байна.

3. Айл өрхийн дийлэнх нь 4 (23 хувь), удаах нь 5 (18 хувь) ба 3 (17 хувь) гишүүнтэй байна. Улаанбаатар хотод айл өрх дунджаар 4.6 хүнтэй. Монголын хот, суурингийн хүн ам харьцангуй залуу, 10-14 насны хүн амын бүлэг хамгийн их хүнтэй, 15-19 насных удаалж байна. Хүн амын 48 орчим хувь нь эдийн засгийн идэвхтэй насандаа (20-55) аж төрж байна.

4. Хот, суурин газарт ажилгүйдэл улсын хэмжээнийхээс (14.2 хувь), түүнчлэн хөдөөнийхөөс (10 хувь) илүү, 18.7 хувьтай байна.¹ Харин хот, суурин газарт ядуурлын түвшин улсын хэмжээнийхээс (36.1 хувь), түүнчлэн хөдөөнийхөөс (43 хувь) доогуур, 30 хувь байна. Улаанбаатар хотод ядуурлын түвшин хамгийн бага 27.3 хувь, аймгийн төвүүдэд 33.9 хувь хүрчээ. Улаанбаатар хотод ядуучуудын 90 орчим хувь, аймгийн төвүүдэд 80 гаруй хувь нь гэрт амьдарч, хот суурин газарт ядуу бус хоёр хүний нэг нь төвлөрсөн усан хангамжийн үйлчилгээг хүртэж байхад ядуучуудын дөрвөн хүний нэг нь л хүртэж байна².

5. 2000 оны хүн ам, орон сууцны тооллогоор хот, суурины хүн амын 72 хувь нь тохиромжийн сууцанд (conventional houses) (үүнд нийтийн орон сууц, амины орон сууц, гэр хорооллын бүтэн жил суудаг сууц орно) сууж байгаа бөгөөд эдгээрийн 38 хувь нь үндсэндээ бүгд хувьчлагдсан нийтийн орон сууц (apartments) байна. Эрдэнэт, Дархан зэрэг зөвхөн хоёр аймагт хот, суурины хүн амын 50 орчим хувь нь нийтийн орон сууцанд сууж байгаа бөгөөд энэ тоо Улаанбаатар хотын хувьд 45 орчим хувь байна.

6. Хот, суурины айл өрхийн 40 орчим хувь нь сууцандаа ус, бие засах газар, цахилгаантай байгаа нь нийтийн орон сууцанд сууж байгаа өрхийн тоотой бараг таарч байна. Улаанбаатар хотын нийт хүн амын хувьд энэ үзүүлэлт 48 хувь, тохиромжийн сууцанд сууж байгаа өрхийн хувьд 61 хувь байна. Амины орон сууцны (private houses) дийлэнх хэсэг, түүнчлэн гэрт амьдарч буй айл өрхийн ихэнхи нь эдгээр гурван үйлчилгээг нэгэн зэрэг авч чадахгүй байна.

7. Тохиромжийн сууцанд сууж байгаа айл өрхийн 55 орчим хувь нь төвлөрсөн халаалттай байгаа нь Монголын цаг уурын нөхцөлд сууцыг тохиромжийн гэж үзэх

¹ ҮСГ, Ажиллах хүчний судалгааны үндсэн тайлан, 2004

² ҮСГ, Өрхийн орлого, зарлага, амьжиргааны түвшний түүвэр судалгааны үндсэн тайлан, 2002-03,2004

нэг шалгуур үзүүлэлт болох юм. Энэ үзүүлэлт Дархан-Уул аймагт хамгийн өндөр (80.1 хувь) байхад Архангай, Баянхонгор аймагт тэг байна.

8. Тохиромжийн сууцанд сууж байгаа айл өрхийн 50 орчим хувь нь халуун, хүйтэн устай байгаагийн ихэнхи нь Улаанбаатар, Эрдэнэт, Дархан гэсэн гурван гол хот суурин газарт байна. 2000 оны тооллогын мэдээллээр таван том хот болох Улаанбаатар, Эрдэнэт, Дархан, Чойбалсан, Мөрөн хотод нийт хүн амын 39 орчим хувь нь аж төрж, дэд бүтцийн үйлчилгээтэй, ихэвчлэн төлөвлөгдсөн нийтийн орон сууцны 80 гаруй хувь нь энд мөн байна.

9. Иймээс, улс орны бусад хэсэгтэй харьцуулахад эдгээр таван хотуудад байгаа тохиромжийн сууц нь төвлөрсөн халаалт (тохиромжийн сууцанд сууж буй өрхийн 62.1 хувь байхад бусад хэсэгт 15.4 хувь), халуун, хүйтэн ус (58.9 хувь байхад 15.5 хувь), тусдаа усанд орох өрөө (58.9 хувь байхад 15.5 хувь), бие засах газар (61.5 хувь байхад 17.7 хувь) зэрэг үйлчилгээгээр илүү хангагдсан байна.

Б. Хот байгуулалтын стратеги боловсруулалт

10. 2004-2008 онд хэрэгжүүлэх ЗГ-ын үйл ажиллагааны хөтөлбөр, үүний дотор зохих орон сууцанд амьдрах боломжийг айл өрхөд олгох “40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөр”-ийг дэмжих нь тус стратегийн анхдагч зорилго билээ. Энэхүү зорилгод хүрэхийн тулд харилцан дэмжлэг болохуйц, хэрэгжүүлэхэд боломжийн хэд хэдэн сайжруулах “багц” арга хэмжээг амжилттай хэрэгжүүлэх шаардлагатай болно. Өндөр орлоготой айл өрхийн хэрэгцээг хангасан сайн чанарын орон сууцыг нийлүүлэхэд хувийн хэвшлийнхэнтэй хамтран ажиллахын зэрэгцээ АХБ-ны хүч чармайлтыг бага, дунд зэргийн орлоготой айл өрхөд орон сууцны бололцоо боломжийг сайжруулахад шууд чиглүүлнэ.

11. Стратегийн оруулах нэлээд гол хувь нэмэр бол гэр хорооллын айл өрхийн орон сууцны нөхцлийг сайжруулж байгааг илт харагдахуйц, бодитой, хүн амд хүртээлтэй байлгах юм. Энэ хүрээнд стратегийн үндсэн гол үр дүн тодорч харагдах болно. Үүнд байгаль орчныг хамгаалах хэрэгцээ шаардлагад нийцүүлэн үндсэн дэд бүтэц, холбогдох үйлчилгээг сайжруулах, түүнчлэн байгаа орон сууцыг шинэчлэн барих, өргөжүүлэх, сайжруулахад зориулсан санхүүжилтийн буюу орон сууцны зээлийн асуудал мөн орно. Стратегийг хэрэгжүүлж эхэлснээр орон сууц, дэд бүтцийг сайжруулах өргөн цар хүрээтэй арга хэмжээнүүд хэрэгжиж эхлэнэ. Хэрэгжүүлэхэд аль болох энгийн бөгөөд өөр газарт давтан хэрэгжүүлж болох, хүн ам хүртэх боломжтой шийдлүүдийг энд тодорхойлох юм. Эдгээр шийдлүүдийг үлгэрчлэн хэрэгжүүлэх, цаашид бусад газарт давтан хэрэгжүүлэх, олон түмэнд хүртээх, сургах зэрэг нь стратегийн хэрэгжилтийн үндсэн гол хэсэг юм.

12. Стратегийг, түүнчлэн түүнийг дагалдах АХБ-ны зээлийг хэрэгжүүлэх явцад хот байгуулалт, орон сууцны олон талт аргыг нэвтрүүлэх, турших зэрэг өргөн хүрээний үйл ажиллагаа явагдах болно. Энэ хүрээнд гэр хорооллын сууцыг хүртэж болохуйц, чанар сайтай, хуулийн шаардлагад нийцсэн байдлаар сайжруулж, айл өрхийг цаашид банкинд барьцаалж орон сууцны зээл авах боломжтой болгосноор тэд санхүүгийн үндсэн хөрөнгөтэй болох юм. Энэ нь хот, суурин газрын газрыг хувьчлах, ойлгомжтой, хүртээмжтэй зохицуулалтыг хийснээр хот байгуулалт, орон сууцны чанарыг сайжруулах ЗГ-ын хүч чармайлтыг дэмжих юм. Энгийн, зургаар харуулсан норм, дүрэм (code) ба зоончлолын (zoning) дүрмийг орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн төлөвлөгөөний (ОСХХТ) төслүүдээр хэрэгжүүлж, яаж хэрэглэх тал дээр төв, орон нутгийн барилгачдыг сургах болно. Эцэст нь, бага орлоготой, өөрийн орон байраа сайжруулах идэвхи санаачлагатай айл өрхөд орон сууцны санхүүжилтыг чиглүүлэх нь стратегийн нэг гол хэсэг болох бөгөөд үүнд

ОСХХТ-ний нягтаршилт (infill), гэр хорооллыг сайжруулах арга хэмжээнд (ger area upgrading scheme) хамрагсад давуу эрхтэй оролцоно.

13. Хотууд ба хотын олон нийт гэсэн хоёр талын тэргүүлэх, өндөр хариуцлагатай оролцоог шаардсан төслийг шалгаруулах, баталгаажуулах бэлтгэл ажлыг эрчимжүүлэх нь стратегийн хэрэгжилтийн гол анхаарах асуудал болох юм. Доороос дээш чиглэсэн аргыг хэрэглэснээр төслийн бүрэлдэхүүн хэсгүүд эзэнтэй болж, зардлыг эргэн төлөх боломж нэмэгдэнэ.

14. **Стратеги нь шийдвэрлэх шаардлагатай тулгамдсан асуудалд тулгуурласан, бололцоо боломжид захирагдсан байна.** Хотууд, түүний оршин суугч олон нийт тодорхойлсон, эрэмбэлэн дараалсан орон сууц, хот байгуулалтын хүндрэл бэрхшээлтэй асуудалд анхаарлаа хандуулна. Стратегийг орон нутгийн түвшинд хэрэгжүүлэхэд байгаа бололцоо боломж, зохион байгуулалтын бүтэц, хөдөлмөрийн нөхцөл, орон нутгийн чадавхи, санхүүгийн болон хүний нөөц зэрэг асуудлыг судалж, түүнд тулгуурлана.

15. **Хэрэгжүүлэх боломжтой шийдлүүдийг сонгон авах, хэрэгжүүлэх** нь стратегийн мөн нэг зорилго юм. Өнөөгийн байдлаар хэрэгжүүлж эхлээд байгаа сайжруулах арга хэмжээнүүд, түүнчлэн айл өрхийн хөршийн харилцаа, түүнд өрхүүд хэрхэн хамрагдаж байгаа байдалд нааштай хандлага гаргахад эхний ээлжинд анхаарна. Шийдлүүд, бусад арга хэмжээг цаашид янз бүрийн цаг хугацааны хүрээнд (шууд, богино, дунд хугацаанд) иж бүрэн авч хэрэгжүүлэх болно. Энгийн шийдлүүдийг хэрэгжүүлэх ажлыг шуурхай эхлэх, эрчимжүүлэх нь стратегийн бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг бусад газарт өргөн хэрэгжүүлэх боломжийг өгөх юм.

16. Стратеги нь төр ба хувийн хэвшлийн хоорондын хамтын ажиллагаа, түншлэлийг бий болгоход **олон нитийн оролцоог дэмжинэ.** Хамтын ажиллагааг үр бүтээлтэй өндөр түвшинд хүргэхэд янз бүрийн бүлэг хэсгүүдийн эвлэл нэгдэл шаардлагатай болно.

17. Бохир усыг зайлуулахад газар дээр нь цэвэрлэх, боловсруулах, бордоо болгох (composting), цаашид орлогын эх үүсвэр болгон ашиглах зэрэг **өртөг хэмнэсэн, байгаль орчиндоо халгүй шинэ технологийг** нэвтрүүлэх, ашиглах нь стратегийн мөн нэг гол анхаарах асуудал юм. Гэр хорооллын оршин суугчид, хамрагсадыг ахуйн орчны ариун цэвэр, хуурай хог хаягдлын асуудлыг шийдвэрлэх аргуудад суралцах, ингэснээр төрийн үйлчилгээний ачааллыг хөнгөлж, оршин суугчдаас өөрсдийнхөө орчны байдалд шууд хяналт тавих боломжийг олгох юм.

В. Стратеги, 40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийн хэрэгжилт

18. Хот байгуулалт, орон сууцны салбарын санал болгож буй тус стратеги нь 2004-2008 онд хэрэгжүүлэх ЗГ-ын мөрийн хөтөлбөр, үүний дотор 40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийг шууд дэмжих бодлоготой боловсруулагдсан. Энэ том зорилтыг хэрэгжүүлэхэд хөтөлбөрт хамрагдах хот байгуулалт, орон сууцны чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулж буй олон арван байгууллагын үүрэг роль, хүлээх хариуцлагыг тодорхой болгох нь маш чухал.

19. Стратегийг богино хугацаанд боловсруулсан нь бүх талын асуудлыг бүрэн зохистой харгалзах боломж муу байв. Монгол орны онцлог байдлыг сайн ойлгох, хүчирхэг давуу ба сул тал, хэрэгжих бодит байдал, нийтлэг үзэл бодол зэрэгт тулгуурлаж тус стратегийн бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг боловсруулсан хэдий ч 40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжихийн хэрээр түүний эрэлт талын судалгааг

цаашид хийх шаардлагатай юм. Дотоод, гадаадын хөрөнгө оруулагчид хүртэх боломж муутай орон сууцыг барих тохиолдолд санхүүгийн эрсдлийн хариуцлагыг Монголын ЗГ хүлээх ёсгүй.

1. 40.000 орон сууцны хөтөлбөрт ОСХХТ-ний төслийн оруулах хувь нэмэр

20. Орон сууцны салбарын эрэлт, нийлүүлэлт, энэ хоёр талын удирдлага зохицуулалтын асуудал салбарын хөгжилд чухал нөлөө үзүүлэх болно.

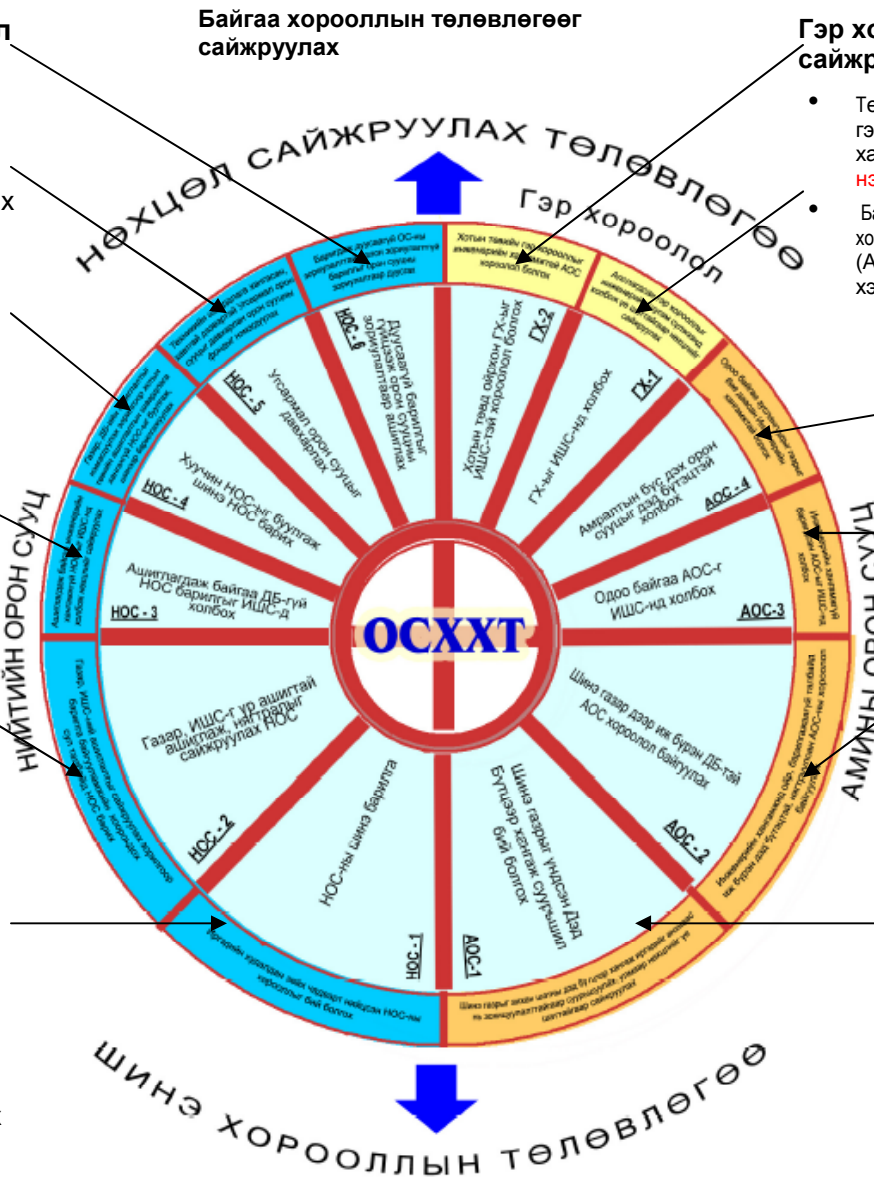
Нийтийн угсармал орон сууц /НУОС/

- Орон сууцны зориулалтын дуусаагүй барилгыг дуусгах
- НУОС-ны барилгыг дээш нэмж барих
- Үйлчилгээгүй НУОС-ны дэд бүтцийг тавих (АХБ-ны стратегийн нэг жижиг хэсэг)
- Бизнесийн төв хэсгийн зохион байгуулалтыг дахин боловсруулах
- Нягтралтай орон сууцыг зарим сонгон авсан газарт барих (АХБ-ны стратегийн нэг гол хэсэг)
- Эрэлтийг үндэслэж шинэ орон сууц барих

Байгаа хорооллын төлөвлөгөөг сайжруулах

Гэр хорооллыг сайжруулах

- Төвийн, суурьшсан хэсэгт гэр хорооллыг дэд бүтцээр хангах (АХБ-ны стратегийн нэг гол хэсэг)
- Бага багаар ахиж байдлаар гэр хорооллыг дэд бүтцээр хангах (АХБ-ны стратегийн нэг гол хэсэг)



Амины орон сууцны хөгжил

- Зулсангийн хоёрдогч сууцыг дэд бүтцээр хангах
- Байгаа амины орон сууцыг дэд бүтцээр хангах
- Шинээр сууц барих бүрэн үйлчилгээтэй газрыг нягтралтай байршилд олгох (АХБ-ны стратегийн нэг гол хэсэг)
- Шинэ газарт сууц барих, анхдагч дэд бүтцийг нь тавих (АХБ-ны стратегийн нэг гол хэсэг)

Орон сууцны шинэ хорооллын төлөвлөгөө

2. Жижиг сууц (starter houses) ба гэр хорооллыг сайжруулах санал (орон сууцны тоо байршлаар)

21. АХБ-ны зээлийн хөтөлбөрт хамрагдах 40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийн гол хоёр хэсэг болох жижиг сууц ба гэр хорооллыг сайжруулах /"хашаа зээл"/ арга хэмжээг байршлаар доор хүснэгтэд харуулав.

40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийн хуваарь, аймаг, бүс, орон сууцны төрлөөр
Котэж/жижиг сууц ба гэр хорооллыг сайжруулах хэсэг

	Котэж/жижиг сууц					Хашаа зээл					Бүгд Дүн
	2005	2006	2007	2008	Дүн	2005	2006	2007	2008	Дүн	
Улаанбаатар	1000	2000	2500	2500	8000	500	2500	3500	2500	9000	17000
Баруун бүс											
Баян-Өлгий	0	150	250	100	500	0	250	250	100	600	1100
Говь-Алтай	50	200	250	50	550	0	50	100	50	200	750
Завхан	0	50	50	50	150	0	50	50	0	100	250
Увс	50	150	200	100	500	0	0	50	50	100	600
Ховд	0	200	250	150	600	0	100	150	50	300	900
Баруун бүс - бүгд	100	750	1000	450	2300	0	450	600	250	1300	3600
Хангайн бүс											
Архангай	50	150	200	50	450	100	100	50	50	300	750
Баянхонгор	50	150	250	150	600	50	100	50	50	250	850
Булган	0	100	50	50	200	50	100	50	50	250	450
Орхон	50	200	300	200	750	0	100	250	150	500	1250
Өвөрхангай	0	50	100	50	200	0	50	50	50	150	350
Хөвсгөл	0	50	100	50	200	0	100	150	50	300	500
Хангайн бүс - бүгд	350	2200	3000	1450	2400	200	550	600	400	1750	4150
Төвийн бүс											
Говьсүмбэр	0	50	50	0	100	0	50	50	50	150	250
Дархан-Уул	50	150	150	150	500	0	150	250	200	600	1100
Дорноговь	0	50	50	50	150	0	50	50	50	150	300
Дундговь	0	50	150	50	250	50	50	50	50	200	450
Өмнөговь	0	50	50	0	100	0	50	50	0	100	200
Сэлэнгэ	0	100	150	100	350	0	50	200	200	450	800
Төв	0	50	100	50	200	50	50	100	100	300	500
Төвийн бүс - бүгд	50	500	700	400	1650	100	450	750	650	1950	3600
Зүүн бүс											
Дорнод	0	50	150	50	250	0	100	200	200	500	750
Сүхбаатар	0	50	50	50	150	0	50	100	100	250	400
Хэнтий	0	50	100	100	250	0	50	100	100	250	500
Зүүн бүс - бүгд	0	150	300	200	650	0	200	400	400	1000	1650
Бүгд	1500	5600	7500	5000	15000	800	4150	5850	4200	15000	30000

Эх үүсвэр: Ажиллаж байгаа төслүүд, орон сууцны хэрэгцээний үнэлгээ, БХБЯ-ны аймгийн засаг дарга нартай байгуулсан санамж бичиг, ПАДКО-ийн тооцоо

3. 40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх нэгжийг байгуулах

22. 40,000 орон сууцны хөтөлбөрийн хэрэгжилтийг идэвхжүүлэх, дэмжих, хяналт тавих үүргийг хүлээсэн 40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх нэгжийг БХБЯ-д байгуулах нь стратегийг амжилттай хэрэгжүүлэх үндэс юм. Тус нэгжийг барилга, нийтийн аж ахуйн бодлого зохицуулалтын газарт байгуулж, тус газрын даргад шууд тайлагнана.

23. 40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд авах шаардлагатай эрх зүй, институци, төлөвлөлт, санхүүгийн арга хэмжээг дараах хүснэгтэд харуулав.

Үйл ажиллагаа		Шаардагдах нөөц	Гарах үр дүн	40,000 ОСХ-т тусах нөлөө	Эхлэх огноо	Дуусах огноо
Хууль зүй: 40,000-ХН байгуулах талаархи Сайдын тушаал	Барилга, хот байгуулалтын сайд.	БНААБЗГ-н ажилтнууд тушаалын төсөл боловсруулна.	40,000-ХН байгуулах Сайдын тушаал.	40,000 орон сууц барьж, борлуулах ажиллагааг зохион байгуулж, удирдах нэгж БХБЯ-д байгуулагдана	2005 он 5-р сар	2005 он 7-р сар
Байгууллага: 40,000-ХН-н байршил	БХБЯ, БНААБЗГ газар.	БНААБЗГ, ХББЗГ, ГХЭББЗГ-н инженер техникийн ажилтнууд.	БХБЯ-д чадварлаг 40,000-ХН байгуулна.	40,000 ОСХ-н удирдлага, зохицуулалт сайжирна.	2005 он 7-р сар	Үргэлжилнэ
Төлөвлөгөө: 40,000 ОСХ хэрэгжүүлэх жилийн зорилтуудыг тодорхойлох	40,000-ХН, БНААБЗГ газар.	Төлөвлөлт, инженерийн туршлагатай ажилтнууд.	Газар олголт, дэд бүтцийн хангамж, төслийн тоо, сууцны төрөл, сар бүрийн явцын хяналт зэргийн жилийн зорилтууд	2008 онд 40,000 орон сууц барьж дуусган, борлуулж, эзэнтэй болгосон байх баталгаа.	2005 он 7-р сар	2008 он 12-р сар
Газар: Шаардлагатай газар олголт	40,000-ХН, ГХЭБГ газар, Орон нутгийн захиргаа	Хотын бүсүүдэд боломжит газар олгох Ерөнхий төлөвлөгөө, газар ашиглалтын зураглал.	40,000 ОСХ-н эхний хоёр ангилалд хүрэлцэх газар	Газрын байршил, өртөг, шаардлагатай дэд бүтцийг тодорхойлно.	2005 он 7-р сар	2007 он 7-р сар
Дэд бүтэц: Шаардлагатай дэд бүтцийн хангамж	40,000-ХН, БНААБЗГ газар, НААҮ-ний байгууллагууд	Төслүүдийн байршил, дэд бүтцийн зураглал, улсын, орон нутгийн төсөв	40,000 ОСХ-н бүх ангилалын сууцанд хангалттай дэд бүтэц	Орон сууцны шаардлагатай дэд бүтцийн хангамж, гэр хорооллын хашааг үйлчилгээнд холбох	2005 он 8-р сар	2008 он 9-р сар
Орон сууцны эрэлт: Орон сууцны бодит эрэлтийг тодорхойлох	ТУН/ОССИ, 40,000-ХН, БХБЯ	Орон сууцны эрэлтийн байршил, төрлийг	Хотын орон сууцны эрэлтийн хэмжээ, байршил,	Орон сууцны нийлүүлэлт нь зах зээлийн эрэлттэй	2005 он 7-р сар	Үргэлжилнэ

		тодорхойлох ТУН-ийн суурь мэдээллийн баяжуулалт.	төрлийн талаар илүү мэдлэгтэй болно.	тохирох баталгаа.		
Орон сууцны нийлүүлэлт: Нийлүүлэх орон сууцны төрөл, өртгийг тодорхойлох	ТУН/ОССИ, 40,000-ХН, БНААБЗГазар, Барил.Холбоо	Төлөвлөсөн төслүүдийн төрлийн талаархи байршил, тоо, сууцны төрөл, өртөг зэргийг агуулсан мэдээлэл.	40,000 орон сууц барих байршил, хугацааны талаар нарийн мэдлэгтэй болно.	Баригдсан 40,000 орон сууцыг борлуулах баталгаа.	2005 он 5-р сар	Үргэлжилнэ
Орон сууцны санхүүжилт: Эх үүсвэртэй болж, багадунд, бага орлоготой өрхүүдэд зээл олгох	ОССИ, БХБЯ, Арилжааны Банкууд, Монголбанк.	ОССТ-н үндсэн өрийн эргэн төлөлт, ОСХС, гэрээт хадгаламжийн данс, орон сууцны бондыг дахин санхүүжүүлэх ажиллагаа, олон улсын хандивлагчид (АХБ, ДБ) зэрэг эх үүсвэрүүд	Арилжааны банкнаас олгох ипотекийн санхүүжилт, арилжааны банкны зээл авах боломжгүй өрхүүдэд орон сууцны санхүүжилт олгохын дэмжих.	40,000 ОСХ-н 1 ба 2 дахь ангилалын сууцны ипотекийн санхүүжилт, арилжааны банкны ипотекийн дахин санхүүжилт, гэр хорооллын айл өрхийн орон сууц сайжруулах зээл.	2006 он 1-р сар	Үргэлжилнэ

Г. Төслийн саналууд ба институцийн чадавхыг хөгжүүлэх

24. Хот байгуулалт, орон сууцны стратегийн хүрээнд хөрөнгө оруулалтын тэргүүлэх чиглэлийг тодорхойлох, институцийг хөгжүүлэх дараах саналыг дэвшүүлж байна.

1. Гэр хороолол ба шинээр хөгжүүлэх газар

25. Хот байгуулалт, орон сууцны салбарын хүрээнд АХБ-аас хэрэгжүүлэх зээлийн үйл ажиллагаа нь Улаанбаатар хот, тулгуур төв, аймгийн төв, хөгжих боломжийн сумд, засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн шинэтгэл хэрэгжихэд шинээр бүрэлдэх хошууд (4-5 сумдаас бүрдсэн) зэрэг хот, суурин газруудыг шалгаруулах асуудалд нэлээд анхаарал тавина. АХБ-ны зээлийн санхүүжилтийг олж авах эдгээр хот, суурин, оршин суугчид юуны түрүүнд хотын үйлчилгээг сайжруулах төлөвлөгөө боловсруулах, шийдвэр гаргах, санхүүжүүлэх, хэрэгжүүлэх, цаашид арчлан ашиглах зэрэг үйл ажиллагаанд (Төсөл бэлтгэх техник туслалцаа (ТБТТ)-ны үеэр төсөл хэрэгжихээс өмнө хангасан байх шаардлага нөхцлүүдийг эцсийн байдлаар тодорхойлсон байна) идэвхтэй оролцох хүсэл эрмэлзлээ илэрхийлсэн байна. Багц арга хэмжээг хэрэгжүүлэх боломжтой байх, хот байгуулалт, орон сууцны салбарт илт мэдэгдэхүйц, тогтвортой сайжруулалтыг хийх байдлаар боловсруулна. МУ-д хот байгуулалтын салбарт өнгөрсөн хугацаанд бүтээн байгуулснаас илүү өргөн цар хүрээтэй, хурдацтай үйл ажиллагаа хэрэгжүүлэхийг

зорих юм. Зээлийн хүрээнд хамрагдах дараах сайжруулах багц арга хэмжээг тодорхойлсон. Үүнд:

а. Гэр хорооллын хөрш айлууд, тэдэнд хүрч байгаа нийтийн үйлчилгээний бүтэц зохион байгуулалтыг өөрчлөх

26. Энэхүү дэд бүтэц, үйлчилгээний багц арга хэмжээ нь үүнд оролцох гэр хорооллын хэсгүүдийг хотын бүрэлдэхүүн албан хэсэгт нийцүүлэн оруулах зорилготой. Эдгээр нь орчин үеийн торлосон замын сүлжээг байгуулах, одоо байгаа хашаануудын зах хүрээ, гудмыг цэгцлэн боловсронгуй хэлбэрт оруулах, хөрш айлууд дэд бүтцийг өөрсдөө санхүүжүүлэх, цаашид үйлчилгээг өөрсдөө хариуцан удирдах, орон сууц, дэд бүтцийн бичил санхүүжилт, эдгээр бүх арга хэмжээг дэмжих мэргэжлийн дэмжлэг туслалцаа, сургалтууд гэсэн онцлог хэсгүүдээс бүрдэнэ. Энэ арга хэмжээнд хамрагдах айл өрхүүд хэд хэдэн нэгжид хуваагдах бөгөөд нэг нэгж 10-20 өрхөөс бүрдэж АХБ-ны зээлийн санхүүжилтийг авснаар өөрсдийнхөө дэд бүтцийг (халаалт, бохир ус зайлуулах, гэрээ ундны усны сүлжээнд холбох, хуурай хог хаягдал г.м.) тавих, цаашид түүнийг удирдан ажлуулах асуудлыг бүрэн хариуцах юм.

27. Жижиг оврын, үр ашигтай, байгаль орчиндоо ээлтэй дэд бүтцийн “сонгодог урлаг” хэмээх хувилбар нь оролцогч оршин суугчдыг энэхүү арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд өөрсөд нь хүртээмжтэй болгоход чиглэгдэх, дэд бүтцийн шугам сүлжээний үйлчилгээ, өргөтгөлд их хэмжээний хөрөнгө мөнгө зарцуулахыг хэмнэж орон нутгийн засаг захиргааны ачааллыг нэлээд их хөнгөлөх юм. Оршин суугчид хийсэн төлбөрийнхээ хэмжээнд яг тохирсон үйлчилгээг авах бөгөөд энэ нь гэр хорооллын бусад хэсэгт хэрэгжүүлэхэд үлгэр жишээ болох юм. Энэ багц арга хэмжээг Улаанбаатар, тулгуур төв хотын гэр хорооллынхон хүртэх, эсвэл ОСХХТ-ний гэр хорооллыг сайжруулах арга хэмжээ хэрэгжиж эхэлсэн газарт үргэлжүүлэх юм.

б. Дэд бүтэц, үйлчилгээний өртөг багатай альтернатив хувилбар

28. Дэд бүтэц, үйлчилгээний энэ багц арга хэмжээ нь “эко-тосгон” гэсэн загварыг жижиг суурин газарт, шинээр буй болох хошууны гэр хорооллын дэд бүтцийг бага өртөг зардлаар, өргөн цар хүрээтэй, байгаль орчиндоо зохицсон байдлаар сайжруулахад хэрэгжүүлэх юм. Энэ арга хэмжээний зарим нэг хэсгээс дурьдвал гэрийг ундны усны шугаман хоолойд холбох, айл өрхүүд газар дээрээ “саарал” усыг цэвэршүүлэх, хүний болон ахуйн хаягдлыг термофиликийн аргаар боловсруулах зэрэг юм. Эдгээр арга хэмжээтэй холбогдуулан бие засах, усанд орох газар, түүнчлэн бага оврын ногоон хүлэмжийг айл өрх гэртээ барихад нь шаардагдах мужааны үйл ажиллагааг дэмжсэн бичил зээл олгоно.

29. Гэр хорооллын хэсгүүдийг нэгж болгон (reblocking) энгийн хялбар байдлаар цэгцлэн өөрчлөх, тэднийг гудамжны гэрэлтүүлэгтэй болгох ажил байх бөгөөд энд цөөн байшинтай, ихэвчлэн гэр байгаа хэсгүүд хамрагдах юм. Газар хувьчлах, хувийн орон сууц барьж эхлэхээс өмнө айл өрхийг нэгжид хуваарилах энэ зохион байгуулалтын ажлыг хэрэгжүүлэх нь зүйтэй. Гэр хорооллын зохион байгуулалтыг нэгжид оруулах хэрэгтэй бөгөөд яваандаа хотын үйлчилгээний сүлжээнд хамрагдснаар эдгээр газрын өнгө төрх сайжирч, нэр хүнд дээшилж, тэнд оршин сууж буй айл өрхүүд өөрсдийн дэд бүтэц, орон байраа сайжруулах сонирхол, хөдөлгөөнийг идэвхтэй орнүүлэх болно. Энэ арга хэмжээг аль ч хот суурин газарт хэрэгжүүлж болох бөгөөд санхүүгийн боломж тааруу, хүртээмж багатай жижиг суурин газар, аймгийн төв, сум, зам дагуух суурин газар, хошуунд хэрэгжүүлвэл илүү тохиромжтой.

в. Нягтралтай, орлогын холимог түвшинтэй орон сууцны хороолол

30. Энэхүү дэд бүтэц, үйлчилгээний багц нь дэд бүтэцтэй газарт орон сууц барихад чиглэгдэх бөгөөд хот байгуулалт, орон сууцны салбарын хөгжлийг түргэсгэх, эрчимжүүлэхэд чухал нөлөө үзүүлэх юм. Жижиг хот, суурин газарт хотын хөгжлийн өсөлтөд бага нөлөө үзүүлэхүйц, тусгаарлагдсан байрилд ОСХХТ-ний нягтаршуулах газрыг ихэнхдээ сонгосон байна. Эдгээр хот, суурины төвд газрыг сонгохдоо илүү стратегийн ач холбогдолтой, орон сууцны болон үйлдвэрлэл, үйлчилгээний хэсгийг зохистой хослуулах хэлбэрийг анхаарах нь оршин суугчдын хувьд хэрэгцээтэй, хүртээлтэй байх болов уу. ОСХХТ-ний нягтаршуулах арга хэмжээг хэрэгжүүлж байгаа туршлагаас сургамж авахад дэд бүтцийн үйлчилгээтэй газарт өндөр бус, эгнэсэн амины орон сууцыг барихад хувийн хэвшлийнхэнтэй хамтран ажиллахад анхаарлаа илүү хандуулах шаардлагатай. Бага орлоготой айл өрх хүртэж болох орон сууцыг бариулахын тулд ОСХХТ-ний энэхүү нягтаршуулах төслийн хэсгүүдийг хувийн хэвшлийнхэнд бөөнд нь арилжаалж болох юм.

31. Энэ багцад дундавтарт орлоготой айл өрхүүд хүртэж болох арга хэмжээнүүд мөн хамрагдана. ОСХХТ-ний нягтаршуулах төслийн хүрээнд төлөвлөлтийн, зоончлолын, барилгын зэрэг шинэ норм, дүрмийг барилгын гүйцэтгэгч байгууллага, барилгачидтай хамтран хэрэгжүүлэх, турших боломж гарах юм. Эрчим хүчний хэмнэлттэй орон сууцыг нэвтрүүлэх, цаашид өргөн хүрээгээр эрчимтэй барих ажлыг дэмжинэ. Энэ утгаараа ОСХХТ-ний нягтаршуулах төсөл нь орчин үеийн орон зайн, байгаль орчны, нийгмийн болон хууль эрх зүйн хэрэгцээ шаардлагад нийцсэн, хүн амд хүртээлтэй “хөршийн холбооны загвар” (model neighbourhoods) - ыг хөгжүүлэх амьдралын жинхэнэ туршилтын лаборатори болох юм. Зоончлолын болон барилгын шинэ дүрэм, журмыг нэвтрүүлэх маш оновчтой механизмуудыг тодорхойлох бөгөөд хүртээмжтэй, чанартай бий болгох гэж буй орчин ямар байхыг бодитоор харуулах юм.

г. Хотын хөгжлийн стратегид (ХХС) тулгуурласан эдийн засаг, дэд бүтэц, орон сууцны хөгжлийг дэмжих

32. ХХС-ийг өнөөдрийн байдлаар Дархан, Эрдэнэт, Цэцэрлэг, Ховд, Чойбалсан хотод боловсруулж байна. Эдгээр ХХС, хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг хугацаанд нь боловсруулж ТБТТ эхлэх үед авч үзэхэд бэлэн болсон байна. Эдгээр ХХС-ийг хотууд олон нийтийн өргөн оролцоотойгоор өөрсдөө боловсруулж байгаа учир холбогдох зарим хэсэг нь АХБ-ны хөрөнгө оруулалтын тэргүүлэх чиглэлд орно.

2. Орон сууцны санхүүжилт

33. ЗГ-ын “40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөр”-ийн дийлэнх 75 хувь нь дэд бүтцийн үйлчилгээтэй газар котэж маягийн амины орон сууц барих, түүнчлэн орон сууцны нөхцлийг сайжруулах зээлийг оролцуулсан гэр хорооллын хашаанд суугаа айл өрхөд үйлчилгээ үзүүлэх арга хэмжээ юм. Эдгээр хоёр төрлийн арга хэмжээнд арилжааны банкны анхдагч үйлчлүүлэгч бус, багаас дунд орлоготой айл өрхүүд хамрагдана. ЗГ-ын “40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөр”-ийн 2, 3 дахь хэсэг буюу 30.000 айлын орон сууц худалдан авах санхүүжилтийг хэрэгжүүлэх зорилгоор бие даасан Орон сууцны Санхүүгийн Байгууллагыг (ОССБ) байгуулах саналыг Д.З. хэсэгт тусгасан. Бага, дунд орлоготой айл өрхөд гол төлөв арилжааны банк, ББСБ-аар дамжуулан үзүүлэх санхүүгийн үйлчилгээний эх үүсвэрийг бүрдүүлэхэд энэхүү ОССБ нэлээд өргөн эрх мэдэлтэй байна. Энэ байгууллага нь орон сууцны санхүүгийн тусгай эрх бүхий байгууллага байх бөгөөд 2005 оны зун төслийг нь

боловсруулж, УИХ-ын намрын чуулганаар батлуулах боломжтой Орон Сууцны Санхүүгийн Хуулинд үүнийг тодорхой заана.

34. 40.000 айлын орон сууц барих, борлуулах ЗГ-ын бодлого, үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд туслалцаа, дэмжлэг үзүүлэх нь ОССБ-ын гол үүрэг байна. Үүнийг хэрэгжүүлэхэд (i) “40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөр”-ийн 2,3-р хэсэгт хамрагдах айл өрхүүдэд олгох шууд зээл болон (ii) 1-р хэсэгт хамрагдах айл өрхөд арилжааны банкнаас мөргөж зээл олгохыг дэмжих юм. Эдгээрийг хэрэгжүүлэхэд ОССБ үйл ажиллагаагаа (i) анхдагч ба (ii) хоёрдогч түвшинд зохион байгуулна.

а. Анхдагч түвшинд

- (i) **“Котэж” зээл** - ОСХХТ-ний арга хэмжээний хүрээнд газрыг шинээр худалдаж авах хүсэлтэй, түүн дээрээ котэж байшин барихад дунд орлоготой айл өрхөд зориулагдах жилийн 12 хувийн хүүтэй 8 сая төгрөг хүртэл зээл.
- (ii) **“Хашаа” зээл** - гэр хорооллын айл өрхийн хашааг үйлчилгээнд холбох зардлыг төлөх, байгаа орон сууцаа шинэчлэх, нөхцлийг сайжруулахад зориулан жилийн 6 хувийн хүүтэй 4 сая төгрөг хүртэл зээл. Ариун цэвэр, халаалт, ногоон хүлэмж г.м. газар дээрх шийдлүүдийг санхүүжүүлэх боломжтой

35. АХБ-ны 1847 Зээлийн үндсэн төлбөрөөс гадна одоо төрийн санд төвлөрч байгаа Орон сууцны Хөгжлийн Сан (ОХС) нь хоёрдугаар эх үүсвэр болох юм. ОССБ-ын ирээдүйн зээлдэгчдийн “гэрээт хадгаламжийн данс” (contract saving accounts) нь гуравдагч эх үүсвэр болно. АХБ-ны хоёрдахь зээл нь ОССБ-ыг байгуулахад туслалцаа үзүүлэх бөгөөд бага орлоготой айл өрхөд хоёр чиглэлээр зээл олгох санхүүгийн гадаад эх үүсвэрийн үндсэн хэсэг юм. “40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөр”-ийн 2, 3 хэсгийн хүрээнд баригдах орон сууцыг худалдан авах санхүүжилтийг “Котэж”, “Хашаа” гэсэн зээлүүдээр хангах юм. Ямар ч зээл шинээр авахад хот байгуулалтын бүрэлдэхүүн хэсгийг (А хэсэг) орон сууцны санхүүжилтийн хэсэг (Б хэсэг) дагалдан орж ирнэ.

б. Хоёрдогч түвшинд

36. Хөрөнгө оруулалтын зэрэглэлтэй мөргэжийг (investment graded mortgages) сонгон багцлаж (мөргөж - орон сууцаар барьцаалсан орон сууцны зээл) үл хөдлөх хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас (ҮБҮЦ) (mortgage backed securities) болгох нь маш нарийн санхүүгийн үйл ажиллагаа бөгөөд үүнд хангалттай хэмжээний эргэн төлөгдөх, найдвартай зээлийн нөөц байх шаардлагатай гэдгийг орон сууцны санхүүгийн ажлын хэсэг тодорхойлсон. Монголд мөргэжийн зээлийн нөөцийн хэмжээ өнөө байгаагаас илүү болсон, мөргөж зээлдэгчдийн тогтолцоо, боловсронгуй байдал нь хангалттай түвшинд хүрсэн нөхцөлд мөргэжийг багцлан ҮБҮЦ болгох асуудалд орж болох юм.

37. Гэхдээ анхдагч мөргэжийн зээлдүүлэгчдэд тэдний зээлийг дахин санхүүжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх үүднээс мөргэжийн дахин санхүүжилтийн асуудлыг авч үзэж болох юм. Анхдагч мөргэжийн зах зээлийн хөгжлийг цаашид дэмжих, үр нөлөө үзүүлэх зорилгоор ЗГ-ын баталгааг үндэслэсэн орон сууцны бонд гаргах эрхийг ОССИ-д олгох хэрэгтэй. МБ-аар баталгаажсан энэхүү бондын орлогыг сонгон авсан зээлийн багцыг хэрэгжүүлэхэд зориулан зээлдүүлэгч банкуудын дахин санхүүжилтэд ашиглах юм. Энэ тохиолдолд байгаа мөргэжийг

борлуулахгүй, харин ОССИ-ын 3-5 жилийн хугацаатай гаргасан бонд борлуулсан эх үүсвэрээс бүрдэх урт хугацааны зээлийн барьцаа болох юм. Иймд зээлдүүлэгч банкууд урт хугацааны зээлийн эх үүсвэртэй болж, өөрсдийнхөө моргэжийн авлага, өглөгийг нарийвчлан тохируулах боломжтой болох юм. ОССИ нь арилжааны банкуудаар дамжуулан ийнхүү үйл ажиллагаа явуулснаар анхдагч моргэжийн үйл ажиллагааг дэмжиж, өргөжүүлэн хөгжүүлэх юм. Түүнчлэн бонд борлуулсны орлогоос “Котэж” байшинг худалдан авах зориулалт бүхий моргэжийн зээлийг арилжааны банкаар дамжуулан олгох нь ЗГ-ын бодлогыг хэрэгжүүлэхэд дэмжлэг болох юм. ЯБЯС-ийн төслийн хэрэгжилтийн нэгэн адил “хашаа” зээлийг орон нутгийн ББСБ-аар дамжуулан эздэд нь олгох бөгөөд тавих шаардлага нь хашааны газрын гэрчилгээг барьцаалсан байх юм.

3. Институцийн хөгжил

а. Төлөвлөлтийн, зоончлолын ба барилгын шинэ норм, стандартыг хэрэглэх

38. Энэ хэсэг нь гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулах, ОСХХТ-ний нягтруулах арга хэмжээний хүрээнд төлөвлөлтийн, зоончлолын болон барилгын шинэ норм, дүрмийг эцэслэн боловсруулах, турших, нэвтрүүлэх ажлыг дэмжих юм. МУ-ын хот, суурин газрарт орон сууцны барилга барих чадавхийг сайжруулах хамгийн үр бүтээлтэй арга замыг сонгоход ЗГ-ын болон орон нутгийн байгууллага, барилгачдын ойр дотно нягт хамтын ажиллагаа шаардлагатай болно.

б. ХХС-ийг боловсруулах, зээл авах шаардлагыг хангахад туслалцаа дэмжлэг үзүүлэх

39. АХБ-ны зээлийг авах сонирхол илэрхийлсэн хот, суурин, төв газар төсөлд оролцох шалгуурыг хангах шаардлагатай болно. Үүний тулд урьдчилсан бэлтгэл тусламж авах хэрэгтэй. Хамгийн их найдвар төрүүлсэн хот, суурин газрыг туслалцаа үзүүлэхээр сонгон авна. Хотуудын холбоо/Дэлхийн банкны шугамаар одоо хэрэгжиж байгаа ХХС-ийг боловсруулах туршлагыг үндэслэн энэ арга хэмжээг бусад хот, суурин газрын төвд өргөн нэвтрүүлэх шаардлагатай. ХХС нь стратегийг оролцооны аргаар төлөвлөж байгаа гэдэг утгаараа төсөлд оролцох шалгуурыг хангахад хотуудад зөв арга механизм болж өгнө.

в. Альтернатив технологийн талаар мэдлэгтэй болох, суралцах

40. Дэлхийн бусад өнцөг буланд зохион бүтээсэн олон арван мэдлэгт тулгуурласан шинэ технологийг Монголын олон хот, суурин газарт хэрэглэж, үр шимийг нь хүртэх боломжтой. Эдгээрийн ихэнхи нь одоо хэрэглэж байгаа технологиос илүү үр ашигтай, зардал багатай байдаг. Эдгээр технологийг ашиглах давуу тал, ашиг үр өгөөжийн талаар мэдлэг, мэдээллийг аль ч түвшинд өгөх хэрэгтэй. Хүний болон ахуйн ялгадсыг боловсруулах термофилик аргыг нэлээд ач холбогдолтой гэж үзэж байгаа учир шат дараалсан мэдлэг олгох, сургах, хянах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай болно. Түүнчлэн “саарал” усыг цэвэршүүлэх ханыг барих, цэвэршүүлэх явцыг хянах, халаалтын насосыг ашиглах, арчлах, нарны эрчим хүч ашиглах, ногоон хүлэмжийг ажлуулах зэрэг технологийг нэвтрүүлэхэд дээр дурьдсан сургалтын арга хэмжээнүүдийг мөн адил хэрэгжүүлэх шаардлагатай. Сургах, тодорхой хугацаанд хянан шалгах зэрэг арга хэмжээг холбогдох гадаад, дотоодын мэргэжилтнүүд хийх юм.

г. Нийтийн аж ахуйн байгууллагын (НААБ) хөгжил

41. Институцийн хөгжлийн энэ бүрэлдэхүүн хэсэг нь төсөл хэрэгжих хот, суурин газарт НААБ-ын бүтэц зохион байгуулалт, санхүүгийн байдалд дэмжлэг үзүүлнэ. Үүнд 1) Эрдэнэтийн зэсийн үйлдвэр нийтийн ахуйн үйлчилгээг үзүүлж байсан бол цаашид хоёр газрыг нэгтгэх, 2) Зээл 1506, 1907-д хамрагдаагүй тулгуур төвүүдийн НААБ-ын удирдлага, санхүүг боловсронгуй болгох, 3) Зээл 1907-д хамрагдсан найман НААБ-ын шаардлагатайд нь дэмжлэг туслалцааг үргэлжлүүлэн үзүүлэх, 4) Зээл 1506-д хамрагдсан баруун аймгийн НААБ-ын үйл ажиллагааг сайжруулах, сэргээх арга хэмжээнүүд орно.

д. Орон сууцны салбарын санхүүжилтийн төслийн удирдлагын нэгжийг (ОСССТ-ийн ТУН) бие даасан ОССБ болгон хөгжүүлэх

42. ОССБ байгуулах нь 40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийн “котэж” зээл ба “хашаа” зээлийг хэрэгжүүлэх санхүүгийн нэлээд чухал арга хэмжээ болох юм. Санхүүгийн төрөлжсөн шинэ байгууллага болох гэж байгаагийн хувьд зохицуулах хуультай байх шаардлагатай бөгөөд хуулийн төслийг 2005 оны зун боловсруулж УИХ-ын намрын чуулганаар батлуулах боломжтой. ОСССТ-ийн (Зээл 1847) ТУН-ээс хэрэгжүүлж байгаа мөргөж зээл олгох, түүнчлэн ЯБЯС - ийн төслийн (9015) хүрээнд гэр хорооллын өрх гэрт нөхцөл сайжруулах бичил зээл олгож эхэлсэн туршлагыг харгалзан ТУН, ЯБЯС-ийн ажилтнууд нь ОССБ-ын үндсэн ажиллах хүчийг бүрдүүлэх боломжтой. Иймд, ОССБ-ыг байгуулахад ТУН, ЯБЯС-ийн төслийг (одоогийн байдлаар ажлын байр, хэрэглэлийг дундаа хэрэглэж байгаа) нэгтгэх юм. Энэхүү санхүүгийн төрөлжсөн байгууллагын үйл ажиллагааг зохицуулах хуулийн төслийг ТУН-аас боловсруулах боломжтой бөгөөд харин шинээр байгуулагдах нэгжид хөтөлбөр, журам боловсруулах, ажиллагсдыг авах зэрэгт дэмжлэг туслалцаа шаардлагатай байж болох юм. ТУН, ЯБЯС-ийн ажиллагсад, шалгарсан санхүүгийн удирдлагын тогтолцоо, түүнчлэн зээллийн нэлээд боловсронгуй болсон мэдээллийн сан зэрэг бүрдсэнийг харгалзвал ОССБ-ыг байгуулахад институцийн их хэмжээний дэмжлэг туслалцаа шаардлагагүй болов уу. Харин цаашид авч хэрэгжүүлэх зээлийн хувьд Төслийг удирдах алба (ТУА) ба ОССБ хооронд ажиллагсдыг хуваарилах асуудал нэлээд чухал болно.

43. ТУН-ийн А хэсгийн ажиллагсад зээл авч эхэлснээс хойш орон сууцны санхүүжилтийн асуудлыг хариуцаж ирсэн, харин Б хэсгийн ажиллагсад ОСХХТ-ний арга хэмжээг төлөвлөн, зохион байгуулалтыг хэрэгжүүлж байсныг харгалзвал ОССБ-ын ажиллагсдыг ТУН-ийн А хэсэг, ЯБЯС-ийн ажиллагсдаас, харин шинэ зээлийн ТУА-ыг нэлээд туршлагжсан ТУН-ийн Б хэсгийн ажиллагсдаас бүрдүүлэх нь тохиромжтой. Байгууллагын ажиллагсдыг бүрдүүлэх, үүрэг функцийг тодорхойлох асуудлыг цаашид тодруулах бөгөөд энэ оны сүүлээр хэрэгжихээр төлөвлөгдөж байгаа ТБТТ-ны үеээр тодорхой болсон байна.

II. ТЕХНИК ТУСЛАЛЦААНЫ ТАЛААРХИ ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

A. Оршил

44. Хот байгуулалт, орон сууцны салбарт МУ-ын ЗГ болон АХБ хоорондын хамтын ажиллагаа, хамтарсан хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлэхэд үндсэн чиглэл болох стратегийг боловсруулахад ТТ үзүүлэхийг МУ-ын ЗГ АХБ-аас хүссэн билээ. Энэ ТТ нь АХБ-ны “2004-2006 оны МУ-ын стратеги ба хөтөлбөр”-ийн тодотголд тусгагдсан болно.

45. Хот байгуулалт, орон сууцны салбарт АХБ олон арван арга хэмжээг санхүүжүүлж, зээл, тусламжийн төслүүд хэрэгжүүлж ирсэн. Одоогоор орон сууцны салбарын санхүүжилтийн төсөл, орон нутгийн хотуудын нийтийн аж ахуйг сайжруулах төсөл, кадастрын судалгаа, газрын бүртгэлийн зэрэг 3 төсөл хэрэгжиж байна.

46. Эдгээр төслүүд ерөнхийдөө амжилттай хэрэгжиж байгаа бөгөөд өнгөрсөн хугацаанд хийж бүтээсэн, сургамж авсан зүйлүүдэд тулгуурлан цаашид энэ салбарт АХБ-ны үйл ажиллагаа ямар байх вэ гэдэгт үнэлгээ өгөх цаг нэгэнт ирсэн. МУ-д хот байгуулалтыг сайжруулах, иргэд оршин суугчдын орон сууцны чанарыг дээшлүүлэх асуудалд шинээр бүрэлдсэн ЗГ, БХБЯ эрч хүчтэй орж байгаа нь өргөн хүрээтэй, иж бүрэн үйл ажиллагаа эхлэх цаг болсныг харуулж байна.

Б. Зорилго

47. Хот байгуулалт, орон сууцны салбарт 2005-2008 онд АХБ-аас оруулах хувь нэмрийг тодорхойлох стратегийг тус ТТ боловсруулах зорилготой юм. Энэ боловсруулагдаж гарах стратеги нь ЗГ-ын мөрийн хөтөлбөрийн зорилт болох 40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, түүнчлэн орчин үеийн зоончлолын болон барилгын норм, дүрмийг нэвтрүүлснээр хот төлөвлөлт, барилгажилтын чанарыг дээшлүүлэхэд туслалцаа дэмжлэг үзүүлэх юм. Хот суурин газрын эдийн засгийн өсөлтийг дэмжихийн зэрэгцээ хотын нийтийн үйлчилгээг ядуу, бололцоо боломж муутай иргэдэд илүү хүртээхэд чиглэнэ.

48. Үр дүнгийн дараах үндсэн бүтээгдэхүүн гарна. Үүнд: (1) хот байгуулалт, орон сууцны салбарын сүүлийн үеийн үндсэн тоо мэдээллэл, (2) АХБ-ны 2005-2008 оны хот байгуулалт, орон сууцны салбарын стратеги, болон (3) тэргүүлэх хөрөнгө оруулалт, институцийн чадавхийг хөгжүүлэх шаардлагын талаарх саналууд.

В. Арга зүй ба чиг хандлага

49. Тус ТТ-г хэрэгжүүлэхдээ үндсэн асуудлаар тоо мэдээллэл цуглуулах, МУ-ын хот байгуулалт, орон сууцны салбарт тулгамдаж буй асуудлаар холбогдох хүмүүстэй уулзалт зохион байгуулах зэрэг үйл ажиллагаанаас эхэлсэн. Цуглуулсан тоо мэдээллээр цаашид танилцуулга хийж, БХБЯ-ныхан, орон нутгийн хэд хэдэн хот суурин газарт очиж ажиллахдаа орон нутгийн засаг захиргааныхантай санал бодлоо солилцож баталгаажуулсан. Семинар, уулзалт зохион байгуулах, түүнчлэн БХБЯ-ныхантай өдөр тутам хамтран нягт ажилласнаар төслийн багийн ажил байнга баяжиж ирсэний үр дүнд Явцын тайлан, Төгсгөлийн тайлангийн төслийн баримт бичгүүд боловсруулагдсан. БХБЯ тус ТТ-ны багийнханд ажлын байрыг яаманд гаргаж өгсөн нь БХБЯ-ныхантай үр бүтээлтэй хамтран ажиллах таатай нөхцлийг бүрдүүлж өгсөн. Энэ бий болсон ажлын ойр дотно, ил тод харилцаа

холбоо нь Стратеги ба тэргүүлэх хөрөнгө оруулалтыг тодорхойлоход Монголын онцлог нөхцөл байдалд тохирсон байх тал дээр нэлээд гол хувь нэмэр оруулсан.

С. Стратеги боловсруулах ажлын зохион байгуулалт, хэрэгжилт

50. Стратегийг боловсруулах ажлыг зохион байгуулахдаа АХБ-ны удирдамж, ПАДКО компаниас боловсруулсан ажлын төлөвлөгөөтэй нягт уялдуулсан. ТТ-ны баг Жерри Эрбах, багийн ахлагч бөгөөд хот байгуулалтын мэргэжилтэн, Д-р Боб Мэррил, орон нутгийн ба орон сууцны санхүүгийн мэргэжилтэн, Андреа Хаер, хотын дэд бүтцийн мэргэжилтэн, Цэдэвийн Эрдэнэчимэг, институци, засаглалын мэргэжилтэн, Артбазарын Ариунзаяа, нийгмийн хөгжлийн мэргэжилтэн, Самдангийн Дуламсүрэн, санхүүгийн мэргэжилтэн, Цэдэнгийн Сосорбарам, байгаль орчны мэргэжилтэн зэрэг үндсэн гишүүдээс бүрдсэн.

51. Төсөл эхлэх үед БХБЯ-ныхан АХБ-ны төсөл хариуцсан мэргэжилтэнтэй уулзах явцад барилгын норм, дүрмийг шинэчлэх, Монголын цаг уурын нөхцөл байдалтай ижил төстэй Канад орны кодыг Монголд илүү тохиромжтой гэж үзэж Канадын кодыг нэвтрүүлэх ажил чухал ач холбогдолтой байгааг тус яамны сайд цохон тэмдэглэсэн. Энэ байдлыг харгалзан барилгын норм, дүрмийн асуудлыг хариуцахаар архитекторч Энэбишийн Дондмааг багийн үндсэн гишүүнээр нэмж авсан. Канадын кодыг авч, хоёр орны норм, дүрмийн бүрэн харьцуулалтыг хийсэн. Гэр хороололд чанартай байшин барихад ашиглах зорилгоор жижиг оврын сууцыг барих зурагласан заавар, зөвлөмжийг түүнчлэн боловсруулсан.

52. Төсөл хэрэгжиж байх үед Вашингтон Ди Си-ийн зоончлолын кодыг (605 хуудас) судлахаар БХБЯ авсан юм. Вашингтон Ди СИ, Украин болон АНУ-ын бусад зарим хотуудын зоончлолын кодыг агуулсан 100 орчим хуудас баримт бичгийг боловсруулж, Монгол хэлнээ орчуулж, Монгол орны хот суурин төв газрын зоончлолын нормыг боловсруулахад тус ТТ хувь нэмрээ оруулсан.

53. Удирдамжийн дагуу багийн гишүүд Улаанбаатар хот, хэд хэдэн тулгуур төв, бусад аймгийн төвд очиж ажилласны дотор Хархорин, Дархан, Эрдэнэт, Ховд, Цэцэрлэг ба Баянхонгор орж байна. Дархан, Эрдэнэт, Ховд, Зуунмод, Цэцэрлэг хотод төслийн багийнхан ажиллаж байхад тэнд ХХС-ийг боловсруулах ажил хийгдэж байсан бөгөөд түүнтэй нягт уялдуулах боломж гарсан.

54. Төслийн багийнхан ЗГ-ын яам, агентлаг, тулгуур төв, зарим аймгийн захиргаа, НААБ-уудын захирал, ОСХ-дын менежер, банк, хандивлагч байгууллага болон ТББ-ын төлөөлөгчдийг хамруулсан гурван семинарыг албан ёсоор зохион байгуулсан. Эдгээр нь, 1-рт, хот байгуулалт, орон сууцны салбарын өнөөгийн байдлын талаар санал солилцох, 2-рт, тоо мэдээллийг танилцуулах, Явцын тайланд тусгагдсан гол гол асуудлаар санал, шүүмжлэл, дүгнэлтийг авах, 3-рт, стратегийн үндсэн асуудлууд, хэрэгжүүлэх боломжийн тэргүүлэх төслүүд, орон сууцны салбарын санхүүгийн институцийн цаашдын хөгжлийн зэрэг асуудлаар хэлэлцүүлгийг хийв.

55. Төслийн удирдамжийн дагуу Эхлэлийн тайлан, Явцын тайлан ба Төгсгөлийн тайлангийн төсөл гэсэн гурван гол баримт бичиг боловсруулах ажлыг багийн гишүүд зохион байгуулсан. ТТ-ны төслийн ажлын төлөвлөсөн зохион байгуулалтын гол арга хэмжээнүүд нь эдгээр тайланг тогтоосон хугацаанд бэлэн болгох, холбогдох семинаруудыг зохион байгуулах явдал байв. Төслийн хэрэгжилтийн гол гол үе шатанд АХБ-ны төсөл хариуцсан мэргэжилтэнг ирж оролцох боломжоор хангасан.

III.ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН СТРАТЕГИ БОЛОВСРУУЛАЛТ

А. Үндэсний тэргүүлэх асуудлууд

1. Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн (ЗЗНД) нэгжийн шинэчлэл

56. МУ-ын өнөөгийн тогтолцоогоор ЗЗНД-ийн хуваарь нь нийслэл хот, 21 аймаг, 331 сум, нийслэл хот нь 9 дүүрэг, дүүрэг, сумд нь 1671 баг, хорооноос бүрддэг. 1960-аад оны үеэс эхлэн энэ тогтолцоог боловсронгуй болгох асуудал тавигдаж байсан бөгөөд өнөөгийн ЗГ-ын мөрийн хөтөлбөрт тэргүүлэн хэрэгжүүлэх арга хэмжээ болж орсон байна. БХБЯ-ны Нутагшилт, суурьшлын хэлтэс энэхүү шинэчлэлийн саналыг боловсруулах мэргэжлийн нэг гол хүч болж оролцож байна.

57. Өнөөгийн байдлаар хүн амын гуравны нэг нь Улаанбаатар хотод, дахиад гуравны нэг нь бусад хот суурин газарт, үлдсэн гуравны нэг нь хөдөөд мал маллаж байна. Хүн ам болон байгаль орчинд сөрөг нөлөө үзүүлж байгаа нөхцөл байдалд тархан суурьшин хүн амд орчин үеийн үйлчилгээг хүргэх, тогтвортой ажлын байраар хангах, ая тухтай амьдрах орчин нөхцлийг бүрдүүлэх нь улам хэцүү асуудал болж байна. ЗЗНД-ийн хуваарийн шинэтгэлийг хийхэд нийтийн үйлчилгээг хөдөөгийн хүн амд хүртээх, орон нутгийн засаг захиргааны тогтолцоо, дэд бүтэц, үйлчилгээний хангамжийг сайжруулах зэрэг асуудлууд тулгамдаж байна.

58. БХБЯ-ны боловсруулж буй ЗЗНД-ийн нэгжийн шинэтгэлийн төслөөр 4 аймаг байгуулагдахаар байгаа нь БХҮБ-аар тогтоогдсон эдийн засгийн 4 бүсийн хэмжээтэй бараг ижил юм. Томсгосон эдгээр аймаг нь Ховд төвтэй Алтай хан, Хархорин хот төвтэй Сайн ноён хан, Дархан хот төвтэй Түшээт хан, Чойбалсан хот төвтэй Сэцэн хан аймаг байна. Түүнчлэн 80 орчим хошуу (газар зүйн байршил, газар нутгийн хэмжээ, түүхэн уламжлал, хамтын бэлчээр зэрэгт тулгуурласан 4-5 сумын бүлэглэл), 26 хот байхаар төлөвлөгдөж байгаагийн дотор Улаанбаатар хот, 21 аймгийн төв, Хархорин, Зүүнхараа, Багануур, Налайх орж байна.

59. Шинэтгэлийн төсөл дэмжлэг авч хэрэгжихээр бол МУ-ын хүн амын суурьшлын тогтолцоо, хот байгуулалтад нэлээд нааштай өөрчлөлт гарах юм. Өнөөгийн тогтоогдоод байгаа 8 тулгуур төвүүдээс Ховд, Хархорин, Дархан, Чойбалсан хот шинээр байгуулагдах томсгосон аймгуудын төв болж, бүсийн болон улсын хөгжлийн асуудалд чухал байр суурь эзлэх болно. Дэд бүтэц, хотын нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, орон сууцны салбарт оруулах улсын болон хувийн хөрөнгө оруулалтыг эдгээр төв харьцангуй илүү татах болох байх, харин бусад тулгуур төвийн үүрэг функцийг тодруулах хэрэгтэй болно. Эдгээр бусад тулгуур төвийн ихэнхи нь дотоод, гадаадын зах зээлтэй холбогдох газар зүйн сайн байршилтай ч цаашид арай бага хурдцаар хөгжих хандлага харагдаж байна. Мянганы замын хэвтээ тэнхлэг, дэд бүтцийн босоо тэнхлэгээр бүсүүдийг холбох замын сүлжээ байгуулснаар энэ байдалд нааштай өөрчлөлт гарах юм.

60. ЗЗНД-ийн шинэтгэлийн төслийг ЗГ цаашид бүх нийтийн санал асуулгаар шийдвэрлэхээр байна. Хэрэв батлагдвал МУ-ын хот суурин газрыг хөгжүүлэх дорвитой алхам болох бөгөөд эдийн засгийн ач холбогдол, үүрэг роль нь нэмэгдэх шинэ аймгийн төв, хот, хошууны төвд хүн ам төвлөрөн суурьших хандлага гарах болно. БХБЯ-ны 40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийг орон нутагт хэрэгжүүлэхэд энэ байдал мөн тусгалаа олсон байх хэрэгтэй. Суурьшлын тогтолцооны аль ч түвшинд өсч буй хот суурин газрыг хөгжүүлэх хэтийн бодлогыг агуулж буй энэ Хот байгуулалтын стратеги нь дээрхи шинэтгэлийн шинэ чиг хандлагатай нийцэж байна.

2. Үндэсний замын сүлжээ

61. Үндэсний замын сүлжээг хөгжүүлэх явдал нь ЗГ-ын ихээхэн ач холбогдол өгч байсан асуудлуудын нэг байсан бөгөөд одоо ч хэвээрээ байна. Өнөөдрийн байдлаар сүлжээний зөвхөн 11.9 хувь буюу 11,121 км зам хатуу хучилттай байна. Үүний зэрэгцээ машины тоо ихээхэн хурдацтай өсч, сүүлийн дөрвөн жилд нийт бүртгэгдсэн машины тоо 57.8 хувиар өссөн. ЗГ-ын замын бодлого нь Монголын хотуудын хөгжилтэй уялдаатай билээ. Энэхүү сүлжээнд холбогдсон хотууд хөгжих илүү их боломжтой байхад, холбогдож чадаагүйд нь энэ нь ихээхэн бэрхшээл болж байгаа юм. Үүнээс гадна шинэ замын дагуу байрласан хот тосгонууд, тухайлбал сумын төвүүд цаашдаа аялагчдын замдаа амрах, түлшээ цэнэглэх цэгүүд болж хувирах нь гарцаагүй билээ.

62. Зам тээвэр нь улсын эдийн засгийн өсөлтөд ихээхэн ач холбогдолтойг хүлээн зөвшөөрч МУ-ын ЗГ “Замын Сүлжээг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх төлөвлөгөө”-г боловсруулж байгаа билээ. Энэ нь 1994 онд боловсруулсан төлөвлөгөөг шинэчлэн боловсруулж байгаа юм.

63. 2000 оноос хойш төлөвлөж ирсэн Мянганы зам нь улсын баруун хойд хилийг Улаанбаатар хотоор дайран зүүн хойд хилтэй нь нийт 2,653 км замаар холбох ёстой. Мянганы зам нь таван босоо тэнхлэг замаар огтолцож, дараах хуваариар баригдахаар төлөвлөгдсөн.

1. Замын Үүд—Улаанбаатар—Дархан—Алтанбулаг (Төвийн бүс)
2. Ярант—Ховд—Хандгайт (Баруун бүс)
3. Бургастай—Улиастай—Ханх (Баруун бүс)
4. Хятадын хил—Хархорин—Булган (Хангайн бүс)
5. Бичигт—Баруун-Урт—Чойбалсан—Эрэнцав (Зүүн бүс)

64. Зам тээвэр, Аялал жуулчлалын Яам (ЗТАЖЯ) хэвтээ тэнхлэгийн маршрутыг дахин нягтлан авч үзэж төлөвлөсөн зам тохиромжтой эсэхийг судлах төлөвлөгөөтэй байна.

65. Замын Сүлжээний Төлөвлөгөөний тэргүүн ач холбогдол нь Монголыг Азийн хурдны замын сүлжээтэй холбоход оршино. Энэхүү төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхээр гурван чиглэл гаргасан бөгөөд энэ нь Мянганы замын хэвтээ гол тэнхлэг болон босоо тэнхлэгүүдийн хоёр замтай ижил байгаа юм. 2004 оны 7-р сард Алтанбулагаас Улаанбаатар хотоор дайран Замын-Үүд хүртэл умардаас өмнөд рүү чиглэсэн гол замыг АХБ-ны зээлийн хөрөнгөөр санхүүжүүлэх асуудлыг шийдвэрлэсэн. Умардаас өмнөд рүү чиглэсэн нөгөө нэг зам нь баруун бүсийн Ховд хотоор дайран өнгөрнө. Нийт замын сүлжээний урьдчилсан төлөвлөгөөг А1 зурагт харуулав.

66. Налайх, Чойр хоорондын 200 км замыг АХБ-аас санхүүжүүлж байгаа ба одоогийн замын сүлжээний хөрөнгө оруулалтад багтаж байна. Мөн Эрдэнэт-Булган-Уньтын чиглэлийн нийт 146.1 км замыг Кувейтын сангаас санхүүжүүлж байгаа бөгөөд ДА Тээврийн хөгжлийн төслийн хүрээнд 93.6 км замын ажил санхүүжүүлж байна. Уг төслийн хүрээнд дараах газарт зам тавих ажил хийгдэж байна: 1) Хархорин, Цэцэрлэг хотын хооронд; 2) Баянхонгор аймгийн төвийн орчимд хоёр хэсэг газар; 3) Говь-Алтай аймагт нэг хэсэг газар.

67. Үүний зэрэгцээ дотоодын эх үүсвэрээр санхүүжигдэж байгаа дор дурьдсан замын ажлын төслүүд хэрэгжих шатандаа явж байна. Үүнд:

- Баян-Өлгий аймагт Өлгий-Цагаан нуурын чиглэлд 30 км зам;
- Увс аймагт Улаангом-Хандгайтын чиглэлд 58 км зам;

- Ховд аймагт Булган-Ярантын чиглэлд 65 км зам;
- Хэнтий аймагт Багануур-Өндөрхааны чиглэлд 165 км зам;
- Баянхонгороос Улиастай орох замд Буянтын гүүр.

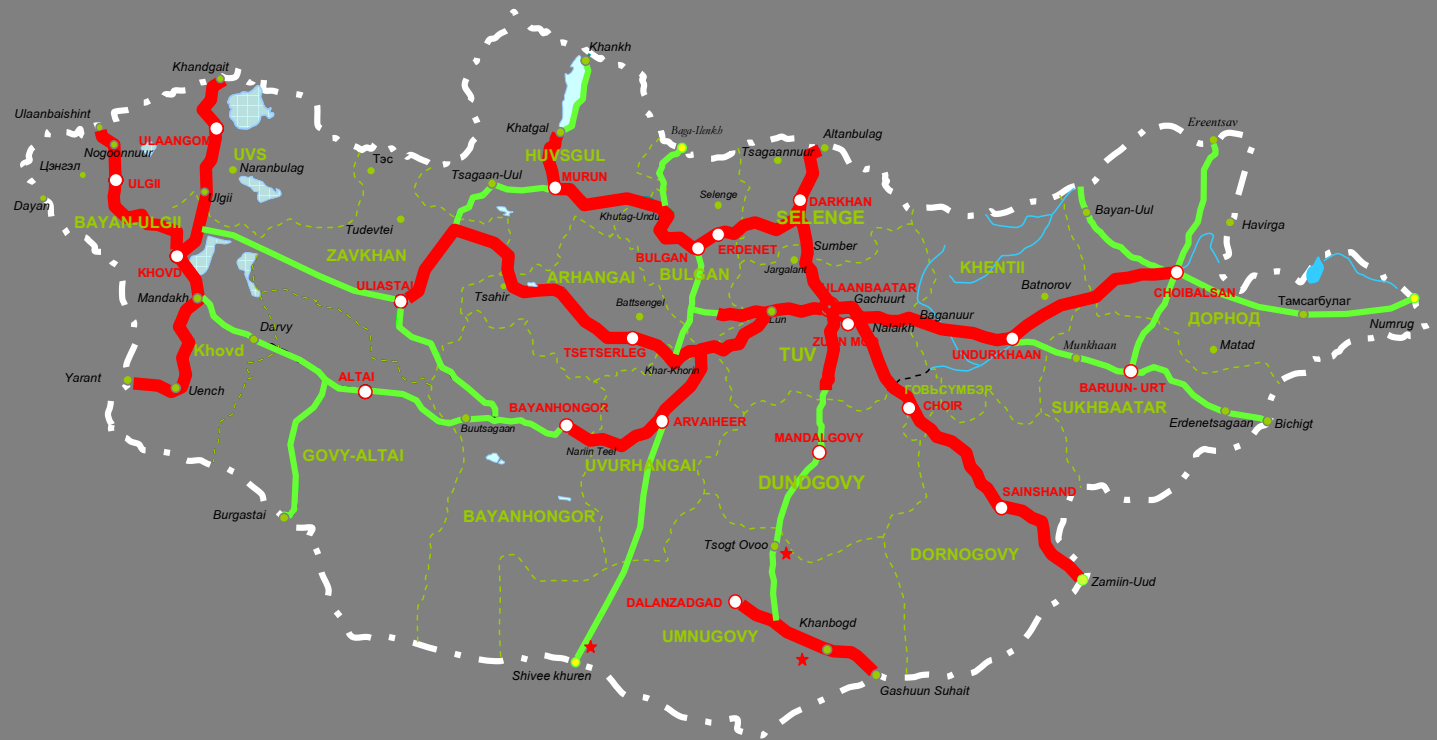
68. МУ-ын ЗГ саяхан Улаанбаатар-Лүн-Эрдэнэсант чиглэлийн 176 км хар замыг шинэчлэх зорилгоор АНУ-ын ЗГ-ын “Мянганы сорилтын сан”-д санал өгсөн. Уг зам нь төвийн болон баруун бүсийн 11 аймгийг Улаанбаатарын зах зээл болон МУ-ын бусад бүс нутагтай холбохоос гадна Хархориныг Улаанбаатартай холбодог. Уг саналд орон нутгийн бизнесийг дэмжиж, ажлын байр болон орлогыг нэмэгдүүлэх үүднээс зам дагуу жижиг дэлгүүр, зоогийн газар, зочид буудал, эмнэлгийн түргэн тусламжийн үйлчилгээ, ШТС ба орон нутгийн мэдээлэл замын хөдөлгөөний төв зэргийг багтаасан үйлчилгээний цэгүүдийг байгуулах асуудал тусгагдсан байна. “Мянганы сорилтын сан”-д явуулсан ЗГ-ын дээрх саналын дагуу уг замын дагуу 1 сая орчим хүн амьдрах юм байна.

69. Эдгээр төлөвлөгөө хэрэгжиж эхэлснээр одоо баригдаж байгаа, түүнчлэн баригдахаар төлөвлөгдсөн замын дагуу оршин суух хүмүүсийн амьдралд өөрчлөлт гарах юм. Өргөтгөсөн замын сүлжээ нь хотжисон, хотжих хандлагатай төвүүдийг гадаад, дотоодын зах зээлд улам ойртуулж өгнө. Мэдээлэл, бараа материал болон үйлчилгээний урсгал өмнө нь тусгаарлагдмал байсан хүн ам руу чиглэх болно.

70. Замын сүлжээний төлөвлөгөө бэлэн болж, уг сүлжээний аль хэсэгт хөрөнгө оруулалтыг төвлөрүүлэх чиглэл тодорхой болмогц хамгийн их үр ашиг хүртэх боломжтой хот суурин газрыг тодорхойлох хэрэгтэй. Тэдгээр газарт хот төлөвлөлт, тэр тусмаа эдийн засгийг дэмжих чиглэлийн дэд бүтцэд хөрөнгө оруулалтыг чиглүүлэх нь улам илүү үр дүн өгөх юм.

71. БХБЯ өөрийн стратегид нэн тэргүүний ач холбогдолтой үндэсний замын суудлыг тусгах үүднээс дэд бүтцийн ажлын хэсгээр дамжуулан ЗТАЖЯ-тай хамтран ажиллаж байна. Хэдийгээр замтай холбогдолтой тэргүүлэх асуудлыг ЗЗНД-ийн нэгжийн хуваарийг шинэчлэх төсөлтэй уялдуулаагүй байгаа боловч ЗГ-ын зүгээс илүү их анхаарч, хөрөнгө оруулалт хийх хошууны төвийг тодорхойлох явцад тэдгээр төлөвлөгдсөн замын ойр, хүртээлт байдлыг харгалзах үүднээс эдгээр хоёр төлөвлөгөөг хооронд нь хэрхэн уялдуулах талаар БХБЯ ажилж байна.

Figure A.1 Proposed Road Network-2020



Paved road – 3584 km

Gravel – 3496 km

3. Ядуурлыг бууруулах

72. МУ-ын ЗГ ядуурлыг 10 хувиар бууруулах зорилгодоо хүрэхийн тулд энэ жил ядууралд “дайн зарласан”. Мөн 2015 он гэхэд өлсгөлөн болон ундны цэвэр усны гачаалд нэрвэгдсэн, амьжиргааны доод түвшингээс доогуур орлоготой хүмүүсийн эзлэх хувь тал хүртэл бууруулах, 2020 он гэхэд ядуусын хорооллын амьдралын ахуй нөхцлийг мэдэгдэхүйц хэмжээгээр сайжруулахаар заасан Мянганы хөгжлийн зорилтуудыг биелүүлэхийн тулд ЗГ хүчин чармайлт гарган ажиллаж байна.

73. ЗГ ядуурлыг бууруулах зорилгод хүрэх үүднээс 2003 онд Эдийн засгийн өсөлтийг дэмжих, ядуурлыг бууруулах стратеги (ЭЗӨДЯБС) боловсруулсан. Уг стратегийн зорилт нь ядуурлыг бууруулах ба хүн амын тогтвортой амьжиргааг дэмжихэд шаардлагатай асуудлыг тодорхойлох, хэрэгжүүлэх, хяналт тавих, нийгмийн халамжийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, өсөн нэмэгдэж буй баян хоосны ялгааг багасгах, хот, хөдөөгийн хөгжлийн зөрүүг багасгах зэрэг юм. ЭЗӨДЯБС нь макро эдийн засгийн тогтвортой байдал; зах зээлийн хүртээмжийг дээшлүүлж, жижиг дунд бизнесийн хөгжил болон аж ахуйн үйл ажиллагааг тэтгэх орчныг бүрэлдүүлэх; нийгмийн халамжийг дээшлүүлж боловсрол, эрүүл мэндийн салбарт хүний хөгжлийг түлхүү тэтгэх зэрэг асуудалд гол анхаарлаа хандуулж байна.

74. Ядуурлыг бууруулах хөтөлбөрийг ЗГ анх 1994 онд баталснаас хойш нэн ядуу хүмүүст чиглэсэн хэд хэдэн дэс дараатай хөтөлбөрийг мөн баталсан билээ. Макро эдийн засгийн бүтцийн өөрчлөлт хийх, банк, санхүүгийн үйлчилгээг сайжруулах, нийгмийн халамжийн сүлжээг бэхжүүлэх зэрэг эдийн засгийн өсөлтийг хангахад чиглэсэн өргөн хүрээний зорилтуудыг МУ-ын ЗГ дэвшүүлээд байна. Ядуурлыг бууруулах гол хөтөлбөр болох “Өрхийн амьжиргааны чадавхийг дэмжих үндэсний хөтөлбөр” нь нийгэм, эдийн засгийн өргөн хүрээтэй төсөл, хөтөлбөр, бодлогод тулгуурласан бөгөөд эдгээр нь хүний нөөцийн чадавхийг бэхжүүлэх, хөдлөмөр эрхлэлт, эдийн засгийн өсөлтийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн арга хэмжээ юм.

75. ЗГ-ын 2005 оны тэргүүлэх зорилт нь ядуурал, ажилгүйдлийн талаар явуулсан шинэ судалгаанд үндэслэн ядуурлыг бууруулах бодлого боловсруулах, ядуу, ажил эрхлээгүй хүмүүст зохих ажлын бололцоо олгох тогтолцоог бүрэлдүүлэх явдал юм. ЗГ-ын үйл ажиллагааны мөрийн хөтөлбөрт хувийн сууц эзэмших явдлыг дэмжих, орон сууцны нөхцлөө сайжруулах, орон сууцны дэд бүтцийн төлөвлөлтийг дэмжихэд тэргүүлэх ач холбогдол өгч байгаа нь ядуурлыг бууруулах шууд зорилгууд биш ч шууд бусаар нөлөөлөх юм. 40000 айлын орон сууц, үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах айл өрхийг дэмжих зориулалттай зээлийн бодлого зэрэг үйл ажиллагааны тодорхой хэсэг нь ядуурлыг эрчимтэй бууруулах үүднээс ядуучууд руу чиглэсэн байх ёстой.

4. ЗГ-ын мөрийн хөтөлбөрөөс

76. 2004-2008 онд хэрэгжүүлэх ЗГ-ын мөрийн хөтөлбөрийн үндсэн зорилтууд нь хот байгуулалтын стратегитэй үндсэндээ бүгд холбоотой юм. Эдгээрийг дурьдвал:

- иргэддээ үйлчлэх төрийн байгууллага, албан хаагчдын хариуцлага, чадавхийг дээшлүүлж, шийдвэр гаргах бүх түвшинд иргэд, олон нийтийн оролцоог нэмэгдүүлж, ил тод байдлыг хэвшүүлэн төрийн үйлчилгээг чанарын шинэ шатанд гаргах;
- улс төр, эдийн засаг, нийгмийн бүхий л хүрээнд эрх зүйн шинэтгэлийг гүнзгийрүүлж, хүний эрх, амьдрах аюулгүй орчныг хангах стандартад чанарын дэвшил гаргах;

- хувийн салбарыг өсөлтийн гол хөдөлгөгч хүч болгон, эдийн засгийн тогтвортой өндөр өсөлтийг ханган, мэдлэг, мэдээлэлд тулгуурласан шинэ зах зээл нээхийг дэмжиж, бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалыг хэрэгжүүлэх замаар хот, хөдөөгийн ялгааг багасгах;
- гэр бүл, өрхийн амьжиргааг дээшлүүлэхэд шууд чиглэсэн нийгмийн бодлого явуулж, тэдний хуримтлал хийх, газар, орон сууц зэрэг үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх, эзэмших, захиран зарцуулахад нь тааламжтай эрх зүй, дэд бүтэц, санхүү, зээлийн нөхцөл бий болгох;
- боловсрол, соёл, үндэсний өв уламжлалыг дээдэлсэн, хүрээлэн буй байгаль орчин болон ардчиллын үнэт зүйлс, өөрийн эрхээ хамгаалах өндөр ухамсартай, даяаршлын эриний өргөн боломжуудыг ашиглан эх орныхоо хөгжилд хувь нэмэр оруулах чадвартай иргэдийг төлөвшүүлэхэд чиглэсэн хүний хөгжлийн бодлого явуулахад оршино.

77. Стратегид тусгагдсан мөрийн хөтөлбөрийн заалтуудыг доорхи хүснэгтэд харуулав.

Стратегид тусгагдсан мөрийн хөтөлбөрийн заалтууд	
Хөтөлбөрийн заалт	Стратегид тусгагдсан байдал
Төрийн удирдлага, иргэний оролцоо	
<ul style="list-style-type: none"> • Иргэдийн шилжих хөдөлгөөнтэй холбогдох үйлчилгээг үзүүлэх; • Хөдөөнөөс хот суурин газар уруу чиглэсэн шилжих хөдөлгөөнийг зах зээлийн аргаар зохицуулах; • Хүн ам олноор төвлөрч үйлдвэрлэл, үйлчилгээ хөгжих боломжтой хот суурин, бүсийн төвүүдийг хөрөнгө оруулалтын бодлогоор дэмжих. 	<ul style="list-style-type: none"> • Стратегийн төсөл шалгаруулахад тавих шаардлага нь хот, суурин газрын төвийн эдийн засгаа өсгөж, хүн амаа орон сууцаар хангах байдлаар хүн амын шилжих хөдөлгөөнийг тогтворжуулах хандлагыг бий болгох юм; • Хот суурин газарт хүн амыг нягтруулах, орон нутгийн түвшинд үйлдвэрлэл, үйлчилгээг хөгжүүлэхэд Стратегийн хөрөнгө оруулалтыг чиглүүлнэ.
Нийгмийн бодлого	
<ul style="list-style-type: none"> • Дунд орлоготой хүн амын бүлгийн орлогыг нэмэгдүүлэх; • Бүсийн хөгжил, ажил эрхлэлтийг дэмжих; • Ядууралтай дорвитой тэмцэхэд орон нутагт зохих эрх мэдлийг шилжүүлэх; • Үл хөдлөх хөрөнгө, ялангуяа нийтийн болон амины орон сууц худалдаж авах, орон сууцаа сайжруулахад зориулсан зээлийн тогтолцоог хөгжүүлэх; • Орон сууцны дэд бүтцийг хөгжүүлэхэд тэргүүлэх ач холбогдол өгөх; • 40.000 айл өрхийг орон сууцаар хангах хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх; • Сумын төв, суурин газруудыг ундны усаар хангах хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх. 	<ul style="list-style-type: none"> • Орон сууцны шинэ нөхцлүүд нь бага, дунд орлоготой айл өрхөд чиглэсэн бөгөөд тэдэнд эдийн засгийн үндсэн хөрөнгийг олгосноор зээл авах боломжийг бүрдүүлэх юм; • Стратеги нь БХҮБ, түүний ажлын байрыг нэмэгдүүлэх бодлогыг дэмжинэ; • Орон сууцны санхүүжилт ба хотын дэд бүтэц нь Стратегийн үндсэн хоёр бүрэлдэхүүн хэсэг юм. • Стратеги нь 40.000 айл өрхийг зохистой хууль ёсны орон сууцаар хангах ажлыг шууд дэмжинэ; • Жижиг хот суурин газар, суманд үндсэн дэд бүтцийг тавих асуудал Стратегийн бүрэлдэхүүн хэсгийн нэг юм.
Эдийн засгийн бодлого	
<ul style="list-style-type: none"> • Газрын шинэтгэлийг эрчимжүүлэх • Газрын өмчлөл, бүртгэлийн мэдээллийг иргэдэд нээлттэй, хүртээлтэй байлгах; 	<ul style="list-style-type: none"> • Стратегийн орон сууцны санхүүгийн бүрэлдэхүүн хэсэг болох барьцаатай зээл олгох, түүнчлэн ОСХХТ боловсруулах

<ul style="list-style-type: none"> • “Нэг суурин-нэг бүтээгдэхүүн” хөдөлгөөнийг өрнүүлж, чанар сайтай, өрсөлдөх чадвар бүхий бүтээгдэхүүнийг шинээр бий болгож гадаад, дотоодын зах зээлд гаргахыг дэмжих; • Аймаг, хот суурин газар, төв засгийн газар аялал жуулчлалын хөтөлбөр, төлөвлөгөө, бүтцийг хөгжүүлэх. 	<p>аргачлалын хүрээнд дэд бүтэц бүхий амины орон сууцны газрыг дуудлага худалдаагаар борлуулах зэрэг арга хэмжээ нь газрын шинэтгэл, хувьчлалд дорвитой нөлөө үзүүлэх юм.</p> <ul style="list-style-type: none"> • “Нэг суурин – нэг бүтээгдэхүүн”, аялал жуулчлалыг хөгжүүлэх асуудлыг таван тулгуур төв, хоёрдогч хотуудын Хотын Хөгжлийн Стратегийг боловсруулахад тусгасан.
Хот байгуулалт, бүс нутаг, хөдөөгийн бодлого	
<ul style="list-style-type: none"> • Түүх, соёл, байгаль орчин, эдийн засгийн онцлогийг харгалзан хот төлөвлөлт, байгуулалт, барилга, газар зохион байгуулалтад шинэтгэл хийх, оршин суугчдын эрх, эрх чөлөө, аюулгүй байдлыг хангахад чиглэсэн бодлого хэрэгжүүлэх; • Хот төлөвлөлтийн аргачлал, стандартыг олон улсын түвшинд хүргэх; • Эртний нийслэл Хархориныг жишиг хот болгон хөгжүүлэх хөтөлбөр хэрэгжүүлэх; • Хот суурингийн дулаан цэвэр ба бохир ус, цахилгаан шугам сүлжээнд дэвшилтэт, хэмнэлттэй технологи нэвтрүүлж, сэргээгдэх эрчим хүчийг ашиглах замаар өсөн нэмэгдэх хэрэгцээг хангах; • Стандартад тулгуурлан орон сууц барих ажлыг эрчимжүүлэх • Барилгын материалын үйлдвэрлэлийг дэмжих; • Барилгажихад шаардлагатай дэд бүтэц бүхий газар, талбайг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн хөрөнгө оруулалтыг дэмжих; • Барилга, хот байгуулалт, газар зохион байгуулалт, газар өмчлөх, эзэмших ашиглах, үнэлэх болон үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой мэдээллийн нэгдсэн санг бий болгож, хуулиар зөвшөөрөгдсөн мэдээллийг иргэдэд чирэгдэлгүй олж авах боломжийг бүрдүүлэх; • Зах зээлд ойр, замын дагуух газар хувьчлалыг эрчимжүүлэх. 	<ul style="list-style-type: none"> • Хот төлөвлөлтийн явц, үр дүнг сайжруулахад ЗГ-т, түүнчлэн олон нийт оршин суугчдыг үйл явцад идэвхтэй оролцуулахад тусалцаа үзүүлэх эрчимтэй арга хэмжээнүүдийг тусгасан нь Стратегийн онцлог юм. • Стратегийн хүрээнд хэрэгжүүлэх бүхий л төлөвлөлтийн арга хэмжээнүүд нь олон улсын стандартад нийцсэн; • Хархориныг хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөнд өгөх санал, зөвлөмжүүдийг Стратегид хавсаргасан; • Орон сууц барих ажлыг эрчимжүүлэх, орон нутагт боломжийн барилгын материалын үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэхэд Стратегийн зарим арга хэмжээ чиглэсэн; • Олон улсын стандартад тулгуурласан газрын харилцааг хөгжүүлэх хувийн хөрөнгө оруулалтыг Стратеги дэмжинэ. • Барилга, газрын харилцаа, үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээллийн нэгдсэн санг бүрдүүлэхэд Стратегийг хэрэгжүүлэх явцад боловсруулагдах баримт бичгүүд хувь нэмрээ оруулна; • ОСХХТ-ний төслүүдийг хэрэгжүүлэх нь зах зээлд ойр, зам дагуу газар хувьчлалыг эрчимжүүлэхэд хувь нэмрээ оруулна.
Байгаль орчны бодлого	
<ul style="list-style-type: none"> • Байгальд удаан задардаг, хорт хаягдлыг үлэмж хязгаарлаж, хог хаягдлыг ангилан ялгах, дахин боловсруулах үйл ажиллагааг дэмжих; • Бүх нийтэд экологийн боловсрол олгох; • Байгаль хамгаалал, аялал жуулчлалыг нягт уялдуулах замаар байгалийг байнгын эзэмшил тордолт, хараа хяналттай болгож, нутгийн хүн амд түшиглэсэн байгалийн нөөцийн менежментийг бүрдүүлэх, байгалийн аялал жуулчлал хөгжих нөхцлийг бүрдүүлэх. 	<ul style="list-style-type: none"> • Стратегийн дэд бүтцийн багц арга хэмжээ нь хорт хаягдлыг байгаль орчинд халгүй байдлаар багасгахад чиглэнэ; • Хүн амд экологийн боловсрол эзэмшүүлэх асуудал нь Стратегийн нэг бүрэлдэхүүн хэсэг юм; • Эко-аялал жуулчлал, байгалийн баялгийг орон нутгийн хүн амд түшиглэсэн менежмент зэрэг асуудал нь Стратегийн үйл ажиллагааны хэрэгжилтийг дагаж гарч ирнэ.

5. Олон улсын хандивлагчдын оролцоо

78. АХБ нь хот байгуулалтын салбар дахь техник туслалцаа (ТТ), зээлийн төсөл хоёрыг санхүүжүүлэгч тэргүүлэгч байгууллага байж ирлээ. АХБ-ны урьд өмнө нь хэрэгжүүлсэн төслүүдэд баруун таван аймгийн төвүүдийн нийтийн аж ахуйг хөгжүүлэх зээлийн төсөл (Зээл 1560-МОН: Орон нутгийн хотуудын нийтийн аж ахуйн төсөл) болон дараах хэдэн ТТ төслүүд орж байна:

ТТ 2458-МОН: Газар ашиглалтын бодлогыг эрчимжүүлэх	1996
ТТ 2582-МОН: Орон нутгийн хотуудын нийтийн аж ахуйн төсөл	1996
ТТ 2881-МОН: Орон нутгийн хотуудын нийтийн аж ахуйн байгууллагын чадавхийг бэхжүүлэх	1997
ТТ 2890-МОН: Орон сууцны салбарын бодлого	1997
ТТ 3090-МОН: Орон сууцны салбарын байгууллагыг бэхжүүлэх	1998
ТТ 3406-МОН: Орон сууцны салбарын санхүүжилтын төсөл	2000
ТТ 3685-МОН: Хоёрдогч хотуудын нийтийн аж ахуйн хөгжил	2001

79. Одоогоор, АХБ-ны зээлийн гурван төсөл хэрэгжиж байна. Үүнд: Орон сууцны салбарын санхүүжилтын төсөл (Зээл No.1847-МОН), Кадастрын зураглал, газрын бүртгэл, Орон нутгийн хотуудын нийтийн аж ахуйн хөгжил (Зээл No.1907-МОН) төслүүд орно. АХБ нь орон сууцны санхүүжилт, хоёрдогч хотууд болон бүс нутгийн хөгжлийн асуудлуудад үйл ажиллагаагаа чиглүүлж ирсэн бол Дэлхийн Банк нь эхнээсээ Улаанбаатарт ажиллаж ирсэн байна. Дэлхийн Банк нь Улаанбаатар хотын хөгжлийн стратеги (ХХС) боловсруулах ажлыг болон гэр хорооллын нийтийн аж ахуйн үйлчилгээг сайжруулах хоёр зээлийн төсөлд нэмэлт өөрчлөлт оруулахыг дэмжээд байгаа бөгөөд үүний сүүлийн төслийг удирдлага нь саяхан зөвшөөрөөд байна. Хот байгуулалт, орон сууцны салбарт олон улсын хандивлагчдаас одоогийн байдлаар үзүүлж буй туслалцааг нэгтгэн доор харууллаа.

Хот байгуулалт, орон сууцны салбар дахь хандивлагчдын төслүүд

Санхүүжүүлэгч	Төсөл	Зорилго
АХБ	Орон нутгийн хотуудын нийтийн аж ахуйг сайжруулах төсөл	Монгол улсын төвийн болон зүүн найман аймгийн төвийн нийтийн аж ахуйн үйлчилгээг сайжруулах
АХБ	Орон сууцны санхүүжилтийн төсөл	Зах зээлд тулгуурласан орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох, ОСХХТ боловсруулан хотын гэр хорооллыг сайжруулах.
АХБ	Кадастрын зураглал, газрын бүртгэлийн төсөл	Газар зохион байгуулалт, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийг хөгжүүлэх байгууллагын үндэс суурийг бий болгох
АХБ (ЯБЯС)	Монгол улсын хотуудын гэр хорооллын ядуу айл өрхийн амьдрах орчинг сайжруулах төсөл	Сонгосон гэр хорооллын ядуу өрхийн орон сууцны асуудалд чиглэсэн шинэлэг арга хэмжээг зохион байгуулах.
Дэлхийн Банк	Улаанбаатар хотын үйлчилгээг сайжруулах хоёр дахь төсөл	Улаанбаатар хотын гэр хорооллын ядуучуудад нийтийн аж ахуйн үйлчилгээг хүргэх
Дэлхийн Банк	Утаагүй зуух төсөл	Агаарын бохирдлыг бууруулахад дэмжлэг үзүүлэх, гэр хорооллын зуухыг сайжруулах замаар айл өрхийн зардлыг бууруулах

Дэлхийн Банк, Олон улсын хотуудын холбоо	Хоёрдогч хотуудын Хотын Хөгжлийн Стратеги (ХХС)	Хоёрдогч 5 хотын ХХС-ийг бэлтгэхэд хотын давуу талд үндэслэсэн олон нийтийн оролцооны аргыг ашиглах
НҮБХХ /UNDP/	Гэр хорооллын газрын зураглал боловсруулах төсөл	Улаанбаатар хотын гэр хорооллын иргэдийн нийгэм-эдийн засгийн нөхцлийн талаар судалгаа зураглал хийх
НҮБХХ /UNDP/	Хотын ядуурлыг бууруулах туршилтын төсөл	Улаанбаатар хотын гэр хорооллын нэн ядуу өрхүүдэд туслах санаачлагуудыг дэмжих замаар олон нийтийг хөгжүүлж эхлэх
НҮБХХ /UNDP/	Дулааны хэмнэлттэй сууц барих технологийг зах зээлд нэвтрүүлэх	Дулааны хэмнэлттэй, барилгын хямд материал болох сүрлэн боодлоор сууц барих технологийг дэмжих
ЯОУХАБ /JICA/	Зам сайжруулах төсөл	Улаанбаатар хотын зам, уулзварыг барих, сайжруулах
ЯОУХАБ /JICA/	Усан хангамжийн системийг сайжруулах	Улаанбаатар хотын худаг, шахуургын станцыг барих, сайжруулах
ЯОУХАБ /JICA/	Улаанбаатар хотын Хуурай хог хаягдлын Ерөнхий төлөвлөгөө	Улаанбаатар хотын хуурай хог хаягдлын удирдлагын төлөвлөгөө боловсруулах.
АНУОУХА /USAID/	Гэр хорооллын айл өрхийн санаачлага, бизнесийн хөгжил	Дархан, Эрдэнэт, Улаанбаатар хотын гэр хорооллын ядуу өрхийн орлогыг нэмэгдүүлэх жижиг бизнесийг дэмжих

Б. Бүсийн хөгжлийн төлөвлөлтөөс

1. Бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал

80. БХҮБ-ыг УИХ 2001 онд баталсан. Хүн ам, үйлдвэрлэлийн бөөгнөрлийг задалж, хот, хөдөөгийн хөгжлийн ялгаа, аймаг, бүс нутаг хоорондын тэгш бус, тэнцвэргүй байдлыг багасгаж, хөгжлийн түвшинг ойртуулах, үндэсний эдийн засгийг хөгжүүлэх зорилготой.

80а. БХҮБ-аар эдийн засгийн дөрвөн ба Улаанбаатар бүс, баруунаас зүүн, умардаас өмнө зүг рүү чиглэсэн дэд бүтцийн хөгжлийн үндсэн тэнхлэгүүдийг тодорхойлсон. Баруунаас зүүн зүг рүү чиглэсэн хэвтэй тэнхлэг нь бүс нутгуудыг, үүний дотор тэдгээрийн хот, суурин газар, тулгуур төв, худалдааны чөлөөт бүс, аялал жуулчлалын бүс нутаг, хөгжлийн ирээдүй сайтай газруудыг холбох, босоо тэнхлэгүүд нь хот суурин газруудыг бүс нутгийн үйл ажиллагаатай холбох зорилготой юм.

81. Түүнчлэн БХҮБ-аар 1) эдийн засгийн бүсүүд үндэсний хөгжилд тэгш хувь нэмэр оруулах; 2) аймаг, нийслэл хот аж ахуйн бие даасан байдлаа хангах; 3) хүн амын нутагшил, суурьшлын олон төвтэй тогтолцоог бий болгох, суурин ба нүүдлийн хэв маягийг оновчтой хослуулах; 4) бүс, хот байгуулалтын тогтолцоог холбох дэд бүтцийн сүлжээг өргөтгөн сайжруулах зорилтыг дэвшүүлсэн.

82. БХҮБ-ыг дэмжих ЗГ-ын бодлогыг дараах байдлаар тодорхойлсон, үүнд 1) эрх зүйн зохицуулалтыг бүрдүүлэх; 2) бүсүүдийн стратегийг боловсруулах; 3) төсөв, татвар, хөрөнгө оруулалт, мөнгө зээлийн бодлогоор дэмжих; банк, санхүү, даатгалын тогтолцоог бүрдүүлэх; 4) хот, суурин газруудын хамтын ажиллагааг дэмжих; 5) төв, орон нутгийн засаг захиргааны байгууллагын харилцаа холбоо

бэхжүүлэх; 6) бүс нутгийн чиглэлээр шаардлагатай судалгаа, шинжилгээ, сургалтын ажлыг дэмжих; 7) БХҮБ хэрэгжих орчинтой уялдуулан засаг захиргааны нутаг дэвсгэрийн хуваарийг боловсронгуй болгох юм.

83. БХҮБ гурван үе шаттай хэрэгжихээр төлөвлөсөн бөгөөд Хот байгуулалтын стратеги хэрэгжих хугацаа эхний 2 үе шатанд багтаж байна. 2001-2005 онд дараах арга хэмжээг хэрэгжүүлэхээр төлөвлөсөн байсан, үүнд:

- эрх зүйн зохицуулалтыг бий болгох;
- бүсийн хөгжлийн тэргүүлэх чиглэлийг тогтоох;
- бүсүүдийг холбох “Мянганы зам”-ыг байгуулж эхлэх;
- гол төмөр замын дагуу тавьж байгаа хатуу хучилттай замыг үргэлжлүүлэн барих, түүнд хөгжлийн ирээдүйтэй хот, тосгоныг холбох;
- сул хөгжилтэй газар нутгийг хөгжүүлэх хөтөлбөр боловсруулах;
- хөгжлийн ирээдүйтэй газар нутагт үйлдвэрлэл, үйлчилгээний дэд бүтцийг хөгжүүлэх;
- сум, бүс нутгийн хөгжлийн хөтөлбөрийг боловсруулах;
- ЖДҮ-ийг дэмжих;
- эрчим хүчний сүлжээг орон нутагт байгуулах юм.

Эдгээр арга хэмжээний зарим нь хэрэгжсэн, зарим нь хэрэгжих шатандаа байна.

84. Хэрэгжилтийн 2-р үе шатанд 2006-2010 онд дараах үр дүнд хүрэхээр төлөвлөсөн, үүнд:

- мянганы замыг эрчимжүүлэх;
- бүсийн төвүүдийг холбох, ойрын сум, суурингийн татагдах орчныг бүрдүүлэх;
- бүс доторхи аймаг, хот, сум хоорондын уялдаа холбоог сайжруулах;
- салбар хоорондын уялдаа холбоог сайжруулах (банк, санхүү, технологи, мэдээлэл);
- бүс нутгуудад олон улсын хамтын ажиллагааг хөгжүүлэх чиглэлийг тогтоох юм.

85. БХҮБ ба ЗЗНД-ийн нэгжийн шинэтгэлийн санал хооронд нийтлэг зүйл нэлээд байна. Улс орны эдийн засгийн 4 бүс, Улаанбаатар бүсэд хуваасан тогтолцоо бага зэрэг хил хязгаарын өөрчлөлтийг тооцохгүй бол хэвээр байх төлөвтэй. Харин шинэтгэлийн саналд тулгуур төвүүдээс 4-ийг нь тодруулж (аймгийн төв болох тулгуур төвүүд), сумдыг бүлэглэн хошуу болгон хөгжүүлэхээр төлөвлөжээ. Эдгээр өөрчлөлт шинэчлэлт нь Стратегийн хүрээтэй нийцэх юм.

2. Бүсүүдийг хөгжүүлэх дунд хугацааны стратеги (БХДХС, 2010)

86. БХДХС-ийг УИХ 2003 оны 6 сард баталсан. БХДХС нь хот, хөдөөгийн хөгжлийн ялгаа, бүс нутаг хоорондын тэгш бус, тэнцвэргүй байдлыг багасгах, үндэсний эдийн засгийн хөгжлийг эрчимжүүлэх гэсэн БХҮБ-ны үндсэн зорилгыг хэрэгжүүлэхэд чиглэсэн билээ. БХҮБ-д тодорхойлсноор улс орныг Баруун, Хангайн, Төвийн, Зүүн, Улаанбаатар гэсэн эдийн засгийн 5 бүсэд хувааж БХДХС-ийн бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг зохион байгууллахаар тогтоосон.

87. БХДХС-ийн гол зорилго нь бүсүүдийг өөр хооронд нь, түүнчлэн олон улсын зах зээлтэй холбох чадвар бүхий хот байгуулалт, дэд бүтцийн сүлжээг бий болгох явдал юм. Үүнээс гадна, томоохон аймаг, түүний сум хоорондын оновчтой харилцаа холбоог бий болгож, ЗЗНД-ийн нэгдмэл байдлыг бэхжүүлэх, оршин тогтнох боломж муутай сум, багийг нэгтгэх, бүсийн зөвлөл, орон нутгийн засаг захиргаа хоорондын харилцан бие биенээ дэмжих үйл ажиллагааг явуулснаар орон нутгийн чадавхийг бэхжүүлэх нь Стратегийн зорилго юм.

88. Хот-хөдөөгийн үйлдвэрлэл, үйлчилгээ, нийгмийн болон соёлын харилцаа холбоо сайжирч, аймаг, сумд, тулгуур төв, бусад томоохон хөгжлийн газар нутаг (жишээлбэл худалдааны чөлөөт бүс, газар тариалангийн бүс, аялал жуулчлалын бүс г.м.) өөрийнхөө хөгжлийг эдийн засаг, дэд бүтцийн чадавхитай өөрийнхөө хөгжлийг уялдуулах боломжтой болгох нь Стратегийн хүлээж буй нэг үр дүн юм.

89. Бүсчилсэн хөгжлийн бодлогын хэрэгжилтийг орон нутагт зохион байгуулах чиг үүрэг бүхий Бүсийн зөвлөлийг бүс бүрт зохион байгуулж ажиллуулахаар БХДХС-д заасан. Бүсчилсэн хөгжлийг дэмжих, бусад газар нутагт хүн амын амьжиргааны түвшинг дээшлүүлэх байдлаар Улаанбаатар хотын хүн амыг бууруулах арга хэмжээг хэрэгжүүлэх юм.

90. Улаанбаатар хотын хувьд улс орны бусад газар нутагт хөгжлийг түргэтгэх, байгаль орчинд халгүй, мэдлэгт суурилсан, дэвшилт технологийг хөгжүүлэхэд хотын чадавхийг дайчлахаар Стратегид заасан байна. Иргэд өөрийн өмчийн газраа үр ашигтай ашиглахад чиглэгдсэн эдийн засаг, нийгмийн харилцаа холбоо бий болгох нь стратегийн мөн хүлээгдэж буй үр дүн юм.

91. Бүсчилсэн хөгжлийн удирдлага зохицуулалтын хуулийг 2004 онд УИХ баталсны дагуу Үндэсний Хороо, түүний ажлын алба, Бүсийн зөвлөлүүд байгуулагдсан. Бүсийн хөгжлийн арга хэмжээнүүдийг Бүсийн хөгжлийн сангаас дэмжих бөгөөд Бүсийн гэрээ байгуулж хэрэгжүүлэхээр тогтжээ.

В. Хот байгуулалтын институци ба зохицуулалтын хүрээ

1. Байгууллагын үүрэг ба хариуцлага

92. Шинэ ЗГ 2004 онд бүрэлдэж БХБЯ-ыг Дэд бүтцийн яамнаас тусгаарлан салгаж шинээр байгуулсан билээ. Энэ нь хот байгуулалтын тогтолцоог илүү үр ашигтай болгоход чиглэсэн дотоод бүтцийг бэхжүүлэх арга хэмжээ болсон. Хот байгуулалт, газрын харилцаа, барилга, нийтийн аж ахуй гэсэн 3 чиглэлээр бодлого боловсруулах, зохицуулах үүрэг бүхий үндсэн газар, хэлтсүүдтэй. ЗГ-ын хэрэгжүүлэгч агентлаг Барилга, нийтийн аж ахуйн газрыг нэгтгэн, бүтцийн өөрчлөлт хийж БХБЯ-ны Барилга, нийтийн аж ахуйн хөгжлийг дэмжих төв (БНААХДТ) болгон өөрчилсөн. БХБЯ-ны бодлого боловсруулах, хэрэгжүүлэх, зохицуулахад шууд техникийн туслалцаа үзүүлэх; судалгаа шинжилгээний ажил хийх; барилга, хот байгуулалтын хууль, тогтоомжийг боловсронгуй болгох; норм ба дүрмийг боловсруулах; техникийн экспертиз хийх; шинэ технологийг нэвтрүүлэх; мэдээллийн сан бүрдүүлэх; орон нутгийн мэргэжилтэн сургах зэрэг үүргийг хүлээнэ.

93. УИХ-аар 2002 онд батлагдсан “Газрын тухай” болон “МУ-ын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай” хуульд тусгагдсан газрын харилцааны асуудлыг нэгдсэн удирдлагаар ханган хэрэгжүүлэх зорилгоор байгуулагдсан байсан ЗГ-ын тохируулагч агентлаг Газрын харилцаа, геодези, зураг зүйн газар нь БХБЯ-ны Газрын харилцаа, геодези, зураг зүйн агентлаг (ГХГЗЗА) болж өөрчлөгдсөн. ГХГЗЗА нь газар зохион байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах, хэрэгжүүлэх; газрын нэгдмэл сангийн мэдээллийн санг байгуулах; газар эзэмшигч, өмчлөгчдийн бүртгэлийг хөтлөх; кадастрыг хэрэгжүүлэх, хяналт тавих; үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлийг хөтлөх, үнэ тогтоох, үнэлгээ хийх зэрэг үндсэн үүрэгтэй.

94. Төсвийн бүх байгууллага, үүний дотор БХБЯ Төсвийн байгууллагын удирдлага, санхүүжилтийн хуулийн (ТБУСХ) хүрээнд үйл ажиллагаагаа явуулна. Үр дүнд чиглэсэн бизнесийн төлөвлөгөөг боловсруулах, төсвийн зарлагын хатуу

дэглэмийг чанд сахих зэрэг шаардлагыг энэ хуулиар тавьсан. БХБЯ-ны орон сууц, хот байгуулалтын үйл ажиллагааг улам идэвхжүүлэх нөлөө бүхий хууль юм.

95. Улаанбаатар хотод Нийслэлийн засаг даргын тамгын газрын (НЗДТГ) хот хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн хэлтэс нь хот байгуулалтын бодлогыг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг хариуцна. НЗДТГ-ын анхдагч үүрэг нь засаг даргын (ЗД) мөрийн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх юм. НЗДТГ-ын дэргэд Нийслэлийн хот төлөвлөлт, эрдэм шинжилгээ, зураг төслийн хүрээлэн (НХТЭШЗТХ) үйл ажиллагаа явуулж байгаа бөгөөд хот байгуулалтыг төлөвлөх, эрдэм шинжилгээ, зураг төслийн ажил хийж байгаа мэргэжлийн байгууллагуудын нэг юм. Тус хүрээлэн Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг (ЕТ) 2002 онд боловсруулж батлуулсан бөгөөд одоо Улаанбаатар бүсийн хөгжлийн хөтөлбөрийг боловсруулж байна. Тус хүрээлэнгийн захирал нь Улаанбаатар хотын Ерөнхий архитектор юм.

96. Хурдацтай өсч байгаа хот, түүнчлэн шийдвэр гаргах түвшинд сонирхлын зөрчилдөөн ихсэж байгаа нөхцөлд Улаанбаатар хотын хөгжлийн ЕТ-г хэрэгжүүлэхэд нь нэлээд хүндрэл, бэрхшээлтэй тулгарч байна. Аливаа хөрөнгө мөнгийг зарцуулах, шийдвэр гаргахаас өмнөх үе шатанд ил тод байх, олон нийтийг мэдээллээр хангах асуудал маш чухал байгааг бүх нийтээр хүлээн зөвшөөрч байна. Электрон үйлчилгээг хотын захиргаанд байгуулах зарим нэгэн алхам хийгдэж эхэлсэн бөгөөд энэ нь хотын иргэд оршин суугчдад хэрэгцээтэй, чанартай мэдээллийг хангалттай өгөх зорилготой юм.

97. БХБЯ хотын захиргаатай хамтран төрийн өмчийн байгууллага байгуулах асуудал яригдаж байна. Энэ байгууллага нь хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, ОСХХТ-ний дагуу газар олгох ажлыг зохион байгуулах, хувийн хэвшлийнхэнтэй хамтран ажиллах зэрэг асуудлыг хариуцах юм. Хэрэв энэ асуудал нааштай шийдэгдвэл төв болон орон нутгийн засаг захиргааны хамтын энэ их хүч чармайлт нь "40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөр"-ийг хэрэгжүүлэхэд шийдвэр гаргах, түүнчлэн хувийн хэвшлийнхэн оролцох таатай нөхцлийг бүрдүүлэх юм. Энэ хүрээнд орон сууц худалдан авагчдыг дэмжих мэргэжийн зээл олгох ажил хэрэгжиж эхлэнэ. БХБЯ-д байгуулагдсан ажлын хэсэг энэ асуудлыг хариуцах байгууллагыг байгуулах боломжийн талаар судалж байна. Олон улсын мэргэжилтнүүд энэ асуудлыг шийдвэрлэхэд ЗГ-т туслаж байна.

98. Хот байгуулалтын бодлогыг хэрэгжүүлэх асуудлыг аймагт засаг даргын тамгын газрын дэд бүтэц, байгаль орчны хэлтсийн мэргэжилтэн хариуцаж байна. Энэ мэргэжилтэн мөн аймгийн ерөнхий архитектор бөгөөд аймгийн засаг дарга түүнийг томилно. Хөрөнгө оруулалтын асуудлыг СЯ-тай шууд хэлэлцэн тохиролцох боломжгүйгээс хот байгуулалтын асуудлаар шийдвэр гаргахад түүний үүрэг роль нэлээд хязгаарлагдмал юм. ТБУСХ-иар хэлэлцэн тохиролцох энэ эрх мэдлийг салбарын яамдад өгөгдсөн байгаа нь орон нутгийн засаг захиргааны байгууллагыг төрийн захиргааны төв байгууллагаас санхүүгийн хувьд хараат байх байдлыг нэмэгдүүлж байна.

99. БХБЯ ба орон нутгийн засаг захиргааны хоорондын харилцааг тодорхой болгох зорилгоор БХБЯ-ны сайд, аймаг бүрийн засаг даргатай хамтын ажиллагааны талаар Санамж бичигт гарын үсэг зурсан. Хотын хөгжлийн ЕТ-г боловсруулах; аймгийн ерөнхий архитекторыг БХБЯ-ны сайд томилох; 40.000 айлын орон сууц барихад орон нутгийн оролцох бололцоо боломжийг тодорхойлох; хотын хөгжлийн ЕТ-ний хэрэгжилт; иргэд оршин суугчдыг ая тухтай эрүүл орчинд амьдрах нөхцлийг ОСХХТ-г боловсруулахад тусгах; газар хувьчлалыг эрчимжүүлэх; орон нутагт барилгын материалын үйлдвэрлэлийг дэмжих; орон сууцны хороололд дэд бүтцийг тавих; усан хангамж, ус цэвэршүүлэх тоног төхөөрөмжийг сайжруулах; цэвэр, бохир усны шугам сүлжээнд гэр хорооллын хэсэг айлыг холбох; тулгуур төв хотуудад усны хэмнэлтийн бодлогыг

хэрэгжүүлэх зэрэг хамтын ажиллагааны арга хэмжээнүүд орсон байна. Эдгээр арга хэмжээг хамтран хэрэгжүүлэхээр хоёр тал гарын үсэг зурж тайланг улирал бүрт хэлэлцэж байхаар тохирчээ.

100. БХБЯ-аас тавьж байгаа аймгийн ерөнхий архитекторыг томилох асуудал нь орон нутагт хот байгуулалт, орон сууцны бодлого, норм, дүрмийн хэрэгжилтийг сайжруулах, бэхжүүлэхэд чиглэсэн түр хугацааны арга хэмжээ болов уу. Орон нутгийг цаашид бэхжүүлэх, чадавхийг нэмэгдүүлэхэд хариуцлага хүлээлгэх явдлыг аажмаар нэмэгдүүлэн орон нутагт шилжүүлэх шаардлагатай болно. Тулгуур төвүүдийг хөгжүүлэх, түүнчлэн санал болгож буй ЗЗНД-ийн нэгжийн шинэтгэлийн асуудалтай ч мөн уялдуулан шийдвэрлэж болох юм. ТБУСХ-иар салбарын яамдын үүрэг ролийг их хэмжээгээр нэмэгдүүлж байгаа нь яам орон нутгийн засаг захиргааны байгууллагатай ойр дотно, нягт хамтран ажиллахыг мөн шаардаж байна. Яамны ажилтныг орон нутгийн засаг захиргаанд томилон ажиллуулах, ингэснээр төрийн захиргааны төв байгууллагын үйл ажиллагааны төвлөрлийг задлах, зарим хэсгийг нь орон нутагт шилжүүлэх арга хэмжээний нэг хэсэг болох юм. Энэ тогтолцоо нь ГХГЗЗА-ын хувьд хэрэгжиж байна.

101. Тухайн үеийн Улсын барилгын зургийн төв институтын харьяанд байгуулагдсан “Район төлөвлөлтийн групп”-ыг 1997 онд Хот байгуулалт төрийн өмчит үйлдвэрийн газар болгон шинэчлэн байгуулсан. Тус байгууллага нь хүн амын суурьшлын оновчтой бүтэц, үндэсний болон бүс нутгийн хөгжлийн тэргүүлэх чиглэлүүд, нийслэл хот, бусад хотуудын үүрэг роль, өсөн нэмэгдэж байгаа шилжих хөдөлгөөний үр дагаварыг бууруулах арга зам зэрэг асуудлыг судлан боловсруулах үүрэгтэй. Хүн амын нутагшил суурьшлын хөгжлийн ерөнхий төлөв, хотуудын хөгжлийн ЕТ, Хот байгуулалтын тухай хууль, БХҮБ, тулгуур төвүүдийг тогтоох үндэслэл, дэд бүтцийн тэнхлэгүүдийг тогтоох зэрэг гол ажлуудыг хийсэн. 2004 онд Хархорин хотын хөгжлийн ЕТ-г тус газраас боловсруулж батлуулсан байна.

102. Орон нутгийн НААБ-ууд үйл ажиллагаагаа тогтвортой үргэлжлүүлэх, цаашид эрчимтэй хувьчлагдах шаардлагатай байна. Хувьчлагдсан байгууллагын үйл ажиллагааг хянах, үнэлгээ өгөх, шаардагдах дэмжлэг тусалцаа үзүүлэх хэрэгцээ шаардлага байна.

103. Тулгуур төвүүдийн хөгжлийн ЕТ-г боловсруулах ажилд хот төлөвлөлт, зураг төслийн хэд хэдэн хувийн хэвшлийн байгууллагууд оролцсон. Эдгээр байгууллагын нэг нь БХБЯ-тай хамтран Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг сайжруулах шинэ арга хэлбэрийг нэвтрүүлэхэд оролцож байна. Гэр хорооллыг сайжруулах үйл явцад иймэрхүү хамтын ажиллагаа нь бараг анхдагч болж байгаа бөгөөд хувийн хэвшлийн хот төлөвлөгчдийг гэр хорооллыг сайжруулах арга хэмжээнд хэрхэн оролцуулах туршилт, сургамж болох юм. Гэр хорооллыг сайжруулах асуудал ямар цар хүрээтэй тавигдаж байгааг харгалзвал төлөвлөлтийн хүрээнд улсын болон хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааг хөгжүүлэх шаардлага чухлаар тавигдах юм. Хэтэд, оршин суугчид өөрсдийнхөө хөршийн хүрээнд сайжруулах арга хэмжээг хувийн хэвшлийн төлөвлөгчтэй хамтран боловсруулж саналаа засаг захиргаандаа тавих боломжтой болно.

104. Гэр хорооллынхонд үйлчилгээг хүргэх ажлыг зохион байгуулах оршин суугчдын холбоод (ОСХ) үүсгэн байгуулагдах явдал нэмэгдсээр байна. ОСХ нь ашгийн төлөө бус байгууллага гэж албан ёсоор бүртгэгдсэн бөгөөд бичил зээл олгох, Оршин суугчдын нэгдсэн төвийн (ОСНТ) үйл ажиллагааг удирдах зэргээр ЯБЯС-ийн төслийн үйл ажиллагаанд оролцож байгаа билээ. ОСХ-оод нэмэгдэж, илүү туршлагажихын хэрээр гэр хорооллыг хөгжүүлэхэд тэдний хувь нэмэр нэмэгдэнэ.

105. Улс орон зах зээлийн эдийн засагт шилжиж, хот, суурин газарт газар хувьчлах ажил өрнөх зэрэг Монгол орны хот суурин газарт гарч буй олон арван өөрчлөлт шинэтгэлийг харгалзвал газрын харилцаа, хот суурин газрын хөгжлийн асуудалд цоо шинээр хандах шаардлага гарч байгаа бөгөөд одоогоор үйл ажиллагаагаа явуулж буй байгууллагад энэ хандлага гарч эхлээгүй байна. Иймд энэ өсөн нэмэгдэж байгаа хэрэгцээг хангах шинэ байгууллага байгуулах эрэлт хэрэгцээ их байна. Иймэрхүү байгууллага олон байдаг, үүнээс нэгийг дурьдахад АНУ-д байдаг Хот суурингийн газрын хүрээлэн (ХСГХ, Urban Land Institute) юм. Энэ байгууллагын Монголд тохирох онцлог чанар бол мэргэжлийн өндөр түвшний үйлчилгээг харьцангуй цөөнө бүрэлдэхүүнээр өргөөн хүрээнд хэрэгжүүлдэг юм. Эксперт, мэргэжилтнээс бүрдсэн, өндөр үр бүтээлтэй сүлжээг бий болгож, дадлага, туршлага хуримтлуулж, хот байгуулалт ба газрын харилцааны асуудлаар холбогдох улсын болон хувийн хэвшлийн байгууллагад сургалт хийх зэрэг үйл ажиллагаа нь энэ байгууллагын амжилтын үндэс болсон.

106. ХСГХ-ийн үйл ажиллагаа нь дараах үндсэн чиглэлээр байдаг. Үүнд: 1) газар, орон сууц, хот байгуулалтын асуудлаар улсын, орон нутгийн, бүсийн түвшинд төрийн байгууллагын албан хаагчдад зориулан тусгай дамжаа, семинарыг зохион байгуулж төрийн албаны мэдлэг боловсролын түвшинг дээшлүүлэх 2) үл хөдлөх хөрөнгийн хөгжил, санхүүжилтийн асуудлаар тусгай дамжаа, семинарыг бодлого боловсруулагч, хэрэгжүүлэгчид зориулан өргөн хүрээгээр зохион байгуулах 3) хот байгуулалт, газар зохион байгуулалтын асуудлаар шинэ арга, хандлага, дадлага туршлагыг судлах, хэвлэн нийтлүүлэх ажлыг тодорхойлж, ивээн тэтгэх 4) хот, суурин болон газрын асуудлаар мэдээллийн вэб хуудас нээж, ажлуулах 5) Хүрээлэн ба орон нутгийн оршин суугч олон нийт хоорондын харилцаа холбоог өргөжүүлэх зорилгоор орон нутгийн “зөвлөл”-ийг байгуулж ажиллах 6) үл хөдлөх хөрөнгө, газрын бодлогын асуудлаар үйл ажиллагаагаа явуулж буй байгууллагын дунд Тогтвортой хөгжлийн сүлжээг байгуулах 7) газрын хүнд хүнд асуудлыг шийдвэрлэхэд олон улсын мэргэжилтэн бүрдүүлж оролцуулдаг юм.

107. Хэрэглэгчдийн захиалгын дагуу төлбөртэй судалгаа хийдэг үйлчилгээг саяханаас тус хүрээлэн нэвтрүүлж эхэлсэн. Түүнчлэн газрын болон хот байгуулалтын орон нутгийн тулгамдсан олон асуудлыг тэднийн эрэлт хэрэгцээнд нь нийцүүлэн шийдвэрлэх зорилгоор мэргэжилтэний үйлчилгээгээр орон нутгийг мөн төлбөртэй хангаж байна. ХСГХ-ийн эрчимтэй, шинэлэг, уян хатан шинж чанар нь Монголд байгуулах эрэлт хэрэгцээтэй байгаа байгууллагын хувьд загвар болж болох юм.

2. Гол асуудлууд

108. Зах зээлийн чиг баримжаатай хөгжлийн тогтолцоо руу МУ шилжихийн хэрээр хот байгуулалтын тогтолцоог шинэчлэх хэрэгцээ шаардлага их болж байгааг санал нэгтэй хүлээн зөвшөөрч байна. Социализмын тогтолцоонд үйлчилж байсан төвлөрсөн, дээрээс доош чиглэсэн төлөвлөлтийн арга барил нь ардчилсан нийгмийн эрх зүйн стандарт ч, түүнчлэн бий болж буй зах зээлийн эдийн засгийн тогтолцоо, хот суурин газрын газрыг хувьчлахтай холбогдуулан гарч буй үл хөдлөх хөрөнгийн шинэ шаардлагад ч үл нийцэж байна.

109. Хатуу, хяналтад чиглэсэн төлөвлөлтийн арга хэлбэрээс хөгжилд чиглэсэн илүү уян хатан төлөвлөлт, удирдлагын арга барил руу шилжихэд дараах дөрвөн асуудлыг шийдвэрлэх шаардлагатай болно, үүнд:

1. зах зээлийн чиг баримжаатай хөгжлийн ардчилсан тогтолцоонд үл нийцэх төвлөрсөн төлөвлөлтийн өнөөгийн хүрээ;
2. төлөвлөлтийн үйл явцад олон нийтийн оролцоо их дутмаг;

3. ЕТ-г хэрэгжүүлэхэд хууль, эрх зүйн орчин, зохицуулах арга хэрэгслэл дутмаг;
4. газар ашиглах, барилга барих зөвшөөрөл олгох нөхцөл их удаан, нүсэр төвөгтэй, хариуцлага эргэн тооцох тогтолцоо байхгүй.

110. Эдгээр хоорондоо холбоотой асуудал нь Монголд хот, суурин газрын газрыг оновчтой, үр ашигтай удирдан зохион байгуулах, ашиглахад их хэмжээний саад бэрхшээл учруулж байна. Газар ашиглалтын аливаа тогтолцооны хүрээнд хотууд дараах бодит хүндрэлтэй асуудлыг шийдэх болдог:

- газар ашиглалт, хөгжлийг үр ашигтай, үйл ажиллагаатай, орон зайны хувьд олон төрлийн хэлбэрээр зохион байгуулах;
- өнөөгийн болон цаашдын хэрэгцээг хангахуйц олон төрлийн барилга байгууламжийн дэд бүтцийг хангах;
- хотын хэсэг бүрийн хөгжлийг оновчтой цаг хугацаанд хувиарилах.

111. Эдгээр асуудлыг зах зээлийн нөхцөлд шийдвэрлэхэд хотын хөгжлийн явцад шууд бусаар нөлөөлөх, хувийн хэвшлийн идэвхи санаачлага, хөрөнгө оруулалтыг чиглүүлэх механизмыг орон нутгийн байгууллагууд бий болгож, хэрэглэх шаардлагатай байна. Хот төлөвлөлтийн тогтолцооны хамтын ажиллагааг хөгжүүлснээр хувийн хэвшлийнхэн үл хөдлөх хөрөнгийг худалдан авах, сайжруулах таатай нөхцлийг орон нутгийн байгууллагууд бүрдүүлэх, тэдгээрийн эрх ашгийг хүндэтгэсэн батламжийг гаргаж өгөх нь чухал. Энэхүү нөхцөл нь дараах үндсэн гурван хэсгээс бүрдэнэ. Үүнд:

- урт хугацаагаар баталгаажигдсан газрын эрх, цаашид зээлийн баталгаа болж ашиглах боломжтой;
- хот доторхи газар, үл хөдлөх хөрөнгийн зөвшөөрөгдсөн ашиглалт, барилгын өөрчлөлтийг зохицуулах дүрмийн талаарх мэдээлэл;
- хувийн өмчийн, бэлтгэгдсэн газарт барилга барих хөрөнгө оруулалт орж ирэх үндэслэл болох дэд бүтцийг барих ажлыг санхүүжүүлэх үр бүтээлтэй арга механизмууд.

112. Хот төлөвлөлтийн энэ шинэ арга барилыг нэвтрүүлэхэд хоорондоо нягт уялдаатай дараах гурван үйл явц зэрэг хэрэгжинэ. Үүнд:

1. хот байгуулалтыг удирдан чиглүүлэх бодит хүрээг тодорхойлсон ЕТ-г боловсруулах тогтолцоог бүрдүүлэх,
2. газрын болон барилгын зөвшөөрөл олгох илүү үр ашигтай, ил тод тогтолцоог бүрдүүлэх, ЕТ-ний зөвлөмжийг хэрэгжүүлэх хуульчилсан зоончлолын кодыг (zoning code) бий болгох,
3. барилгажилтын чанарыг дээшлүүлэхэд чиглэгдсэн барилгын норм, дүрмийг шинэчлэх.

113. Энэ шинэчлэлийн үр дүнд хот төлөвлөлт, газрын болон барилгын зохион байгуулалт, түүнчлэн нийлүүлэх зөвхөн үүргийг хүлээсэн бус, харин гүйцэтгэгчийг ажил хийх боломжоор нь хангасан төр гэсэн хүчин зүйлүүдийн нэгдмэл хүрээ бий болох юм. Өнөөгийн тогтолцооны хүрээнд төлөвлөлт ба газар/барилгын зохион байгуулалтыг ялгаатай өөр байгууллагууд хэрэгжүүлж байна. Эдгээр үйл ажиллагааг хооронд нь холбох механизмыг бий болгохгүйгээр төлөвлөлтийн зорилго дутмаг, түр зуурын чанартай, хөгжлийн үйл явц хэсэгчилсэн байдалтай байх нь үргэлжилсээр байна.

3. Ерөнхий төлөвлөгөө (ЕТ) боловсруулах

114. Социалист системийн хөгжлийн аль ч түвшинд хот, суурин газрын үл хөдлөх хөрөнгийг төр ганцаараа эзэмшиж байсан тул газар ашиглах эрхийг

хуульчлан тогтоох шаардлагагүй байв. Хотын газрыг ашиглах, хөгжүүлэх эрхийг ЕТ-нүүдэд тусгаж, холбогдох эрх бүхий албан тушаалтнууд удаан хугацаанд хэлэлцэж, аливаа хуульчлагдсан шийдвэр гаргах шаардлагагүй байв. Үүнээс гадна хот байгуулалтын төслүүдийг төвлөрсөн төсвөөс санхүүжүүлдэг нэгдсэн тогтолцоотой байжээ.

115. Энэхүү тогтолцооны үед ЕТ-өөг боловсруулахдаа тодорхой хэсэг газар болгоны зориулалтыг нарийн тогтоож байв. Төлөвлөгөөнүүд нь төр газар эзэмшиж, өмч хөрөнгийг санхүүжүүлнэ гэсэн байдлаар тухайн барилгыг барих, байршлын зургийг нарийвчлан боловсруулж ЕТ-нд тусгадаг байв. Өнөөгийн нөхцөлд хувь хүмүүс, бизнесменүүд газар, дэд бүтцийн асуудлыг зах зээлийн жамаар хамгийн үр ашигтай хэлбэрээр шийдэх болсон бөгөөд дээрх тогтолцоо нь энэ байдалтай зөрчилдөх юм.

116. Зах зээлийн орчинд үл хөдлөх хөрөнгийг өмчлөх эрх олж авах явдал нэгдүгээрт байдаг бөгөөд дараа нь зураг төслийг боловсруулж, барилга барих ажил эхэлдэг. Өмч эзэмшигч нь газрыг худалдаж авахдаа ямар зориулалтаар ашиглах, ямар үзүүлэлттэй барилга барихыг зөвшөөрсөн талаар тодорхой мэдсэн байдаг. Өнөөгийн тогтолцоогоор газрын зургаас өөр энэ газарт ямар барилга барьж болох эсвэл ямар зүйл хориглосон талаар урьдчилан мэдэх боломжгүй юм. Үүнтэй холбоотой шийдвэр нь хотын захиргаанд зөвшөөрөл авах хүсэлт, зураг төслийг өгсний дараа л гардаг. ЕТ-ний шаардлага болон орчин үеийн зах зээлийн баримжаатай хот байгуулалтын хөгжлийн хэрэгцээ хоёр хоорондоо зөрчилдөж байгаа нь энэ байдлаас улбаатай.

117. Өнөөгийн байдлаар:

- Газрыг хүлээн зөвшөөрөгдсөн ашиглалтын стандартын дагуу бодитой үнэлж чадахгүй байна;
- Хөрөнгө оруулалт хийх боломжийн талаарх хууль эрх зүйн мэдээлэл хөрөнгө оруулагчдад хомс байна;
- Бизнесменүүд урт хугацаанд баталгаажсан газар өмчлөх эрх авч чадахгүй байна;
- Үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшигчид өөрчлөгдөж буй нөхцөл байдалд цаг алдалгүй зохицох боломжгүй байдаг;
- Үл хөдлөх хөрөнгө эзэмших эрхийн эрх зүйн тодорхой бус асуудлыг төлөвлөлтийн явцад шийдэдгүй байна.

118. Түүнчлэн эдгээр хүндрэлтэй асуудлыг үл харгалзан хот төлөвлөлтийн дээрээс доош чиглэсэн хандлагыг Улаанбаатар хот, тулгуур 8 төвийн саяхан боловсруулсан ЕТ-д мөрдлөг болгожээ. Төлөвлөлтийн энэхүү аргыг хэрэглэх хандлага нэлээд хүчтэй байгаа шалтгааны нэг бол мэргэжлийнхний дунд социалист орнуудад хот төлөвлөлтийн “Зөвлөлтийн загвар”-ыг эзэмшсэн хот төлөвлөгчид дийлэнх нь байгаа явдал юм. МУ-д хот төлөвлөлт нь эрдмийн зэргийн хөтөлбөрт ердөө саяхан орсон бөгөөд боловсролын хүрээ нь одоо ч гэсэн хязгаарлагдмал байгаа нь төлөвлөлтийн бусад аргыг нэвтрүүлж, чадавхийг бүрдүүлэхэд учир дутагдалтай байна.

119. ЕТ нь тодорхой хэсэг газарт анхаарлаа хандуулахаас илүү захиргааны байгууллагуудад хотыг бүхэлд нь сайжруулж, хөгжүүлэх талаар зөвлөмж гаргаж, түүнчлэн орон нутгийн дэд бүтцийг хэрхэн хөгжүүлэх талаар шууд удирдамж өгч байх үүрэгтэй. ЕТ нь хотын хөгжлийн хэтийн ирээдүйг өргөн хүрээтэй тодорхойлох, хөгжлийн үйл явцыг чиглүүлэх төлөвлөлтийн хэрэгсэл юм. Энэ нь ирээдүйг эмхлэн зохион байгуулах, ирээдүйн газар ашиглалтын загварыг боловсруулах үйл явц юм. ЕТ нь худалдаа, эдийн засгийн үндэс суурийг бэхжүүлэхийн зэрэгцээ хот өөрийн байгаль, соёлын нөөц баялгийг арвижуулан,

хамгаалах үйл явцыг удирдан чиглүүлэх, газрыг яаж, ямар хурдацтай хөгжүүлэх хүсэлтэй байгааг тодорхойлдог.

120. Нийгмийн ямар асуудлыг хот чухал гэж үзэж байгааг төлөвлөгөө нь тодорхойлж, нийтийн аж ахуйн зохистой үйлчилгээгээр хангах, орон сууцны нөхцөл, иргэдийн амьдралын түвшинг сайжруулах стратегиэр хангах үүрэгтэй. Хотын ирээдүйн дүр төрх, үйл ажиллагааг харуулсан график зургаар ЕТ-ний стратеги, хөгжлийн бодлогыг илэрхийлсэн байна.

121. Хот төлөвлөлтийн тухайн тогтолцооны хүрээнд ЕТ нь төлөвлөлтийн болон барилгын зохицуулалтын үндэс суурь болдог. Түүнчлэн энэ нь олон нийт, оршин суугчдын зорилго, зорилтын хүрээнд зоончлолыг оновчтой тогтоох үндэслэл буюу баталгаагаар хангадаг. Иймд тоо, мэдээллийн нарийн дүн шинжилгээнд тулгуурлан, өргөн олон нийтээр удаа дараа хэлэлцүүлэх зэрэг төлөвлөлтийн ил тод байдлаар боловсруулсан баримт бичиг байх хэрэгтэй.

122. МУ-ын хот, суурин газарт тохирсон илүү уян хатан ЕТ-өөг боловсруулах тогтолцоог бүрдүүлэхэд дараах зүйл шаардлагатай. Үүнд:

- Төлөвлөлтийн бүх үйл явцад оршин суугчдын оролцоог нэмэгдүүлэх хэрэгтэй. Одоогоор төлөвлөлтийн үйл явцад оршин суугчид оролцох сонирхол байхгүй байна. Төлөвлөгөөнүүд нь орон нутгийн засаг захиргаанд санал авахаар танилцуулагддаг боловч олон нийт энэ талаар ерөнхийдөө мэдээлэлгүй байдаг бөгөөд тэднийг энэ үйл явцад татан оролцуулдаггүй байна. Олон нийтийн оролцоо нь ЕТ-өөг хэрэгжихүйц болгоход туслах, зохицуулалтын бус арга юм. Зах зээлийн нөхцөлд хотын хөгжилд нөлөөлөхүйц үйл ажиллагааг бие дааж хэрэгжүүлдэг иргэд, бизнесменүүд байдаг тул тэдний хувь нэмрийг төлөвлөлтийн үйл явцад оруулах нь маш чухал. Төлөвлөгөө нь оршин суугчид, бизнесменүүдэд тулгардаг бодит байдлыг үндэслэж, олон нийтийн хувь нэмрийг бүхэлд нь тусгасан байх хэрэгтэй.
- Төлөвлөгөөг боловсруулахад орон нутгийн төрийн түшээд, албан хаагчдыг оролцуулах мөн хэрэгтэй. Төлөвлөлтийг орон нутгийн захиргаанд шилжүүлэх нь хамгийн зохистой хувилбар юм. Хот байгуулалтын төслийг санхүүжүүлэх төрийн захиргааны төв байгууллагын үүрэг багасч байгаа бөгөөд энэ нь хотын төлөвлөлтөнд ч мөн багасах юм. Хотын захиргаа хэдийгээр нөөц хөрөнгийг хувиарлах хүнд хэцүү асуудалтай байнга тулгарч байдаг ч ЕТ-өөг орон нутгийн өмч гэдгийг баталгаажуулж байх хэрэгтэй. Орон нутагт төлөвлөгөө боловсруулах мэргэжлийн хүмүүс дутмаг байвал өөр газраас авч болох бөгөөд орон нутгийн засаг захиргаа нь захиалагчийн хувьд үйл явцыг байнга хяналтандаа байлгаж, өөрсдөө эзэн нь байх хэрэгтэй.
- Зөвлөлдөх үйл явцаар дамжин илэрхийлэгдэх хамт олны хэтийн төлөв, зорилго, зорилтуудын хүрээнд төлөвлөгөөг боловсруулна. Хэтийн төлөвийг тодорхойлох гэдэг нь олон нийт ирээдүйд юу хүсч байгаагаа илэрхийлэх үйл явц юм. Энэ нь төлөвлөлтийн үйл явц, хотын ирээдүйн хөгжлийн төлөвийг тодорхойлоход тохиролцоонд хүрэх, ЕТ-өөг удирдан чиглүүлэх мэдэгдлийг боловсруулах зэрэг арга хэмжээнд олон нийтийг татан оролцуулах үр дүнтэй арга хэлбэр юм.
- Хотын өнөөгийн нөөц боломж, чадавхид стратегийн дүн шилжилгээ хийх, тэргүүлэх хөрөнгө оруулалтыг тодорхойлох хэрэгтэй. Төлөвлөгөө нь саналын жагсаалтын хуудас байхаас илүү хотын өнөөгийн нөөц боломж, баялагд хийсэн стратегийн дүн шинжилгээнд тулгуурласан байх ёстой. Нөөц хязгаарлагдмал байх тохиолдолд хөгжлийн асуудлыг шийдэхдээ нэгийг хийхийн тулд нөгөөг болих (trade off) зарчим үйлчилдэг. Санал

болгож буй тэргүүлэх ач холбогдлыг ЕТ тодорхойлохдоо олон нийтийн зорилтод тулгуурлан, аль нь хамгийн илүү хэрэгжих боломжтойг тогтоодог.

- Богино хугацааны үйл ажиллаганы төлөвлөгөө боловсруулна. ЕТ нь голдуу дараагийн 15-20 жилийн урт хугацааны хөгжлийн цар хүрээг тодорхойлдог. Дараагийн 5 жилд хэрэгжүүлэх ажлыг тодорхойлсон тухайн салбар буюу ЕТ-ний бүрэлдэхүүн хэсгийн стратегийн асуудлаар хотын хэмжээний өргөн цар хүрээтэй үйл ажиллагааны төлөвлөгөө боловсруулах ажил дагалдаж хийгдэнэ. Үүнд санхүү, зохицуулалт болон институцийн хүрээнд төрийн зүгээс хийх шаардлагатай угтвар нөхцлийг нарийвчлан тогтоосон байна.

123. ЕТ боловсруулах загвар удирдамжийг (TOR) хавсралт Ё-д харуулав. Энэ нь дээрх асуудлыг ЕТ хэрхэн тусгах, улмаар ирээдүйн хөгжлийн бодит хэрэгжихүйц хүрээг ЕТ хэрхэн хангаж байгааг харуулсан загвар жишээ юм.

4. Газар ашиглалт/ Зоончлолын зохицуулалт

124. ЕТ-г зөвхөн шинэчлэн өөрчлөх нь хот төлөвлөлтийн тогтолцоог сайжруулахад хангалтгүй юм. ЕТ-г хэрэгжүүлэх арга замыг тодорхойлсон байх хэрэгтэй. Одоогийн байдлаар МУ-ын хот төлөвлөлтийн тогтолцоонд хэрэгжилтийн арга замыг тодорхойлсон байдал нэлээд дутмаг байна.

125. ЕТ-г боловсруулж байгаа ч түүнийг хэрэгжүүлэх хууль эрх зүйн арга байхгүйгээс ЕТ-г дагаж мөрдөхгүй байна. “Хот байгуулалтын тухай” хууль нь хэрэгжилтийн талаарх эрх, үүргийг тодорхойлоогүй, ЕТ-өөг зөрчсөн хотын албан тушаалтнуудад хүлээлгэх торгууль буюу хууль зүйн бусад арга хэмжээг тусгаагүй, өөрөөр хэлбэл хууль нь “шүдгүй” байна. ЕТ болон газрын менежмент хоорондын уялдаа холбоо алдагдсан нь үүний үр дагавар юм.

126. Өнөөгийн газрын менежмент нь маш удаан, хүндрэлтэй хийгдэж байгаа бөгөөд хариуцлага тооцох зарчим алдагдаж, ялангуяа Улаанбаатар хотод энэ нь их хүндээр тусч байна. Газрын болон барилгын зөвшөөрөл олгоход НЗДТГ-ын Хотын Хөгжлийн Бодлого, Төлөвлөлтийн Хэлтэс (ХХБТХ), Нийслэлийн Газрын Алба (НГА), түүний харьяа дүүргийн газрын албад, Захирагчийн Ажлын Алба (ЗАА), УМХГ, НМХГ, НХТЭШЗТХ, шугам сүлжээний зэрэг нийт 10 гаруй байгууллага оролцож байна.

127. Улаанбаатар хотод газар болон барилгын зөвшөөрөл олгож буй олон шат дамжлагыг зураг С.1 товч харуулав.

128. Шинээр барилга байгууламж барих, байгааг өргөтгөхтэй холбогдсон зөвшөөрөл авах хүсэлтийг тухайн иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага ХХБТХ-хэлтэст, харин шинээр газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах болон эзэмшиж байгаа газрыг бусдад шилжүүлэх, хугацаа сунгуулах хүсэлтийг НГА-д өгсний дагуу тухайн байгууллагууд асуудлыг судалж, ХХБТХ болон НГА-ны Техникийн Зөвлөлийн хурлаар хэлэлцүүлэн, зөвшөөрсөн асуудлыг цаашид Хот байгуулалт, газар зохион байгуулалтын Мэргэжлийн Комиссын хуралд танилцуулна. Баригдах барилгын инженерийн хангамжийн нэгдсэн шийдэл энэ хурлаас гарна. Мэргэжлийн комиссын (МК) хурал нь хоёр долоо хоногт нэг удаа хуралдах журамтай боловч уг хурал нь товлосон хугацаандаа тогтмол хуралдаж байсангүй. Энэ нь сүүлийн 4-5 жилд холбогдох байгууллагад бүтцийн өөрчлөлт байнга хийж, тус хурлын дүрэм, бүрэлдэхүүнд өөрчлөлт хийж байсан бөгөөд одоо ч мөн хийж байна.

129. Шинээр батлагдсан МУ-ын “Газрын тухай” хуулиар “аж ахуйн зориулалт болон үнэ төлбөргүй эзэмшүүлэх газрын хэмжээнээс илүү газар эзэмших хүсэлт

гаргасан иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад газар эзэмшүүлэх асуудлыг тухайн шатны ЗД дуудлага худалдаа, төсөл сонгон шалгаруулах зарчмаар шийдвэрлэнэ” гэж заасан. Энэ заалттай уялдуулан МК-ын хурлаас гарсан шийдвэрийг үндэслэн НЗД:

- Газар эзэмшүүлэх төсөл сонгон шалгаруулах
- Дуудлага худалдаа явуулах
- Барилгын байршил тогтоох, газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах шийдвэрүүдийг тус тус гаргаж байна.

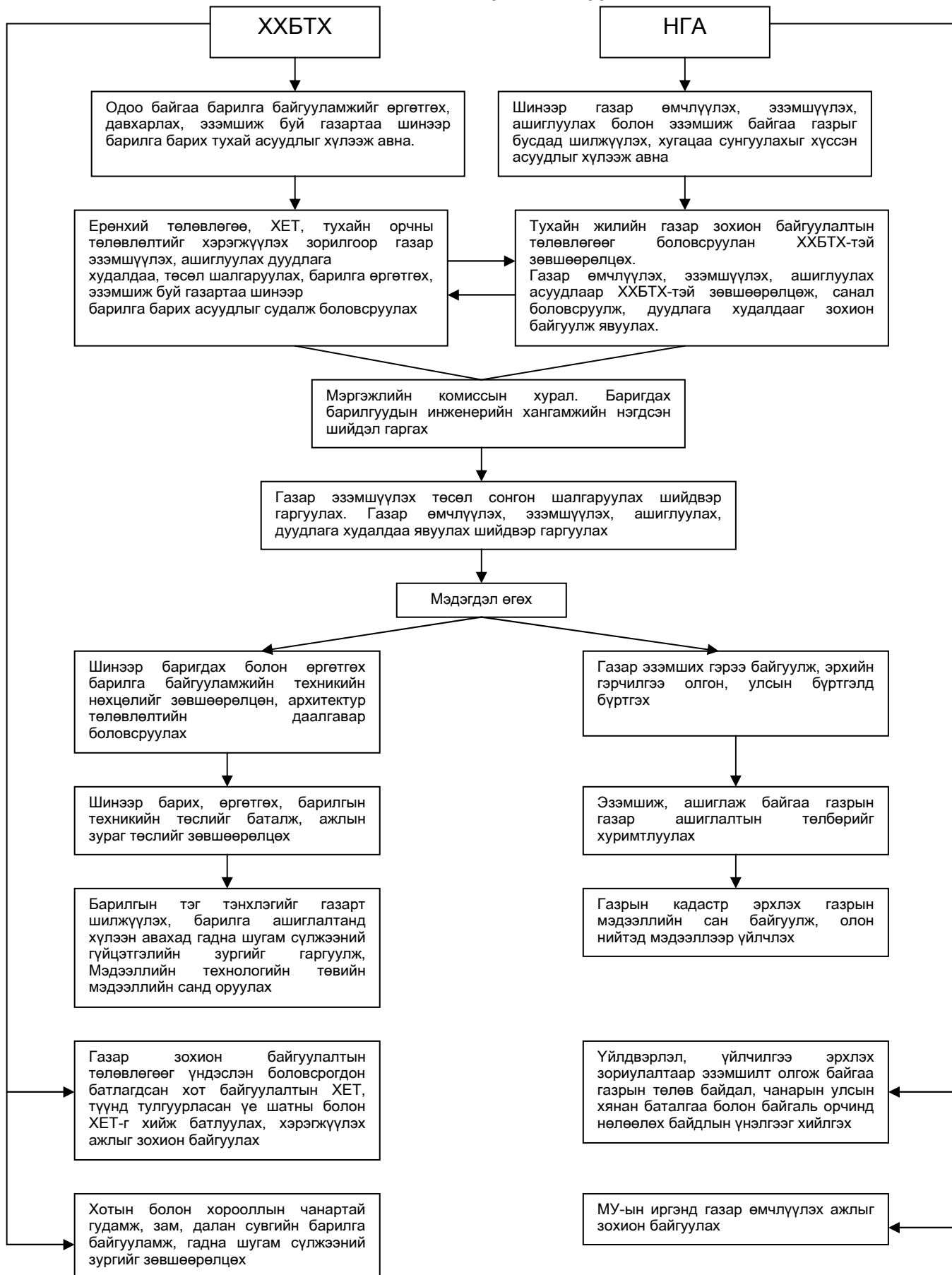
130. НЗД-ын гаргасан шийдвэрийг үндэслэн Улаанбаатар хотын ерөнхий архитекторын гарын үсэгтэй мэдэгдэл гардаг. Энэхүү мэдэгдэлд НЗД-ын захирамжаар газар эзэмших эрх олгосон газар дээр барилга барих, зураг төсөл зохиох, зөвшөөрөлцөх, батлах, ашиглалтанд хүлээн авахтай холбоотой зайлшгүй хийх шаардлагатай ажлыг зааж өгдөг. Энэхүү тогтоосон ажлын дарааллаар:

1. Барилга байгууламжийн архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, зургийн даалгаврыг үндэслэн боловсруулсан барилгын зураг төслийг эскизний шатанд ерөнхий архитектороор батлуулна.
2. Барилга байгууламжийн ажлын зургийг батлагдсан эскиз болон өгөгдсөн техникийн нөхцлийн дагуу боловсруулж, улсын экспертизийн хяналтаар шалгуулж дүгнэлт гаргуулдаг. Техникийн нөхцлийг холбогдох шугам сүлжээний газруудад хүсэлт тавьсны дагуу 2-3 долоо хоногт авдаг. Зураг төсөлд экспертизийн дүгнэлтийг БНААХДТ-ийн Барилгын хэлтэс хариуцаж хийдэг.
3. Экспертизийн дүгнэлтийг үндэслэн барилгын эзэлхүүнээс хамааран барилгын зураг төсөлд УМХГ буюу НМХГ тус тус хяналт хийж, барилга угсралтын ажил эхлүүлэх болон үргэлжлүүлэх зөвшөөрлийг олгодог. Батлагдсан журмын дагуу холбогдох материалыг хүлээн авснаас хойш 7 хоногийн дараа зөвшөөрлийг олгодог.
4. Барилгын ажлыг эхлүүлэхийн өмнө НХТЭШЗТХ-ийн мэдээллийн төвийн геодезийн мэргэжилтнүүд барилгын тэг тэнхлэгийг газар дээр нь тавин акт үйлдэж, Хот байгуулалтын мэдээллийн санд оруулж тэмдэглэнэ. Үүнтэй холбоотой хураамжийг төлнө.
5. Барилга угсралтын ажил дууссаны дараа барилгыг ашиглалтанд хүлээлгэж өгөхөд УМХГ буюу НМХГ-т хүсэлт тавьсны үндсэн дээр батлагдсан журмын дагуу ажлын болон улсын комисс ажиллана.
6. Үүний зэрэгцээ мэдэгдэл авсны дараа НГА-тай газар эзэмших гэрээ байгуулж, эрхийн гэрчилгээ авч, улсын бүртгэлд бүртгүүлж, газар ашиглалтын төлбөр төлнө.

131. 60 орчим албан тушаалтны гарын үсгийг авдаг газар болон барилгын зөвшөөрөл олгох процесс нь 2-3 жил болох тохиолдол ч түгээмэл байдаг. Энд дараах хүндрэлтэй асуудал тулгардаг. Үүнд:

132. **Хот байгуулалт, газрын харилцаа болон холбогдох мэргэжлийн байгууллагуудын ажлын уялдаа холбоо дутмаг байна.** Тухайн орон нутгийн газар олголтын асуудал хариуцсан байгууллагуудын ажлын уялдаа холбоо муу, гүйцэтгэх ажил үүргийн хуваарилалт тодорхойгүй, газар олголтын шийдвэр гаргахдаа хариуцлагагүй ханддагаас газрыг давхардуулж олгодог. Тухайлбал, БГД-ийн төмөр замын 2-р хороололд хотын захиргаанаас 1080 айлын орон сууц барихаар газар олгосон газар дээр дүүргийн газрын албанаас “Түмэнбадрах” ХХК-д газар олгосон байна. Ийм жишээ олон байна. Мөн үүний зэрэгцээ ашиглалтанд аваагүй барилгад инженерийн холболтыг орон сууц, нийтийн аж ахуйн конторууд болон үйлдвэрлэл, үйлчилгээ явуулах зөвшөөрлийг ЗАА-аас олгосон байдаг.

Зураг С.1. Улаанбаатар хотод газар болон барилгын зөвшөөрөл олгоход ХХБТХ болон НГА-ны гүйцэтгэх үүрэг



133. **Хотын ЕТ, хот байгуулалт, барилгын норм, дүрэм зөрчсөн байршлын зөвшөөрөл олгодог.** Газрын болон барилгын зөвшөөрлийг олгохдоо ЕТ, хот байгуулалт, барилгын норм, стандартыг хооронд нь уялдуулж зохицуулах ажил маш бага хийгдэж байна. Тухайлбал, 2002 онд батлагдсан Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ЕТ-өөр хотын зүүн талд байгаа гэр хорооллыг өргөжүүлэхгүй зогсоох бодлогыг зөрчин 2003 онд НЗД энэ хэсэгт гэр хороолол суурьшуулах захирамж гаргасан. Мөн энэхүү захирамж нь ундны усны эх үүсвэрийг тусгай хамгаалалтанд авч, хил хязгаарыг тогтоосон НИТХ-ын тогтоолыг зөрчиж байгаа юм.

134. Хот байгуулалтын норм дүрэмд заагдсан зай хэмжээг мөрдөлгүй газар олгосноос хөдөлмөр хамгаалал, аюулгүй ажиллагааны наад захын шаардлага хангахгүй жижиг талбайд барилга угсралтын ажил гүйцэтгэх, барилгын хоорондын зай, өндрийн хэмжээ нь хот төлөвлөлт, газар хөдлөлт, галын ба эрүүл ахуйн шаардлагыг зөрчих явдал их гарч байна. Мөн автозам руу шахан газар олгож барилга байгууламж шинээр барьж өргөтгөснөөс болж түүнийг өргөтгөх боломжгүй болж, олгосон газрын хэмжээгээр барилга байгууламжийг барьж, гадна талдаа авто машины зогсоол байгуулах талбай байхгүй байгаа нь өнөөдөр автомашины хөдөлгөөний түгжрэл үүсэх гол нөхцлийг бүрдүүлж байна.

135. **Хяналт шалгалт хангалтгүй, хүлээлгэх хариуцлага сул байна.** Өнөөдөр хяналт шалгалтыг УМХГ, НМХГ болон дүүргийн газрын албад хийдэг боловч зөрчил болгон дээр хүрч очиж ажиллаж чаддаггүй, мөн зөрчигчдөд хүлээлгэх торгуулийн хэмжээ бага, авах арга хэмжээ сул байгаагаас зөрчлийг тэр болгон арилгаж чадахгүй байна. Ялангуяа, газар болон барилгын зөвшөөрөл буруу олгосон албан тушаалтанд арга хэмжээ авдаггүй, хариуцлага тооцдоггүй явдал газар авчээ.

136. **Жил болгон чанарын бус, харин бүтцийн өөрчлөлт хийдэг.** 2000 оноос хойш газар болон барилгын зөвшөөрөл олгох, баталгаажуулахтай холбоотой байгууллагуудад жил болгон бүтцийн өөрчлөлт хийж ирсэн. Тогтолцооны чанарыг сайжруулахаас илүү үүрэг, хариуцлагыг ухамсарлах, зохицуулах үүргээ хангалтгүй биелүүлэхэд эдгээр байнгын өөрчлөлт нь хүргэж байна.

137. **Газар болон барилгын зөвшөөрөл олгох, баталгаажуулах явц удаашралтай байгаагаас үүнтэй холбоотой зөрчил ихэссэн.** Газар болон барилгын зөвшөөрөл олгох үйл явц олон шат дамжлагатай, хүнд сурталтай, удаан хугацаанд асуудлыг шийддэгээс хүмүүс зөвшөөрлийг хүлээлгүй барилга барих, мөн зөрчил гаргасан нөхцөлд тавих торгууль, шийтгэл бага, авах арга хэмжээ сул тус тус энэ талын зөрчил их гарч, зөвшөөрөлгүй барьсан барилгын тоо ихэссэн.

Шугам сүлжээн дээр баригдсан барилгын тоо (2002-2002 он)

Дүүрэг	2000	2002
Баянзүрх	18	40
Баянгол	23	27
Хан-Уул	5	6
Чингэлтэй	8	11
Сүхбаатар	19	24
Сонгинохайрхан	14	15
Бүгд	88	123

Зоончлолын хандлага (zoning approach)

138. Эдгээр хүндрэлтэй асуудлыг шийдвэрлэхэд газрыг оновчтой, үр дүнтэй ашиглахыг хүлээн зөвшөөрсөн шинэ тогтолцоог дэмжих хэрэгтэй юм. Зах зээлийн нөхцөлд хотын нутаг дэвсгэрийг зоончлох нь түүний хил хязгаарын хүрээнд газар ашиглалт, хөгжлийг зохицуулахад хот зайлшгүй мөрдөх шаардлагатай хууль эрх зүйн үндсэн арга юм. Энэхүү хуульчлагдсан зоончлолд ЕТ-г хэрэгжүүлэх арга механизмыг тусгасан тайлбар бичиг ба зургийг оруулсан байдаг. Үүгээр хатуу тогтоосон хил хязгаартай хэд хэдэн зоонд хотыг хувааж, цаашид зоон тус бүр, зоон доторх хэсэг газрыг ашиглах, барилга барих асуудлыг зохицуулах дүрэм, журмыг боловсруулдаг.

139. Хотыг гол төлөв орон сууцны, худалдаа, үйлдвэрлэлийн болон хөдөө аж ахуйн зоонд хуваасан байдлыг зоончлолын зурагт харуулсан байдаг. Зоончлолын тайлбар бичигт зоончлолын дүүрэг тус бүрийн дүрэм, журмыг тайлбарладаг. Эдгээр дүрэм, журам нь зоончлолын дүүрэг тус бүрт зөвшөөрөгдсөн газар ашиглалтын жагсаалт, тухайн нутаг дэвсгэрийг зохицуулах тусгай стандарт, багцалсан газрын хэмжээ, мөн зөвшөөрөгдөх барилгажилтын үзүүлэлтүүдийг (барилгын өндөр, хэрэгцээтэй талбай, улаан шугамын нөхцөл г.м) нэмж тогтоодог. Тайлбар бичиг нь зоончлолын журмыг хэрэгжүүлэх шат дамжлага, олон нийтийн оролцоог хангах нөхцөл болон үүрэг, хариуцлагыг тодорхойлсон багц асуудлыг хамардаг.

140. Зоончлолын код дараах бүлгээс үндсэндээ бүрддэг. Үүнд:

1. Гарчиг, бүрэн эрх, зорилго. Энэ бүлэгт зоончлолыг хэрэгжүүлэх бүрэн эрхийг хот эдлэх тухай хуулиар тогтоосон байна. Кодыг хэрэгжүүлэх хэрэгцээ шаардлагыг “зорилтын мэдэгдэл”-д тусгадаг. “Зорилтын мэдэгдэл” нь кодыг хэрэгжүүлэх дүрэм, журмыг олон нийтийн хэрэгцээ, зорилготой уялдуулсан байдаг.

2. Ерөнхий нөхцөл. Энэ бүлэг нь кодоод хэрэглэсэн нэр томъёог тодорхойлж, зоончлолын кодын газарзүйн болон хууль зүйн үйлчлэх хүрээг тогтооно. Олон нийт, түүнчлэн шүүхийн байгууллага кодыг хэрэгжүүлэх дүрэм, журмын үг хэллэгийн цаад онцлог утгын талаар нэгдмэл ойлголттой байх нь чухал ач холбогдолтой.

3. Зоончлолын дүүрэг ба зохицуулах дүрэм, журэм. Энэ бүлэгт зоончлолын дүүрэг тус бүрийг тодорхойлж, жагсаалтыг гаргана. Зоончлолын код нь орон сууц, худалдаа, үйлдвэрлэл болон хөдөө аж ахуйн дүүргээс бүрддэг. Орон сууцны дүүргүүд голдуу нягтралаараа ялгаатай бөгөөд нэг айлын, эсвэл олон айлын гэсэн орон сууцны зоонд хуваагддаг. Мөн адил, ашиглалтын нягтралаас хамаарч худалдаа, үйлчилгээ болон үйлдвэрлэлийн дүүргийг ялгаварлаж (өөрөөр хэлбэл, хүнд, хөнгөн үйлдвэр) болно. Хотын зарим хэсэгт орон сууц, худалдаа, үйлчилгээ хосолсон “холимог ашиглалт”-тай дүүргүүд түгээмэл болж байна. Зоончлолын ихэнх журамд үерийн аюултай газар нутаг, түүхийн өв санг хадгалах, бусад тусгай зориулалтаар ашиглах зэрэг асуудлыг зохицуулахаар нэг буюу хэд хэдэн тусгай зооныг тогтоодог. Төлөвлөж буй тухайн газар зүйн нутаг дэвсгэр нь зооны газар дээрх болон доорх аль алиных нь шаардлагыг хангасан байх ёстой бөгөөд иймд “давхар нөхцөлд” хамрагддаг тусгай зоонууд юм. Жишээлбэл, орон сууцны зоонд байгаа үл хөдлөх хөрөнгө нь үерийн аюултай зоонд байрлаж байгаа бол эдгээр хоёр зооны хоёулангийнх нь дүрэм, журамд хамрагдана.

Зоончлолын кодын уг бүлэг нь дүүрэг тус бүрийн газар ашиглалтын дүрмийг тогтоодог. Энд зөвшөөрөгдсөн ашиглалт ("эрхийн асуудалтай холбоотой" ашиглалт гэж голдуу ярьдаг) болон тусгай зориулалтаар ашиглах зэрэг орсон бусад гэсэн ашиглалт байдаг. Эдгээр зөвшөөрлийг олгохтой холбогдсон стандартыг тогтоосон байна. Үл хөдлөх хөрөнгөөс, гадаах хэсэг талбайгаас хэр зайтай байх, газрын хамгийн доод хэмжээ, барилгын өндрийн хэмжээ зэрэг зайн стандартыг хамарсан барилгын үндсэн шаардлагыг энэхүү бүлэгт зоончлолын дүүрэг бүрээр тодорхойлсон байдаг.

4. Шаардлага хангаагүй ашиглалт, барилга байгууламж, хэсэг газар. Зоончлолын код батлагдахад зарим ашиглалт, байгаа барилга байгууламж, хэсэг газар тухайн зоончлолын дүүргийн дүрэм, журмын шаардлагыг хангахгүй явдал гарч болно. Эдгээрийг "шаардлага хангаагүй" гэж ангилна. Тэднийг хэдийгээр байхыг зөвшөөрдөг ч барилга байгууламжийг цаашид өргөтгөх, сэргээн шинэчлэх, өөрчлөхөд зоончлолын кодын энэ бүлэгт тодорхойлсон нөхцлөөр зохицуулна.

5. Нөлөөллийн дүрэм, журам. Зоончлолын кодоод "нөлөөллийг" зохицуулах дүрэм, стандартуудтай хэсэг байдаг. Эдгээр нь тухайлбал, ландшафтад тавих шаардлага, хот байгуулалтын зураг төслийн шалгуур, автомашины зогсоолд тавих шаардлага, түүх дурсгалын зүйлсийг хамгаалах стандарт, байгаль орчны шалгуур (шинээр хөгжүүлэх газарт мод тарих шаардлага г.м.) зэрэг байж болох юм.

6. Удирдлага ба хэрэгжилт. Зоончлолын кодын энэ бүлэгт кодын хэрэгжилтийг удирдан зохион байгуулах талуудын үүргийг тодорхойлсон байдаг. Энд зоончлолын кодоод өөрчлөлт ороход ямар үйл ажиллагаа явуулах, түүнчлэн зоончлолын кодыг зөрчихөд ногдуулах торгууль, шийтгэлийн стандартыг тодорхой зааж өгдөг.

141. Вашингтон, Колумбын тойрог, Украин болон АНУ-ын хотуудын зоончлолын кодуудаас эмхтгэсэн Зоончлолын кодын загварыг Хавсралт Г-д оруулав.

Монгол улсад зоончлолыг хэрэглэх нь

142. МУ-д хот байгуулалтыг хөгжүүлэх дотоодын нөөц боломж нь газар билээ. Зоончлол нь газрын үнэлгээ, үнэ цэнийг зөвхөн өнөөдрийн бус, мөн хэтийн байдлаар тодорхойлдог. Зоончлолын хандлагыг хэрэглэх нь:

- Төлөвлөгөө боловсруулж, байшин барих зорилгоор тодорхой заасан багц батламж бүхий хэсэг газрыг эзэмших, эдлэх эрхийг олж авах боломжийг олгоно;
- Үл хөдлөх хөрөнгийн нээлттэй, мэдээлэлтэй зах зээлийг бүрдүүлэхэд нэмэртэй;
- Моргэж зээлийг нэмэгдүүлж үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшигчдийн санхүүгийн боломжийг дээшлүүлнэ;
- Үйл ажиллагаа явуулж буй талуудад газрыг хамгийн үр ашигтай ашиглах сонголтыг хийх, зах зээлийн өөрчлөлтийг мэдрэх, зохицох боломжийг олгоно.

143. Хувийн аж ахуйн нэгж, байгууллагын гаддаадын хөрөнгө оруулалтыг татах боломжийг зоончлол мөн бүрдүүлж өгдөг. Гэхдээ дүрэм, журам нь хэтэрхий хатуу

байвал боломжийн хөрөнгө оруулагчдыг холдуулж болзошгүй. Дүрэм, журам нь тодорхой бус, эмх замбараагүй үйлчилдэг бол мөн адил байдал бий болно. Зах зээлийн эдийн засгийн нөхцөлд төлөвлөлтийн болон барилгын дүрэм, журам нь оршин суугч олон нийтийн эрх ашгийг хамгаалах зорилгоор хувийн хөрөнгө оруулалтын /аж ахуйн нэгж ба айл өрхийн аль алины/ хүрээг тогтоож өгдөг.

144. Гэр хороололд төлөвлөлтийн болон барилгын дүрэм, журмыг цөөрүүлж болно. Үүнд замын өргөн, замын трасс, олон нийтийн талбайн хамгаалалт, ариун цэврийн минимум стандарт, түүнчлэн оршин суугчдад үйлчлэх өрхийн, жижиг бизнесийн үйл ажиллагааг жишээлбэл зөвшөөрсөн хосолсон ашиглалтыг нэвтрүүлэх арга мээханизмыг дэмжсэн дүрэм, журам байж болох юм.

145. ОСХХТ-ний төслийг хэрэгжүүлэхэд зоончлолын кодын Төлөвлөгдсөн нэгжийг байгуулах (ТНБ) гэсэн хэсэг ач холбогдолтой. ТНБ нь олон айлын орон сууц, институцийн ба худалдаа үйлчилгээг хөгжүүлэх, аж үйлдвэрийн парк байгуулах, эсвэл эдгээрийн хослолыг бүрдүүлэх төлөвлөгөө юм. Зоончлолын кодын ТНБ хэсэг нь нэлээд уян хатан чанарыг агуулдаг. Барилгын өндөр, нягтралыг нэмэгдүүлэх, газрын хэмжээг жижиг байлгах эсэх зэрэг барилгын болон хөгжлийн бодлогын асуудалд уян хандахдаа эдгээр нь олон нийтэд онцгой өгөөж, хүртээлтэй, түүнчлэн олон нийтийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал, сайхан амьдрал, ая тухыг хангахаар төлөвлөгдсөн байдлыг харгалздаг. Иймэрхүү байдлаар ОСХХТ-г зоонд шингээж оруулж болох бөгөөд хэдийгээр зооны бүх шаардлагыг ханахгүй байж болох ч тухайн оршин суугч олон нийтдээ үр өгөөжтэй, үүнийгээ олон нийтээр хэлэлцэж тодорхойлж гаргаж ирсэн төсөл бол хүлээн зөвшөөрч болох юм.

146. Том хэмжээний, олон нэгж бүхий ОСХХТ-ний төслөөс гадна ирээдүйг харсан орон сууцны нягтралыг сайжруулах арга хэмжээг зоончлолын код уян зохицуулах үүрэгтэй. Хоёрдогч хотуудын төвд дэд бүтцэд холбогдсон газрын эзэнгүй байгааг хэсэг нь эдгээр хотын нэлээд том үндсэн хөрөнгө юм. Дэд бүтцийн шугам сүлжээнд холбогдсон давуу талыг ашиглан орон сууц, үйлдвэрлэл, үйлчилгээг эдгээр газарт хөгжүүлэхийг тэргүүлэн үзэх нь зүйтэй.

147. МУ-ын хот байгуулалтын хөгжилд зоончлолын хандлагыг хэрэглэх нь хот, суурин газарт ая тухтай, хэрэглэгчдэд тохирсон, уялдаатай, үр ашигтай зоончлолын тогтолцоог бүрдүүлэх зорилгыг агуулна. Үүнд хүрэхийн тулд:

- Тохиромжтой, хэрэглэхэд хялбар, ойлгомжтой зоончлолын тогтолцоог бүрдүүлэх: Энд зоончлолын кодыг харуулсан, түүнчлэн кодын хэсэг бүрийг тайлбарлан харуулсан нэмэлт бюппетень; зоончлолын талаар вэбсайт буюу цахим уншлагын өрөөг ажлуулж олон нийт ашиглах боломжоор хангах; үйлчилгээ авагчид зоончлолын асуудлаар нэг цэгийн үйлчилгээ үзүүлэх
- Шинэ технологи ашиглан үйлчилгээ хүргэхэд эргэлт гаргах: мэдээлэл өгөх, эргэн харилцаа тогтоох, олон нийтийн оролцоог дэмжих зэрэг технологийг ашиглах бөгөөд өргөдлийг бүрдүүлж, хүлээлгэн өгөх, явцын байдлыг хянах зэрэг горимыг онлайн хийх, Монголын хот, суурин газрын төвүүдийн зоончлолын тоон зургуудыг “төгс урлаг” буюу сүүлийн үеийн технологиор боловсруулах, ашиглах; тоо мэдээллийг цуглуулах, цахим тоолуураар боловсруулах; зоончлолын талаар харилцан холбоотой вэбсайтыг ажиллуулах; Ерөнхий архитекторын ажлын албанд зоончлолын вэбсайтыг

- үзэх, түүнчлэн зоончлолын талаар нэг цэгийн үйлчилгээг үзүүлэх өрөөг зохион байгуулах.
- Урьдчилан тооцож болох, үр ашигтай, уялдаатай үйл явцыг хангахад чиглүүлэн зоончлолын кодыг боловсронгуй болгох. Инженерийн дахин боловсруулалтыг зөвшөөрөх журам энд хамрагдана. Зөвшөөрлийн төрлийг тодорхойлж, тохиромжийн цаг хугацааг тогтоох, эдгээр төрлөөр зөвшөөрлийг олгох процессыг стандартчилах, уялдаа холбоог хангах үүднээс төсөл удирдах зарчмаар хандах, боловсон хүчинд хөрөнгө оруулалт хийж, байгууллагын гүйцэтгэх чадавхийг нэмэгдүүлэх, “тохиолдол бүр-цаг хугацаа” гэсэн удирдлагын тогтолцоог нэвтрүүлэх, дүн шинжилгээ хийх чадавхийг нэмэгдүүлэх, гарах үр дүнг стандартчилах; хүсэлтийг хил хязгаарын ялгавартай авах боломжийг бүрдүүлэх; газар ашиглалтын чиг хандлагыг тодорхойлох, дүн шинжилгээ хийх; мөн ажилчдыг сургах хөтөлбөрийг боловсруулах юм.
 - Зоончлолын үйл ажиллагаа, түүний үр дүнг холбогдох байгууллагуудын хооронд уялдуулах, зохицуулах. Ил тод, тодорхой байдлыг байгууллага хороондын харилцаанд тогтоосноор улсын болон орон нутгийн хэмжээнд хоорондын үйл ажиллагааг уялдуулж, үр дүнг дээшлүүлэх, зоончлолын тоон зурагтай уялдуулан үйл ажиллагаагаа явуулах; хөгжлийн цогцолбор байдлыг үндэслэн зөвшөөрөл олгох цаг хугацааг тогтмол тогтоох; харилцан ойлголцох санамж бичгийг боловсруулах; зоончлолын вебсайтаар дамжуулан бусад оролцогч байгууллагатай холбоо тогтоох.
 - Хот, суурин газрын оршин суугч, бизнесменүүдэд зориулсан олон нийтийг өргөн хамарсан боловсролын хөтөлбөр боловсруулах, хэрэгжүүлэх. Зоончлолын явц нь зоончлолын талаар “юуг, яаж, ямар учраас” гэдгийг оршин суугч, олон нийтийн байгууллага, бизнесмен, мэргэжлийн бүлгүүдэд тайлбарласнаар тодорхой ойлгомжтой болох; зоончлолын кодын бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг дүрслэн үзүүлэх, олон нийтэд тайлбарласан мэдээллийн бюллетень гаргаж зоончлолын кодыг сурталчлах; зоончлолыг хэрэгжүүлэхэд олон нийтийн оролцоог нэмэгдүүлэх юм.

5. Барилгын норм ба дүрэм (Building regulations and codes)

148. 2002 онд батлагдсан “МУ-ын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай” хуулийн 4-р бүлгийн 27.2.7-д “Өмчийнхөө газрыг ашиглах явцад барилгын, экологийн, ариун цэврийн, эрүүл ахуйн, галын аюулгүй байдлын болон бусад холбогдох стандарт, дүрэм, журам, шаардлагыг сахиж мөрдөх үүрэгтэй” гэж заажээ.

149. МУ-д өнөөгийн байдлаар хүчин төгөлдөр байгаа барилгын норм ба дүрмүүд (БНБД) нь хуулийн энэ заалтыг дагаж мөрдөхөд учир дутагдалтай. Монголын БНБД нь тоосго, цемент, блок, мод зэрэг материал ашиглан энгийн, уламжлалт аргаар хувиараа барилга барих гэсэн иргэдийн мэдлэгийн хэрэгцээг хангаж чадахгүй байна. Шинжлэх ухааны үндэслэлтэй нэр томъёо нэлээд агуулсан эдгээр норм нь ашиглахад хялбар тайлбар зураг цөөхөнтэй. Уг норм нь амины орон сууц болон гэр хороололд хувийн сууц барихад хэрэглэгддэггүй учир эдгээр газарт сууц барих ажлыг хянах, чанарыг нь сайжруулахад анхаарч буй газар байдаггүй. Иймд гэр хороололд амины орон сууц барьж буй хүмүүс хэрэглэх боломжтой энгийн гарын авлага эн тэргүүнд гаргах нь чухал байна. Роб Таллоны зохиосон “Каркасан барилгад зориулсан зурагтай зөвлөмж”-өөс хялбарчлан бэлтгэсэн гарын авлагыг хавсралт В-д харуулав.

150. Нэг айлын сууцны тусгай норм ба дүрмүүд хангалтгүй байгаатай холбогдуулан МУ-ын “Нэг айлын сууц” БНБД-ийн төслийг ТИС-д боловсруулжээ /2004 оны 4-р сард/. Тухайн норм ба дүрэм нь 4 давхар хүртэл бие даасан шинэ орон сууц, орон сууцны блок, блокчилсон сууцны зураг төсөл боловсруулах, барьж байгуулах болон ашиглахад хэрэглэх юм. Энэхүү шинэ норм ба дүрмийн төсөл нь, ялангуяа БХБЯ-ны “40 мянган айлын орон сууцны хөтөлбөр”-ийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой учир барилгын материал, цаг уурын нөхцлөөрөө МУ-тай ижил төстэй Канадын Орон Сууцны Үндэсний Кодтой (КОСҮК) нарийвчлан харьцуулж үзсэн. Нарийвчилсан харьцуулалтыг Хавсралт Б-д үзэж болно.

151. Дээрх хоёр нормын гол ялгаатай тал гэвэл КОСҮК нь МУ-ын “Нэг айлын сууц” БНБД-ийн төсөлтэй харьцуулахад илүү их өргөн хүрээтэй, олон асуудлыг багтааж, нарийн боловсруулагдсан. КОСҮК нь 1998 онд батлагдсан, хоёр хэсгээс бүрдэх бөгөөд эхнийх нь тайлбар бичиг, нөгөө нь зурагт тайлбар, лавлагаа юм. Кодын бүрэлдэхүүн хэсэг нь харилцан уялдаатай, лавалгааг шууд олж болдог, тайлбар, зургуудаас бүрдсэн нарийвчилсан лавлагаа юм. МУ-ын “Нэг айлын сууц”-ны БНБД-тэй харьцуулахад энэ нь барилгатай холбоотой асуудал, нөхцлүүдэд илүү анхаарлаа хандуулсан бөгөөд тэмдэглэл, тайлбар, зургыг хавсаргаж их хэмжээний нарийвчлалаар хангажээ. КОСҮК нь Үндэсний Барилгын болон Галын Аюулгүй байдлын Код зэрэг холбогдох бусад коодын орон сууцтай холбоотой хэсгийг нэгтгэн оруулсан нь нэг номонд багтаасан, хэрэглэхэд эвтэйхэн юм. Монголд барилгын гүйцэтгэгч нь Орон сууцны шинэ норм ба дүрмийг ашиглахаас гадна ихэнх нь хорин жилийн өмнө боловсруулагдсан, тэдгээрийг олж авахад амаргүй олон арван баримтыг харж үзэж, бүгдийг нь дагаж мөрдөх хэрэгтэй байдаг.

152. Барилга байгууламжийг зүй зохистой барих явдлыг дэмжихэд чиглэгдсэн барилгын дүрэм, нормын шинэтгэлийг хийхэд дараах хэд хэдэн арга хэмжээг авах шаардлагатай. Үүнд:

153. **Одоогийн норм ба дүрмийг орчин үеийн стандартад нийцүүлэн өөрчилж, хянах, шинэчлэх тогтолцоог бүрдүүлэх.** Өмнө нь дурьдсанаар МУ-д өнөөдрийг хүртэл мөрдөгдөж буй ихэнх барилгын норм, дүрэм, стандарт 1980-аад онд боловсруулагдсан. Эдгээрийн ихэнх нь дахин хянагдаж засварлагдаагүй бөгөөд одоогийн стандартуудыг ганц нэгээр нь шинэчлэсэн байна. Мөрдөж буй нийт 260 гаруй барилгын норм, дүрмийн тал хувийг нь үнэ бүрдэлтийн норм эзэлж байна. Эдгээр үнэ нь 1980-аад оны норм, стандартад тусгагдсан бөгөөд өнөөдөр зах зээлийн нөхцөлд барилгын материалын үнийг хууль дүрмээр тогтоох биш харин зах зээл тогтоож байна.

154. Өнөөгийн нөхцөлд тохируулан норм, дүрэм, стандартыг шинэчлэсний дараа тэдгээрийг тогтмол хянаж, шинэчлэн сайжруулж байдаг тогтолцоог бүрдүүлэх хэрэгтэй. Канад улс нь Барилгын норм, дүрэм, стандартаа 5 жил тутамд шинэчлэн боловсруулахдаа холбогдох талууд болон олон нийтийн санал, зөвлөлгөөг авдаг. Барилгын эрэлт хэрэгцээг байнга хангасан норм, дүрэм, стандартыг боловсруулахдаа дээрхтэй ижил төстэй оролцооны арга бүхий тогтолцоог судлах хэрэгтэй юм.

155. **Одоогийн ашиглаж байгаа барилгын норм, дүрмийг ангилах, нэгтгэх.** Одоогийн нөхцөлд нэг барилга барихад олон төрлийн норм, дүрэм, стандартаас эрж хайх хэрэгтэй байдаг. Шаардлагатай кодууд нь нэг зэрэг ашиглахад хялбараар эмхэтгэн түүвэрлэгдээгүй, янз бүрийн баримт бичигт байдаг нь түүнийг дагаж мөрдөх, хэрэгжүүлэхэд ч хүндрэлтэй юм. КОСҮК-ын зарчмыг үндэслэн “Барилгад хэрэглэх уур амьсгал ба геофизикийн үзүүлэлт”, БНБД 2.01.01-93, “Барилгын

дулаан техник”, БНБД 2.01.03-92, “Газар хөдлөлтийн бүс нутагт барилга төлөвлөх”, БНБД 22-01-01) зэргийг МУ-ын “Нэг айлын сууц” нормд нэгтгэн оруулах нь оновчтой юм.

156. Барилгын кодуудыг орон нутагт тохируулах, хэрэгжүүлэх тогтолцоог бий болгох. Тухайлбал, КОСҮК нь өргөн цар хүрээтэй шинжилгээ судалгааны ажлын үр дүнд боловсруулагдсан загвар юм. Орон нутаг нь загвар кодуудыг хэрэглэх буюу өөрчлөлт оруулах, харин хот нь кодыг хэрэгжилтийг хянах үүрэгтэй байдаг. Энэхүү тогтолцоо нь тухайн орны газар зүй, уур амьсгал, эдийн засгийн гэх мэт олон нөхцөл байдлыг хамарсан байдаг бөгөөд тухайн байршлын онцлог нөхцөл байдалд л тохирсон барилгын кодыг хэрэглэхийг хангадаг.

157. Модон хийц бүтэцтэй холбоотой норм, стандартыг боловсруулах. МУ-д модон хийц бүтэцтэй холбоотой норм стандартууд цөөн байдаг бөгөөд гэр хороололд баригдаж буй ихэнх сууц модон хийц бүтэцтэй байдаг. 1988 онд батлагдсан “Модон бүтээц” БНБД 3.03.08-88-д өнөөг хүртэл нэмэлт өөрчлөлт оруулаагүй байна. 2002 онд батлагдсан “Инженерийн бус хийцтэй барилгыг төлөвлөх, барих зөвлөмж”-д модон хийц бүтээцийн талаар зөвхөн цөөн хэдэн хуудас байдаг. Модон цонх, хаалганы норм, дүрэм, стандарт нь янз бүрийн баримт бичигт салангид байгаа бөгөөд ихэнх нь дахин шинэчлэгдэж хэвлэгдээгүй байна. Канад улс, Япон, ОХУ зэрэг олон улс орон модон хийц бүтээцийн норм, стандартын талаар баялаг мэдээлэлтэй бөгөөд эдгээрийг судалснаар Монголын нөхцөлд тохируулан авч хэрэглэх боломж нэлээд байна.

158. Газар хөдлөлтөд тэсвэртэй барилгад зориулсан кодыг шинэчлэн боловсруулах. Монгол орны хот, суурин газрын 80 орчим хувь нь газар хөдлөлтийн идэвхтэй бүс нутагт байрладгийг харгалзан газар хөдлөлтөд тэсвэртэй барилгын кодоод онцгой анхаарал хандуулах хэрэгтэй юм. 1961 оноос ЗХУ-ын газар хөдлөлтөөс хамгаалсан барилгын нормуудыг мөрдөж, Монгол орны онцлог нөхцөлийг төдийлөн харгалзалгүйгээр ашиглаж ирсэн. Эдгээр норм ба дүрэм нь мөрдөгдсөнөөс хойш олон дахин шинэчлэгдэж байсан боловч Монгол орны нөхцөлд төдийлөн тохируулаагүй иржээ. Үүнээс гадна эдгээр нормоор баригдсан барилгууд Армен, Сахалин зэрэг ЗХУ-д болсон газар хөдлөлтүүдэд маш хэврэг болох нь нотлогдсон. 1990-ээд оны судалгаагаар Улаанбаатар хотод газар хөдлөлтийн эсрэг ямар ч арга хэмжээ авагдаагүй төсөллөгдсөн хуучин барилгууд 250 гаруй байгаагаас 180 гаруй нь сургууль, цэцэрлэг, эмнэлэг, орон сууц байна.

159. “Улаанбаатар хот, түүний орчмын газар хөдлөлтийн аюулын үнэлгээ” төслийг Франц улсын байгаль орчны хяналтын департаменттай хамтран МУ-ын ШУА-ийн харъяа Геофизикийн лабораторитай хамтран гүйцэтгэж байна. Энэ төслийн хүрээнд “Улаанбаатар хотын газар хөдлөлтийн бичил мужлалын зураг”-ыг зохиох ажлыг Монголын талаас Нийслэлийн хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөөнд жил бүр 15 сая төгрөг тусган санхүүжүүлэхээр НИТХ-ын шийдвэр, НЗД-ын 2001 оны захирамж гарч ажил эхэлсэн боловч санхүүжилт хийгдэхгүй байгаа тул ажил зогсоод байна. Газар хөдлөлтийн аюултай холбоотой барилгын кодыг бүхэлд нь сайжруулахад “Газар хөдлөлтийн бичил мужлалын зураг”-ыг дуусгаж, үүний дагуу кодуудын эхлэлийг тавьж, засвар өөрчлөлтийг оруулах шаардлагатай.

160. Шинээр гаргасан норм, стандартыг олон нийтэд сурталчлах. Шинэ норм, дүрэм, стандарт гарсны дараа тэдгээрийг ашиглах, мөрдөх талаар олон нийтийг сургах хэрэгтэй. Зурагтай гаргасан кодын гарын авлага нь олон нийтийн сонирхол, идэвхтэй оролцоог нэмэгдүүлэхэд тус болно. Мөн олон нийтийн дунд сургалт семинарыг зохион байгуулж, хамгийн шалгарсан үлгэр жишээ болох орон сууцыг сонгон олон нийтэд толилуулах хэрэгтэй.

161. Мэдээлэл, сургалтын төв байгуулах. Барилгын мэргэжилтнүүд болон ажилчид шинэ норм, дүрэм, стандартыг хэрхэн хэрэглэх, тэдгээрийг хэрэглэснээр гарах үр ашгийн талаар суралцах ёстой. Одоогоор зөвхөн дээд боловсролтой мэргэжилтнүүдэд мэргэжил дээшлүүлэх сургалтыг Барилгын Салбарын Ажилтны Мэргэжил Дээшлүүлэх Институт явуулдаг. Энэ Институт нь барилгын ажилчдад харин зориулсан сургалтыг явуулдаггүй, түүнчлэн ур чадварын түвшинг баталгаажуулсан гэрчилгээ олгох ямар нэгэн хөтөлбөр мөн байдаггүй байна. Ажилчдад гэрчилгээ олгох тусгай дамжаатай Сургалтын төвийг байгуулахад Барилгачдын Холбоо, холбогдох олон нийтийн байгууллага ба хувийн хэвшлийнхэн чухал үүрэг гүйцэтгэх болно.

162. Барилгын хийцийг угсрахтай холбоотой техникийн баримт бичгүүд, норм, дүрэм, ердийн байгууламжийн гарын авлага, архитектурын зураг төсөл, хэсэглэл, холбогдох хууль тогтоомж, тушаал, журам, стандартыг бүрдүүлсэн номын санг Сургалтын институт байгуулах бөгөөд нийтэд нээлттэй, интернетээр орж болох боломжтой байх хэрэгтэй. Одоогийн байдлаар барилгын норм, дүрэм, стандартын талаарх мэдээллийн төвлөрүүлсэн эх үүсвэр байхгүй байна. Барилгын стандартай холбоотой баримт бичгийг ҮСХЗГ-аас, харин норм ба дүрмийг БХБЯ-ны БНААХДТ-өөс худалдаж авах ёстой. Эдгээр баримт бичгийг олж авах нь үнэтэй, цаг авсан ажил байдаг. Интернетээр орж болох төвлөрсөн мэдээллийн сан ба мэдээллийн төв байгуулснаар эдгээр бэрхшээл нь байхгүй болно.

163. Барилгын материалын чанарыг шалгаж турших, чанарын гэрчилгээ олгох тогтолцоог бий болгох. МУ-д баригдаж буй барилга байгууламжийг чанарыг сайжруулахад үүны өмнө ашиглаж буй материалын чанарыг сайжруулах хэрэгтэй. Өнөөгийн байдлаар МУ-д барилгын материалын чанарыг шалгаж турших зөвхөн ганцхан лаборатори ажиллаж байгаа бөгөөд тэр нь хуучин технологи ашиглаж байна. Барилгын материалын үйлдвэрлэгчдэд гэрчилгээ олгодог тогтолцоо байхгүй байна. Зураг төсөл, барилга угсралтын ажлыг баталгаажуулж байхад барилгын материал, түүний үйлдвэрлэгчдийг харин баталгаажуулахгүй байна. Үүнээс гадна барилгын материалын үйлдвэрлэлд ордог түүхий эдийг шалгаж турших тогтолцоо байхгүй байгаа нь барилгын материалын эцсийн бүтээгдэхүүний чанарт мөн нөлөөлж байна.

164. Кодын хэрэгжилтийг сайжруулах.

“Барилгын тухай”, “Хот байгуулалтын тухай” хуульд зааснаар норм, дүрэм, стандартыг мөрдөх ёстой боловч дээрх хоёр хуулийн нөхцөл, тайлбар нь хэтэрхий ерөнхий юм. Үүнээс гадна энэ хоёр хуулиар тогтоогдсон зөрчилд ногдуулах торгууль нь ялимгүй ялгаатай, хэмжээ нь бага байна. “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн дагуу хууль дүрэм зөрчсөн иргэн, албан тушаалтанд 25-30 мянган төгрөг, харин “Барилгын тухай” хуульд зааснаар 10-40 мянган төгрөгийн торгууль оноодог. Аж ахуйн нэгж, байгууллагад 120-250 мянган төгрөг болон 50-250 мянган төгрөг тус тус харгалзан оноодог байна. Барилгын норм ба дүрмийн тогтолцоог зохицуулах хуулиуд нь илүү сайн уялдаатай, нарийн тодорхой байх хэрэгтэй. Зөрчилд ногдуулах торгууль нь илүү өндөр, тэдгээрийн ашиглалт нь нийтлэг байх нь норм, дүрмийг иөрдүүлэхэд нэлээд нөлөө үзүүлэх юм.

165. УМХА, НМХА нь Улаанбаатар хотод хийгдэх хяналт шалгалтыг хариуцдаг бөгөөд шаардлагатай хяналтыг шалгалтыг ялангуяа гэр хороололд явуулахад хяналтын байцаагч нар хүрэлцээгүй, хангалтгүй байдаг. Үнэн хэрэгтээ нэг айлын амины орон сууцанд хяналт шалгалт хийхгүй байна. Барилгын зөвшөөрөл олгох

журмыг зөрчих явдал ихэсч байгаа нөхцөлд эдгээр албад нь шинээр зөвшөөрөлгүй баригдсан бүх барилгыг хянахад хүндрэлтэй байна. Зөвшөөрөлгүй баригдсан барилгад барилгын ажлын явц, дууссаны дараа барилгын стандартыг хангаж байгаа эсэхэд хяналт шалгалт хийдэггүй. Хянах, шалгах тогтолцоог хэсэгчлэн хувьчилсан Турк, Австрали зэрэг орны туршлагыг Монголын барилгын хянан шалгах чадавхийг дээшлүүлэхэд авч судлах хэрэгтэй. Ялангуяа, гэр хороололд баригдаж буй орон сууцны барилгад хийх хяналт шалгалтыг хувийн байцаагч нараар хийлгэж болох юм.

6. Олон нийтийн оролцоо

166. Одоогийн төлөвлөлтийн системийн гол хүндрэлтэй асуудал олон нийтийн оролцоо туйлын хязгаарлагдмал байгаад оршино. ЗГ-т төлөвлөгөө болон төлөвлөлтийн үйл ажиллагаанд олон нийтийн оролцоог хангах, мэдээлэх үүрэг хүлээлгэсэн хууль байдаггүй. Өрнөдийн орнуудад хот төлөвлөлт ба бүсчлэлийн стандартад нэмэлт өөрчлөлт оруулахаас авахуулаад газар эзэмшигч хувь хүмүүст төлөвлөлтийн тусгай зөвшөөрөл олгох гэх мэт хот төлөвлөлттэй холбоотой бүх асуудлаар ЗГ-ыг олон нийтэд мэдээлэхийг даалгасан хууль эрх зүйн актууд үйлчилж байдаг. Ихэнх өрнөдийн орнуудад мөн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулахад олон нийтийн оролцоог хангахыг хуулиар шаардсан байдаг. МУ-д үйлчилж буй олон нийтийн оролцооны ганц хэлбэр бол төлөвлөгөөг орон нутгийн засаг захиргааны түвшинд авч хэлэлцэх явдал юм. Олон нийтийн оролцоо тусгагддаггүй гол шалтгааны нэг нь төлөвлөгөө боловсруулагчид олон нийтийн оролцоог хэрхэн хангахаа мэддэггүйд оршино. Социалист орнуудын төвлөрсөн төлөвлөгөөт хөтөлбөрт олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулах аргууд болон тэдгээрийн үр өгөөжийн талаар заадаггүй байв.

167. Олон нийтийн оролцоо нь төлөвлөлтийн төлөвлөгөөг бодит байдалд ойр болгоход тустай ба олон нийтийн хэрэгцээг ойлгох, төлөвлөлтийн хүндрэлтэй асуудлуудыг хэрхэн хамгийн сайнаар шийдвэрлэх тал дээр олон нийтийн санаа бодлыг тусгаснаар тэдгээр төлөвлөгөө хэрэгжих бололцоог бий болгох арга зам юм. Ардчилсан нийгэм дэх олон нийтийн оролцоо ЗГ-ын шинж тэмдэг ба зохистой төлөвлөлтийг тодорхойлно. ЕТ-г хүмүүст зориулж биш харин хүмүүс өөрсдөө боловсруулах ёстой. Олон нийтийн оролцоо итгэлцэл, дэмжлэгээс гадна төлөвлөлтийн үйл явцад үнэт мэдээлэл болон шинэ санааг авчирдаг. Аливаа хотыг хэн ч оршин суугчдаас нь илүү мэдэхгүй. Статистик, судалгаа болон тандалтын үр дүнд илрэхгүй боловч бодитой төлөвлөгөө боловсруулахад тустай, төлөвлөлтийн үйл явцад мэдээлэл өгөх бусад хүчин зүйлс байдаг.

168. Төлөвлөлтийн үйл явцын бүх шатанд иргэдийн оролцоо шаардлагатай. Тэрхүү оролцоог дор дурдсан хүчин зүйлсээр тодорхойлно:

- Өсөх харилцан холбоотой байх;
- Олон нийтийн бүх хэсэгт өргөн хүрээнд хүрч байх;
- Байнгын мэдээллийн солилцоо;
- Шаардлагатай үед мэдлэг олгох, сургалт явуулах бололцоо;
- Ажлын явцад олон нийтээр авч хэлэлцэх бололцоо;
- Зөрүүг арилгаж нэгдсэн шийдэлд хүрэхэд чиглэгдэх.

169. Олон нийтийн оролцоог нэмэгдүүлэх анхны алхам нийтэд аль болох их эерэг сурталчилгаа түгээх. Орон нутгийн мэдээллийн хэрэгслүүд сурталчилгаа түгээх хамгийн хялбар эх сурвалж ба орон нутгийн сонин хэвлэлд нийтлэл хэвлүүлэх, радиогийн ток шоу болон кабелийн телевизийн хөтөлбөрт оролцож төлөвлөлтийн үйл явц ба олон нийтийн оролцооны шаардлагын талаар тайлбарласан ярилцлага

явуулахын тулд бүх арга хэмжээг авах шаардлагатай. Төлөвлөгөө боловсруулах явцыг мөн хэвлэл мэдээллийн хэрэгсэлд тусгах шаардлагатай.

170. Мөн олон нийтийн оролцоог хангах нэг арга бол иргэдийн төлөвлөгөөний хороо юм. Түүнд оршин суугчдын газар зүй, ёс зүйн болон эдийн засгийн бүх элементийн төлөөлөл хамрагдах ёстой. Уг хороо нь шинэ санаачлага бий болгох, тулгарсан асуудлын талаар мэдээлэл өгөх, бодлого болон зорилт дэвшүүлэх ба төлөвлөлтийн мэргэжилтнүүд болон бусад ажиллагсдын ажлыг хэлэлцэх зэрэг үүрэгтэй байж болно.

Төлөвлөх үйл явцын үе шат	Иргэд	Төлөвлөгчид	Эрх баригчид
1. Оршин суугчдын үнэт зүйлсийг Судлах, хэтийн зорилт тодорхойлох	X	O	
2. Зорилт, зорилгуудыг тодорхойлох	X	O	X
3. Мэдээлэл цуглуулж боловсруулах		X	
4. Хөгжлийн олон сонголтыг боловсруулах		X	
5. Сонголтыг хийх	X	O	X
6. Хэсэгчилсэн төлөвлөгөө		X	
7. Төлөвлөгөөг батлах/өөрчлөх	X	O	X
8. Хэрэгжүүлэх	X	X	X
9. Санал бодол	X	X	X

X= Гол үүрэг O= Хэрэгжүүлэх болон туслах үүрэг
Орон нутгийн засаг захиргааны туршлага – аас авч ашиглав

171. Хэрэгжүүлэх үе шатанд бүсчлэлийн стандарт олон нийтийн оролцоог хангана. Бүсчлэлийн стандарт ЗГ болон газар эзэмшигчдийн хоорондын харилцааг зохицуулна. Бүсчлэлийн стандарт нь бүсчлэлийн зураг, бичвэрт өөрчлөлт оруулахаар гаргасан саналын талаар ЗГ-ын зүгээс олон нийтийн хэлэлцүүлэг явуулах шаардлагыг биелүүлэх, хувь хүмүүс болон аж ахуйн нэгжүүд аливаа ашиглалтын зөвшөөрөл хүсэх, бүсчлэлийн стандартыг хэрэгжүүлэх явцад хотын зүгээс гаргасан шийдвэрийн талаар санал хүсэлт гаргах зэрэгт шаардагдах харилцааны системийг бий болгож буй юм. Тэдгээр тохиолдол тус бүрт олон нийтийн хэлэлцүүлэг товлож нийтэд мэдээлснээр эрх ашиг нь хөндөгдсөн иргэн хэн ч болов өөрийн санаа бодлыг илэрхийлэх бололцоогоор хангагдаж байгаа юм.

7. Газар хувьчлал, хотжилтын үр нөлөө

172. Иргэнд газар өмчлүүлэх үйл ажиллагааг 2003 оны 5 сараас 2005 оны 5 сар хүртэл хугацаанд хэрэгжүүлэхээр төлөвлөсөн. Хэрэгжилтийн явцын байдал удаашралттай байгааг харгалзан хугацааг сунгах магадлалтай. Улаанбаатар хотын айл өрхөд газар өмчлүүлэх ажил 30 орчим хувьтай байна. БХБЯ-ны гэр хорооллыг сайжруулах туршилтын арга хэмжээнд хамрагдаад байгаа Дамбадаржаагийн хэсэгт 78 өрхөөс 29 нь эрхийн бичгээ авсан буюу 37 хувь нь байна. Газар өмчлөлийн явц бусад аймаг, сумдад бүр удаан байна. 2004 оны 11 сард Цэцэрлэг хотод хийсэн судалгаагаар 1-р багийн 350 орчим хашаа айл өрхийн зөвхөн 8 нь эрхийн бичгээ авсан байна. Хувьчлан авах сонирхол илүү байж чадахгүй л бол хувьчлалын явц удаан байх нь хэвээр байх болов уу.

173. Газраа хувьчилж авахгүй байгаа нь зохион байгуулалт, түүнчлэн оршин суугчид өөрсдөө хувьчлалд хэрхэн хандаж байгаатай холбоотой. Заримаас нь дурьдвал:

- ялангуяа гэр хорооллын олон арван айл өрх олон жил сууж байгаа газраа албан болгоогүй ч энэ газрын өмчлөгч нь өөрсдөө мөн гэсэн ойлголттой байх;
- газраа хувьчлах хүсэлтэй өрх, гишүүд газрынхаа кадастрын зураглал, газрын төлөв байдал, чанарын улсын хянан баталгаа хийлгэсэн байх ёстой. Улсын төсвөөс санхүүжигдэн кадастрын зураглал хийгдсэн бол үнэ төлбөргүй, хэрэв үгүй бол төлбөр төлж хийлгэх;
- өрх айлын газартай холбоотой хууль эрх зүйн хүндрэл бэрхшээлийг нь тэдэнд нааштай, уян хатан шийдвэрлэхэд дэмжлэг тусалцаа болох үйлчилгээ газрын албаны үйл ажиллагаанд дутагдах;
- баримт бичгийн бүрдэлтийн асуудал хүнд байх тохиолдолд жишээлбэл, олон жил оршин суусан хашаагаа өмнө нь зарсан, шилжүүлсэн эзнийг олоход бэрхшээлтэй байхад хороо хорины бүртгэл, байрны төлбөр хийсэн зэрэг нотолгоог үндэслэн асуудлыг уян шийдвэрлэх боломж;
- газрын татвар, төлбөр нэмэгдэх болов уу гэсэн айдас, болгоомжил.

174. Газрыг яаж ашиглаж байгаагаас хамаарч хоёр төрлийн төлбөр байна. 1997 оны Газрын төлбөрийн тухай хуулиар газрын суурь үнэлгээг ЗГ тогтоох бөгөөд орон нутгийн ИТХ-аар эзэмших, ашиглах төлбөрийн итгэлцүүрийг тогтоохоор заасан байдаг. Энэ хоёрыг хослуулан газрын үнэлгээ байршлаас хамаарч янз бүр байна.

175. Үнэлгээг хэрхэн хийж байгааг Улаанбаатар хотын жишээ нь дээр харуулъя. ЗГ-ын 152-р тогтоолоор хотын 1 га газрын үнэлгээг 440 сая төгрөгөөр тогтоосон. НИТХ-ын шийдвэрээр төвөөс, түүнчлэн дэд бүтцээс алслагдсан байдлыг харгалзан хотыг 4 бүсэд хуваасан. ИТХ-аас шийдвэрлэхдээ 1-р бүс буюу хотын төв хэсэгт 1м² газрыг 44 төгрөг байхад 4-р бүс буюу Багануур, Багахангай, Налайх зэрэг хэсэгт 32 төгрөг байхаар тогтоожээ.

176. Хуулиар үл хөдлөх хөрөнгийн татварыг үнийн дүнгийн 0.6 хувьтай тэнцэхээр тогтоосон нь газраа хувьчилж авах бага орлоготой айл өрхүүдэд хэт их татварын дарамт болж байсан. 2004 оны 1-р сард хуулинд өөрчлөлт оруулснаар өрхийн хэрэгцээнд зориулсан татварыг 95-98 хувь, жижиг бизнесийн зориулалт бүхий бол 30-95 хувийн хөнгөлөлт үзүүлэх болсон. Үл хөдлөх хөрөнгийн татвар улсын хэмжээнд ялгавартай ч эдгээр их хэмжээний хөнгөлөлтийг хүртэж байгаа айл өрх өнөөдөр татвараа өлхөн төлөх боломжтой болсон. Хуулиар 3-р бүсэд байгаа 500м² газрыг 6,600,000 төгрөгөөр үнэлж, жилд 39,600 төгрөгийн татвар төлөх байсан бол хөнгөлөлтийг эдэлснээр жилд 1,980 төгрөгийг газар өмчлөгч, 2,200 төгрөгийг газар эзэмшигч төлөх юм. Татварын энэ их хэмжээний хөнгөлөлт нь хувьчлалын явцад нэлээд эерэг нөлөө үзүүлэх юм.

177. АХБ-ны төслийн хүрээнд газрын кадастрын зураглалыг агаарын зураг авалтыг ашиглан хийж байна. Хамар хашааны хөрш айлууд хоорондоо ямар нэгэн зөрчил маргаангүй бол талбайн хэмжилтийг хашааны дагуу хийж, кадастрын зураглалд оруулдаг. Улаанбаатар хотын гэр хорооллын кадастрын зураглалыг хийх ажил үндсэндээ дууссан бөгөөд цаашид бусад хотуудад хийгдэнэ.

178. АХБ-ны зээлийн төслүүд цаашид хэрэгжихийн хэрээр газар хувьчлал эрчимжинэ. АХБ-ны ОСХХТ-ний нягтаршуулах төслийн хүрээнд Зуунмод хотод явагдсан газрын дуудлага худалдаа нь үйлчилгээтэй орон сууцны газрын үнийг нээлттэй дуудах анхны туршилт амжилттай болсны жишээ. Зуунмод хотын гэр хорооллын айл өрхүүд ЯБЯС-ийн төслийн хүрээний бичил зээл авахад барьцаа болгон ашиглах зорилгоор газраа хувьчилж авсан. Өргөжиж байгаа орон сууцны санхүү, орон сууцны зээл авахад барьцаа шаардлагатай болох нь цаашид газар хувьчлалын явцыг эрчимжүүлнэ.

179. ГХГЗЗА нь “Газрын харилцааны талаархи 150 асуултын хууль зүйн хариулт” гэсэн гарын авлагыг 2004 онд хэвлэн гаргасан. Энэ гарын авлага нь газар хувьчлалын явцад нийтлэг гарах түгээмэл ба онцлог нөхцөл байдлыг хуулийн хүрээнд хэрхэн шийдвэрлэх талаар өргөн хүрээний мэдээллийг олон нийтэд өгөх лавлагааны сайн материал болсон байна. 10.000 орчим хувь хэвлэгдсэн нь үндсэндээ төв, орон нутгийн газрын албаны хүмүүсийн гар дээр очсон бөгөөд өргөн олонд үндсэндээ хүртээл болж чадаагүй. Иймд хүртээмжтэй дахин хэвлүүлэх, Интернет-д тавих хэрэгтэй. Энэ нь газар хувьчлах асуудлаар нэг талаас айл өрхийн асуух, тодруулах хэрэгцээг хангах, нөгөө талаас эдгээр асуултанд хариу өгч үйлчлэх үүрэгтэй төрийн үйлчилгээг хөнгөлөх зэрэг хоёр талдаа харилцан ашигтай арга хэмжээ болох юм.

Г. Хот, суурин газрын байгаль орчны төлөв байдал

1. Өнөөгийн байдал

180. Монгол орны хот суурин газрын байгаль орчны өнөөгийн төлөв байдлыг усны нөөц ба чанар (гадаргуйн болон газар доорхи), бохир усны цэвэрлэгээ, агаарын бохирдол, хуурай хог хаягдал зэргээр тайлбарлаж болох юм. Орон нутгийн түвшинд зам барих, дэд бүтцийг байршуулахад цахилгаан эрчим хүч, орчны мэдрэмжтэй зоончлолыг хэрхэн хэрэгжүүлэх асуудлыг шийдвэрлэх шаардлагатай болно.

Гадаргын болон газрын доорх ус

181. Улаанбаатар хот, болон бусад суурин төв газарт усны боломж муу хэвээр байгаа бөгөөд орон сууцны хэрэглэгчид усны ихэнхийг хэрэглэж байна. Гэр хорооллын оршин суугчид ундны ус шууд хүртэх боломжоор маш хязгаарлагдмал.

182. Улаанбаатар хотын газрын доорх усны эх үүсвэрээр хотын хүн амын 91 хувийг хангадаг. Тус хотын усан хангамжийн систем дөрвөн үндсэн эх үүсвэр болон 156 худгаас бүрдэнэ. Хотын төвийн орон сууцны хорооллын оршин суугчид Дээд эх үүсвэр буюу Амгалангийн 1,2-р эх үүсвэрээс хангагддаг. Эдгээр эх үүсвэрийн ус чанарын шаардлага хангадаг. Харин Толгойт орчмын гэр хорооллын айлууд болон Үйлдвэр орчмынхон ундны усны доод эх үүсвэр болох 3,4-р эх үүсвэрээс хангагддаг. Энэ орчмын усанд бактери, колититр, колибакцин илэрдэг. Хотын хүн амын үлдсэн 9 хувь буюу хотын зах хавиар болон зуслангуудаар нутагладаг айл өрхүүд булаг, шанднаас ундны усны хэрэгцээгээ хангаж байна. Тэдгээр жижиг голууд болон булаг шандын ус бохирдол ихтэй байдаг. Тиймээс цөөн тооны айл өрх хотоос усаа зөөвөрлөдөг.

183. Улаанбаатар хотын төв болон хойд хэсэгт газрын доорх усны түвшин 0.5-0.8 метрээр дээшлээд байгаа бөгөөд энэ үзүүлэлт жилдээ 1.0-2.0 метрийн хэлбэлзэлтэй байдаг. Зуун айл, Ногоон нуур болон Баянхошуу орчмын намагжилт ихсэж байгаагийн дээр хур тунадас болон Баруун Сэлбэ голын голдрилыг дарж тэгшилсний нөлөөгөөр Энх тайвны өргөн чөлөөний газрын доорхи усны түвшин байнга ихсэж, суваг шуудуу усанд автаж байдаг. Улаанбаатар хот орчмын гадаргын болон газрын доорхи усны чанарт хүний буруутай үйл ажиллагааны улмаас үүсч байгаа хэд хэдэн сөрөг нөлөөллийг дурдвал, усны сав газар дахь хөрсний доорхи усны түвшин буурч байгаа, гол мөрний усны урсац буурсан, ой мод багассан, мөстлөгөөс тэжээлтэй усны ай савын хуурайшилт зэрэг болно.

184. 2003 оны усны чанарын хяналтын судалгаанаас үзэхэд, Улаанбаатар хотын төв хэсэгт Туул голын усны бохирдол “дунд зэргийн цэвэр” байна. Харин урсгал дагуу 25 км-т буюу Яармаг, Сонгинын орчмоор Туул голын ус цэвэр усны чанарын стандартын түвшнээс 10 дахин их “бохирдолтой” байдаг. Түүнчлэн Сонгино

орчмоос 10 км зайтай орших Хадан Хясаа орчмын хотоос захдуу нутгаар Туул голын усны чанар “маш бага цэвэр” байгаа, харин Улаанбаатар хотоос 50 км зайтай орших Алтанбулан суманд усны чанар эргээд “дунд зэргийн цэвэр” болж байна.

185. Дараах хүснэгтэд 2003 онд хийсэн усны чанарын хяналт шинжилгээний ажлын дүнг үзүүлэв.

Хүснэгт Г.1. Гадаргын усны чанарын үнэлгээний дүн / 2003 он /

Усны чанар	I Маш цэвэр	II Цэвэр	III Бага бохир	IV Бохир	V Бохир	VI Маш бохир
Индекс	< 0.3	0.31-0.89	0.90-2.49	2.50-3.99	4.00-5.99	6<
Усны эх үүсвэр	Суман Гичгэнэ Эг Түргэн	Урд Тамир-Цэцэрлэг хот Орхон-Хархорин хот Хэрлэн-Чойбалсан хот	Уртбулаг-Эрдэнэт хот Орхон-Хангал сум Туул-Алтанбулаг сум Хараа-Дархан	Туул - Хадан хясаа /30 км/	Хангал – Эрдэнэт хот	Туул-Сонгино /УБ/ Туул-Тавантолгой /УБ/

Эх үүсвэр: Монгол орны хотуудын гадаргын усны нөөц ба өөрчлөлт.

Улаанбаатар хотоос бусад хот суурин газарт хотжилтын түвшингээс хамааран усны нөөцөд өөрчлөлт орсон тухай мэдээлэл байхгүй байна.

Бохир ус цэвэрлэх байгууламж (БУЦБ)

186. МУ-ын хот байгуулалтадын цаашдын хөгжилд ихээхэн хүндрэл бэрхшээл учруулж байгаа асуудлын нэг бол гол гол томоохон хотуудын БУЦБ-ийн өнөөгийн байдал юм. Ихэнх хотын БУЦБ-ууд бохир усыг зөвхөн механик аргаар цэвэрлээд, шууд лагийн талбайд гаргаж орхиж байгаа нь хөрс болон газрын доорх усны бохирдолд хүргэж байна. Улсын хэмжээнд хот суурин газарт нийтдээ 120 орчим БУЦБ-ийн үйл ажиллагаа өнөөдөр доройтолтой байна. Байгууламжийн гуравны нэг нь огт ажиллагаагүй, гуравны нэг нь хагас дутуу ажиллагаатай байна. Үндсэндээ бүх БУЦБ-ийн засвар, үйлчилгээ хангалтгүй, үйл ажиллагааныхаа өртөг зардлыг нөхөх оновчтой бүтэц байхгүй байна.

187. Улаанбаатар хотын төв цэвэрлэх байгууламжийн төслийн хүчин чадал өдөрт 230000-240000 м3 боловч одоогийн байдлаар өдөрт зөвхөн 150000-170000 м3 ус цэвэршүүлж байна. Тус байгууламж усыг механик болон биологийн цэвэрлэгээний долоон дамжлагаар цэвэршүүлээд Туул голд нийлүүлдэг. Арьс ширний үйлдвэр зэрэг химийн бодис ашигласан үйл ажиллагаа явуулдаг зарим үйлдвэрт өөрийн гэсэн бохир ус цэвэрлэх төхөөрөмж байдаггүйгээс бохир усаа цэвэршүүлэлгүйгээр шууд төв коллекторт нийлүүлдэг. Үүний дүнд 6 валентын хром, сульфит зэрэг бодис төв цэвэрлэх байгууламжид орж, улмаар цэвэршүүлэгч бактериудыг устган, цэвэршүүлэлтийн түвшнийг бууруулж байна. БУЦБ-ийн бохир ус цэвэрлэх түвшин 40-50 хувьтай байгааг гэсэн мэдээлэл сүүлийн үеийн судалгаагаар гарсан байна. Улаанбаатар хот эрчимтэй тэлж, хүн ам нь нэмэгдэж байгаа өнөө үед эдгээр БУЦБ-аас гарч байгаа бохирдлын түвшин нэлээд ноцтой байдалд аль хэдийнээ хүрсэн байна.

188. Хотын баруун хэсгийн гэр хороололд буюу нисэх, Баянгол хороо орчимд хоёр жижгэвтэр БУЦБ байдаг. Тэдгээр байгууламжид бүхэлд нь болон тоног төхөөрөмжийн шинэчлэл хийх шаардлагатай байгаа. Хотын зүүн хэсэг буюу Налайхийн БУЦБ ашиглагдахгүй болсон. Улаанбаатар хотын ундны усны дээд эх үүсвэрийн орчинд байрладаг Налайх хот болон цэргийн анги бохир усаа шууд ил гадагшлуудгаас хөрс болон газрын доорх ус бохирдоход хүргэж байна. Иймээс Улаанбаатар хотын цэвэр усны чанарт нөлөөлөхөөс сэргийлэхийн тулд Налайхийн БУЦБ-ийг яаралтай шинэчлэх шаардлагатай байна.

189. Дархан хотын БУЦБ-ийн төслийн хүчин чадал 50000 м3/өдөр боловч өнөөгийн ашиглаж буй хүчин чадал нь ердөө 15000-17000 м3/өдөр байгаагийн дээр хлоржуулах төхөөрөмж нь эвдэрсэн. Тус БУЦБ 12 дамжлагаар механик болон биологийн цэвэрлэгээ хийсний эцэст бохир усаа Хараа голд нийлүүлдэг. Зарим үед 6 валентийн хром цэвэрлэх төхөөрөмжид орж, цэвэрлэгээний үр дүнг үгүй болгох нь бий. Тус өндөр хүчин чадал бүхий цэвэрлэх байгууламж үр ашиггүй ажиллаж байгаагийн гол шалтгаан нь 1982 оноос хойш засвар үйлчилгээнд хамрагдаагүй учир засвар шинэчлэлт хийж, үйл ажиллагааг нь автоматжуулах арга хэмжээ авах шаардлагатай.

190. Эрдэнэт хотын БУЦБ-ийн төслийн хүчин чадал 24000 м3 боловч одоогийн ажиллаж байгаа хүчин чадал нь 32000 м3. Биологи, химийн болон гүний түвшинд цэвэрлэгээ хийгддэг. Цэвэршүүлэлтийн зэрэг өндөр бөгөөд Хангалын голын усанд бохирдол үзүүлдэггүй. Харин Эрдэнэт үйлдвэр ашигласан усаа шууд голд хаядагаас үүдэлтэй хөрсний бохирдол Хангалын голын усны чанарт сөргөөр нөлөөлж байгаа юм. Энэ асуудлыг шийдвэрлэхэд Эрдэнэт хотын БУЦБ-ийг цаашид Эрдэнэт үйлдвэрийн харьяаллаас гаргаж хотын НААБ-ын мэдэлд шилжүүлэн, хүчин чадлыг нь нэмэгдүүлэх нь зүйтэй.

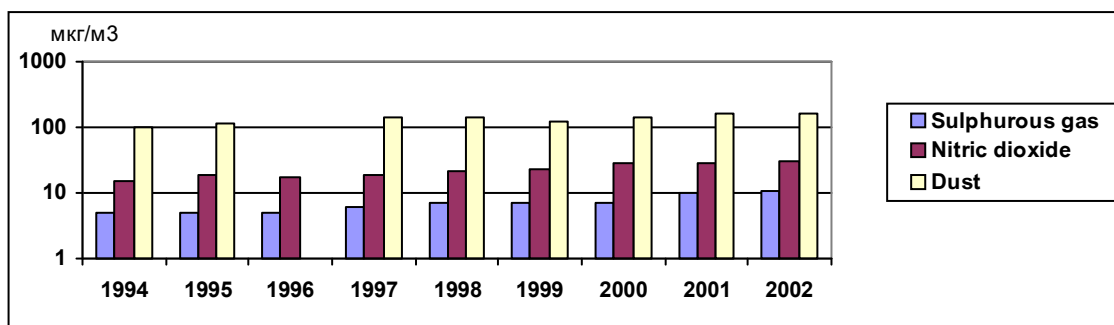
191. Цэцэрлэг хотын БУЦБ зөвхөн механик цэвэрлэгээ хийгээд лагийн талбайд хаядаг. "Орон нутгийн 8 хотын төсөл"-ийн хүрээнд тухайн хотуудын БУЦБ, шугам хоолой, лагийн талбай, цэвэрлэгээний дамжлага зэргийг шинэчлэн засварлаж, хлоржуулах төхөөрөмж суурилуулах юм.

Агаарын бохирдол

192. Монгол орны томоохон хот суурин газарт улирлын нөхцөл байдал ихээхэн нөлөөтэй агаарын нэг хэвийн бохирдол нийлтэг байдаг. Хүхрийн давхар эсэл (sulfur dioxide), тоосжилтын түвшин өвөл зуны улирлаас хэд дахин их байдаг. Түргэн өргөжин тэлж байгаа гэр хорооллоос гарч буй агаарын бохирдол, түүнчлэн хот орчмын газар нутгийн хөрсний эвдрэл ихсэж, улмаар тоосжилт нэмэгдэж байгаа нь эрчим хүчний салбарт (ялангуяа Улаанбаатар хотод) агаарын бохирдлыг бууруулахад гарч байгаа нааштай үр дүнг огцом бууруулж байна.

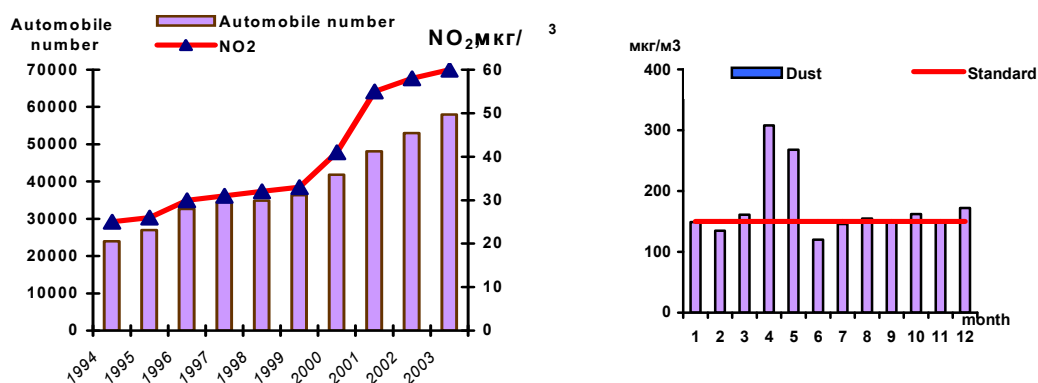
193. Иймээс МУ-ын хот суурин газруудаас агаарын бохирдлын асуудал хамгийн хурцадмал шинжтэй болсон хот нь нийслэл Улаанбаатар хот юм. Харин орон нутгийн хотуудын агаарын бохирдолтын түвшин харьцангуй доогуур бөгөөд хоорондоо ойролцоо байгаа юм. Улаанбаатар хотын агаарын бохирдолтын гол эх үүсвэрүүд нь, дулааны цахилгаан станцуудын утаа (1), уурын болон гэрийн зуух тэдгээрийн дутуу шаталтаас үүдэлтэй утаа (2), автомашины утаа униар (3) юм. Гэр хорооллын айлуудын зуухан дахь дутуу шаталтаас үүдэлтэй утаа униар нь зөвхөн ойр тойрны агаарыг бохирдуулаад зогсохгүй хотын төв хэсгийн агаарт ч сөргөөр нөлөөлж байдаг. Агаарын бохирдол улирлын байдлаас шалтгаалан өөр өөр байдаг бөгөөд уул хөндийн салхины горимын нөлөөгөөр өвлийн цагт хотын агаар улам ч их утаа униартай байдаг. Дараах хүснэгтэд сүүлийн хэдэн жилийн хотын агаарын чанарын өөрчлөлтийг харууллаа.

Зураг Г.1 Улаанбаатар хотын агаарыг бохирдуулагч элементүүдийн өөрчлөлт (1994-2002)

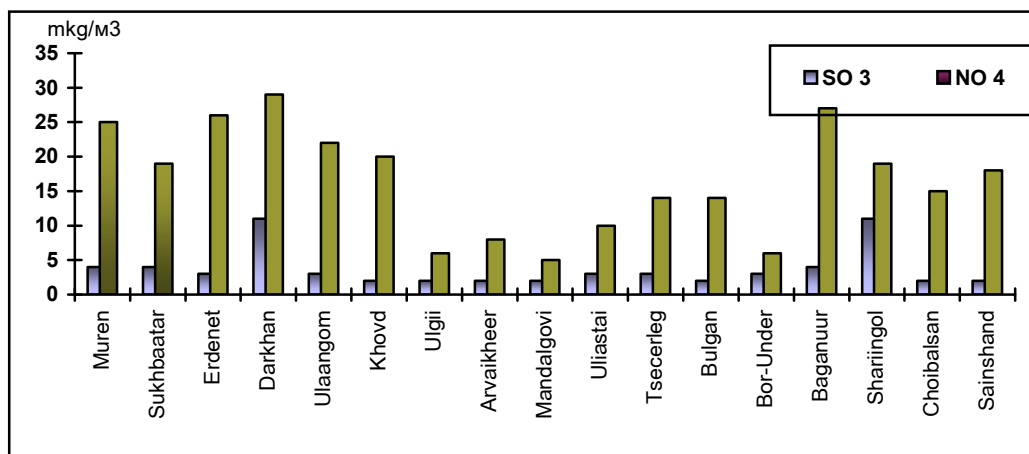


194. Толгойт, Баянхошуу, Улаанхуаран, Амгалан зэрэг газруудын гэр хорооллын орчмын агаарын бохирдол хотын бусад хэсгийнхээс хавьгүй их байдаг. Дээрх газруудын агаар дахь нүүрсхүчлийн хийн агууламж 40 мкг/м³-аас дээш, нитритын давхар исэл 5мг/м³-ээс дээш байдаг. Гэр хорооллын 85 мянга шахам айл өрх болон 250 бага оврын уурын зуухнууд жилд 600,000 тонн орчим нүүрс хэрэглэж, улмаар агаарт 30,000 тонн орчим нитритын давхар исэл үүсгэж байна.

Зураг Г.2. Улаанбаатар хотын агаар дахь нүүрстөрөгчийн давхар исэл болон тоосонцрын агууламж



Зураг Г.3 Бусад хотын агаарын бохирдол



195. Дээрх хүснэгтээс үзэхэд, Дархан, Эрдэнэт, Багануур, Шарын гол, Сүхбаатар, Мөрөн, Улаангом болон Ховд зэрэг хотуудын агаар дахь нүүрсхүчлийн давхар ислийн хэмжээ харьцангуй нэмэгдсэн байдал харагдаж байна.

196. Гэр хорооллын оршин суугчид өвлийн цагт сайжруулсан зуухыг хэрэглэхэн нь хот, хот маягийн суурин газрын агаарын бохирдлыг бууруулах өртөг багатай, өргөн бололцоо боломж юм.

Хуурай хог хаягдал

197. Өрхийн болон үйлдвэрлэлийн хог хаягдлыг бүрэн зайлуулж устгадгүй; хог хаягдлыг зохих газар хаядаггүй; аюултай болон хорт хаягдлыг ялган салгах ажлыг санхүүжүүлдэггүй; өртөг зардлаа бүрэн нөхөдгүй зэрэг хуурай хог хаягдлын нийтлэг байдал бүхий л хот суурин газарт тулгамдаж байна.

198. Улаанбаатар хотын өмнө тулгамдсан томоохон асуудлуудын нэг нь амжиргааны нөхцөл, хот орчны байдалд ихээхэн нөлөөтэй хотын хогний асуудал юм. Улаанбаатар хотын хогийн төв цэгүүд нь хотуудын хойд болон зүүн хойд зүгт Улаанчулуут, Хамбын Овоо, Мөрөнгийн даваа зэрэг газруудад байрладаг. Хотын 6 дүүргээс 150 ачааны тэргээр хогийг зөөвөрлөдөг. Хотын хог хаягдлын дундаж хэмжээ жилд 97500 тонн байдгийн 32 хувь нь орон сууцны айлуудаас, 17 хувь нь албан газар, дэлгүүр, зоогийн газруудаас, 51 хувь нь гэр хорооллуудаас гарч байна. Улаанбаатар хотод түүнчлэн хогийн 1700 ил задгай цэг байгаагийн 200 нь ашиглагдаж байна. Дараах хүснэгтэд Улаанбаатар хотоос жил бүр гардаг хуурай хог хаягдлын агууламжийг үзүүлэв.

Хүснэгт Г.2 Улаанбаатар хотын Улаанбаатар хотоос жил бүр гардаг хуурай хог хаягдлын агууламж

Хог хаягдлын эх үүсвэр	Хэмжээ (м3)
Гэр хороолол	144,009
Байр орон сууц	152,051
Гудамж цэвэрлэгээ	15,442
Үйлдвэр албан газрууд	75,977
Бусад	64,610
Нийт	452,090

199. Хуурай хог хаягдлыг хариуцах үүргийг дүүрэгт төвлөрүүлсэн байдаг. Хуурай хог хаягдлын асуудал эрхэлсэн ажлын хэсэгт 9 дүүргийн тохижилт, үйлчилгээний компаниуд ордог бөгөөд хог хаягдал, гудамжны цэвэрлэгээ, нийтийн барилга байгууламж, саад зэрэг газрыг хариуцдаг. Түүнчлэн хог хаях гурван цэгийг НӨӨЦ компани хариуцаж байна. Хог хаягдлын төлбөрийг дүүргийн тохижилт, үйлчилгээний компани байгууллага, аж ахуйн нэгж, айл өрхөөс хурааж авна. Эдгээр төлбөрийн үнэ тарифыг ЗГ-аас тогтооно.

200. Хуурай хог хаягдлыг зайлуулах эдгээр хүндрэлтэй асуудлууд аймагт мөн тулгарч байна. Үүн дээр нэмэхэд хог хаях цэгт ямар нэгэн зохицуулах үйл ажиллагаа байхгүй, газар доорхи усны чанарыг хянадаггүй, хуурай хог хаягдлыг ялган салгах, боловсруулах, булах зэрэг арга хэмжээг авагддаггүй байна. Иймээс хог хаягдлыг зохицуулах тогтолцоо нь хууль эрх зүйн хөгжлөөс хол хоцорсон байна. Хот суурин газарт, ялангуяа гэр хороололд үнс зайлуулах хэрэгцээ нэлээд их байдаг.

201. Цэцэрлэг хот бусад аймгийн төвүүдийн жишгээр хуурай хог хаягдлын цэг маш цөөнтэй. Тус хотоос 10 км-ийн зайтай цорын ганц албан ёсны хог хаях цэг байдаг. Хотын хүн амын 84 орчим хувь нь аж төрдөг гэр хороололд хогийн албан бус 10 цэг байдаг. Нийт гэр хорооллын 4 багийн задгай хогийн цэгээс жилд ойролцоогоор 1700 тонн орчим хог гардаг байна.

202. Халзангийн даваа болон Мааньт голын сав газарт 700 тонн орчим хог хуримтлагддаг 3 га орчим талбай хамарсан хогийн цэг ашиглагдаж байгаа бөгөөд энэ байдал нь орчныг бохирдуулж эхлээд байгаа юм. Зөвшөөрөлгүй өөр нэг хогийн цэг нь худагтай маш ойрхон байрладаг. Харин эмнэлгийн орчимд байх 480 м3 орчим хог хуримтлагддаг Гахайн булагийн хогийн цэгийг устгасан. “Орон нутгийн 8 хотын төсөл”-ийн хуурай хог хаягдлын менежментээс дээрх хот тус бүрийн хуурай хог хаягдлын менежментийг боловсруулж, хогийн цэгүүдийг зөв зохистой газар байршуулж, Засгийн газрын санхүүжилтийн эх үүсвэрээс тус бүр нэг хог ачих машин худалдаж авч өгөх зэрэг асуудлыг шийдвэрлэх юм.

2. Байгаль орчныг хамгаалах төрийн бодлого, зохицуулалт

203. Байгаль орчны удирдлагын хүрээнд хууль эрх зүйн болон зохицуулалтыг хөгжүүлэх нэлээд олон чухал арга хэмжээг 1990-ээд онд авч хэрэгжүүлсэн. 2002 он гэхэд байгаль орчны удирдлагатай холбоотой 21 хуулийг баталсан байна. Тус стратегийн хэрэгжилтэд шууд нөлөө үзүүлэх Байгаль орчныг хамгаалах хууль (1995), Байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөг үнэлэх хууль зэрэг хоёр ерөнхий хууль байна. Бусад хууль нь байгаль орчны зарим нөөц, тусгай газар ашиглахтай холбоотой. Усны нөөц ашиглалтыг зохицуулах нийт 23, ойн нөөц ашиглалтыг – 41, эрдэс баялгийг – 20, тусгай хамгаалалттай газрыг - 18, байгалийн ан амьтанг - 9, байгалийн ургамал ашиглах 5, хортой химийн бодис ашиглах – 19 ба ерөнхий ангиллын 8 хууль, тогтоомж, тушаал, дүрэм, шаардлага, стандарт байдаг.

204. Эдгээр хуулийн сул талууд нь эдгээрт өөрчлөлт оруулж байгаа хэсэгт тусгагдсан байгаа. Хууль эрх зүй, зохицуулалт, стандартын эдгээр тогтолцоо нь хэмжээний хувьд ихэд анхаарал татаж байгаа ч, нөгөөтэйгүүр энэ байдал нь эдгээр хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэгч зарим нэг нь тодорхой сайн мэдэхгүй байдалд хүргэж байна.

205. АХБ-ны МОН 1647 төсөл 1992 онд хэрэгжснээр Байгаль орчны нөлөөллийн үнэлгээг Монголд нэвтрүүлсэн. Байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөллийн үнэлгээний хуулийг 1998 онд баталж, 1990-ээд оны эхээр хэрэгжиж байсан олон үйл ажиллагааг хуульчилж өгсөн. Хууль нь өргөн утгаар олон улсын хэмжээнд нийцэж байгаа бөгөөд нөлөөллийн үнэлгээг анхдагч байдлаар тооцож, цаашид дэлгэрэнгүй үнэлгээ хийх шаардлагатай эсэх шийдвэрийг гаргана. Хэрэгжих бүх шинэ төсөлд энэ хууль хамаатай бөгөөд шинэчлэн засварлах, сайжруулах төслүүдэд ч мөн хамаарна. Төслийн төрөл, хэмжээгээс хамаарч нөлөөллийн үнэлгээг БОЯ эсвэл аймаг/хотын засаг захиргаа хариуцаж хийнэ. Эдгээр арга хэмжээг хэрэгжүүлсний үр дүнд байгаль орчны нөлөөллийг үнэлэх тогтолцоог Монголд нэвтрүүлсэн. Ялангуяа ахуйн цэвэр, химийн болон аюултай хог хаягдлыг үнэлгээнд хамруулах асуудалд анхаарах шаардлагатай байна.

3. Стратегийн хүрээнд байгаль орчныг сайжруулахад АХБ-аас дэмжлэг үзүүлэх талаарх зөвлөмж

206. Тус санал болгож буй Хот байгуулалт, орон сууцны салбарын стратеги нь байгаль орчиндоо зохицсон, санхүүгийн хувьд тогтвортой, давтан хэрэгжүүлэхэд хялбар байдлаар хот суурин газарт орон сууцны бодлого, чиг хандлагыг төлөвшүүлэхэд МУ-ын ЗГ, орон нутгийн хот суурин газарт туслалцаа дэмжлэг үзүүлэх зорилготой. Энэ стратегийг хэрэгжүүлснээр барилгын техник ашиглалт, ,

газар ашиглалт, хот төлөвлөлт зэрэг хот байгуулалтын асуудалтай хог хаягдлын асуудлыг нягт уялдуулах зэрэг байгаль орчны асуудлыг хөндөх юм.

207. Байгаль орчны асуудлыг эх үүсвэрт нь ойрхон шийдвэрлэх нь Хот байгуулалт, орон сууцны салбарын стратегийн үндсэн чиг хандлага билээ. Хотын байгаль орчны талаарх орон нутгийнхны мэдлэг боловсролыг дээшлүүлэх, орон нутгийн оршин суугчдыг хот суурин газрынхаа байгаль орчныг хамгаалах өдөр тутмын ажилд илүү идэвхтэй оролцохыг шаардана. Аль түвшинд шийдвэр гарна тэр түвшинд үр дүнг шууд хүртэнэ гэсэн шат дамжлагын зарчим мөрдөгдөнө. Оршин суугч, дэд бүтцийн байгууллага, ЗГ-т аль болох үр ашигтай, санхүүгийн тогтвортой, байгаль орчны шийдлийг бодож олох гэсэн санааг агуулж байна.

208. Монгол орны түүхэн уламжлалаас аваад үзсэн ч хүн амьдарч буй ба түүнийг хүрээлж буй орчин хоорондын нягт харилцаа холбоог адил авч үзэх нь чухал гэдэг нь харагдаж байна. Дэд бүтэц хөгжүүлэх нь тухайн газар нутгийн байгаль орчны байдалд хэрхэн нөлөө үзүүлэх вэ гэдэг асуудалд онцгой анхаарах нь чухал. Нийгмийн, хүмүүнлэгийн, байгалийн болон экологийн асуудлыг хот байгуулалтад нарийн зохицуулалттай, үр бүтээлтэй, илүү зохистой байдлаар нэгтгэх боломжтой эко тогтолцоо руу чиглэсэн чиг хандлагыг хот байгуулалтад нэвтрүүлэх хэрэгтэй. Хот суурин газар, түүний хүрээлэн буй орчинд аль алинд нь үр өгөөжтэй, стратегийн үйл ажиллагаанд голлон чиглэсэн хот төлөвлөлтийг энэ эко тогтолцоонд чиглэсэн чиг хандлага нь нөхөх, гүйцээх үүрэгтэй байдаг.

209. Монгол орны хот суурин газарт түгээмэл байдаг “тараах, шингээх” гэсэн хандлагыг өөрчилж, хот байгуулалтын орчин цагт түгээмэл болсон, Монгол орны гол ус, газрыг хамгаалахад маш хүчтэй нөлөө үзүүлэх ахуйн орчны ариун цэвэр, хуурай хог хаягдал гэсэн асуудал руу шилжих хэрэгтэй байна. Энд бохир ус цэвэрлэх аргыг хялбаршуулах, дахин ашиглаж болох саарал усыг айл өрхийн түвшинд ялган салгах, айл өрхийн органик ялгадсыг хөрсөнд нь эргэж шингээх зорилгоор бордоо болгох зэрэг асуудал байх юм.

210. Хот байгуулалт, орон сууцны салбарын стратегийн байгаль орчинтой холбоотой энэ хэсгийг нэгтгэн дүгнэвэл:

- мэдлэг, технологийн шинэ эх үүсвэрийг үндэслэн дэд бүтцийн шийдэлд дахин үнэлгээ өгөх;
- хэрэгжүүлэх явцад өөрсдөө суралцах, бусдыг мөн суралцуулах;
- байгаль орчны мэдлэг боловсролд илүү анхаарах;
- анхны төслүүд хэрэгжих явцад гэр хорооллын айл өрхийг сургах, цаашид тэд байгаль орчны жижиг оврын шийдлийн талаар бусдад мэдээдлэл өгөх бусдыг сургах юм.

Г. Хот байгуулалтын санхүүжилт

1. Нэгдсэн төсөв, улсын төсөв, орон нутгийн төсөв дэх хөрөнгийн зардал

211. 2002-2004 онуудад МУ-ын Нэгдсэн төсвийн нийт зардлын 70-75 хувь нь урсгал зардал байсан бол дөнгөж 12-14 хувь нь хөрөнгийн зардал байсан байна. Бусад нь цэвэр зээл байжээ. Хүснэгт Г.1-д үзүүлснээр, энэ хугацаанд нийт хөрөнгийн зардал 68-101 тэрбум төгрөг хүртэл өссөн байна. 2003-2004 онуудад Улсын төсвийн 17 хувь нь хөрөнгийн зардал байсан бол, орон нутгийн төсвийн 21 хувь нь хөрөнгийн зардал байжээ. Харин, Төсвийн Ерөнхийлөн Захирагчдаар дамжуулан орон нутагт хувиарласан хөрөнгийн зардал дөнгөж 2.0-0.14 хувь байсан байна. 2003-2005 онуудад нийт хөрөнгийн зардлын 88-93 хувь нь Улсын төсөвт хувиарлагдаж, дөнгөж 0.2-3.0 хувь нь Улсын төсвөөс орон нутгийн зардалд

хувиарлагдсан байна. Үүнээс харахад, энэ хугацаанд Улсын төсөвт хувиарлагдсан хөрөнгийн зардлын хэмжээ огцом өсөж харин орон нутгийн төсөвт хувиарлагдсан хэмжээ буурч иржээ. Төсвийн байгууллагын удирдлага санхүүжилтийн шинэ тогтолцоогоор орон нутгийн төсөв маш бага эх үүсвэртэй байгаагаас хөрөнгийн зардлыг өсгөх боломжгүй байна.

2. Төсвийн ерөнхийлөн захирагчдын улсын төсвийн орон нутагт зарцуулагдах зардал

212. Төсвийн байгууллагын удирдлага санхүүжилтийн шинэ тогтолцоогоор орон нутгийн удирдлагын төсөв үндсэн гурван бүрэлдэхүүн хэсэгтэй байна. Үүнд: (i) орон нутгийн удирдлагын орлого, (ii) орон нутгийн удирдлагын зардал, (iii) төсвийн ерөнхийлөн захирагчдаар хувиарлагдан орон нутагт очиж буй улсын төсвийн зардал орно. Энэ сүүлчийн хэсэг нь төсвийн хуучин “доороос-дээш” тогтолцоог өөрчилсөн гол өөрчлөлт бөгөөд үүний дагуу 2003 оноос сургууль, эмнэлэг гэх мэт төсвийн байгууллагуудын бүх зардлыг төсвийн ерөнхийлөн захирагчийн төсөвт суулгадаг болсон. Төсвийн ерөнхийлөн захирагчдын 2003(бодит)-2005(төсөвлөсөн) оны улсын төсвийн орон нутагт хувиарласан зардлыг Хүснэгт Г.2-ээр нэгтгэн харууллаа. Хүснэгтээс дараах зүйлсийг харж болно. Нэгд, 2003 оноос төсвийн ерөнхийлөн захирагчдын орон нутагт зарцуулж буй зардал бараг 30 хувь нэмэгдсэн бол нийт зардлын 2 хувь байсан хөрөнгийн зардал 0.13 хувь болж буурсан байна. Санхүүжилтийн ихэнх хувийг улсын төсвөөс авсан нь 2004, 2005 онуудад 87 хувьтай байна. Төсвийн ерөнхийлөн захирагчдаас санхүүжигдэх орон нутгийн захиргааны ажилтны тоо 8 хувь өсөхөөр байхад удирдах ажилтны тоо 5.5 хувь орчим буурахаар байгаа нь эерэг тал байж болох талтай. Төсвийн ерөнхийлөн захирагчдаас орон нутагт хувиарлагдаж байгаа улсын төсвийн зардлыг авч үзвэл дараах гурван төсвийн ерөнхийлөн захирагчдын төсвийн нийт дүн 91 хувь болж байгаа нь нилээд чухал зүйл юм. Үүнд: (i) Боловсрол, Соёл, Шинжлэх ухаан—57 хувь; (ii) Эрүүл мэнд—28 хувь; ба (iii) Хууль зүй, Дотоод хэрэг—6 гаруй хувь байна. Барилга, хот байгуулалтын сайд нь орон нутагт хамгийн бага дүнг дамжуулан хувиарлах ТЕЗ-ын нэг бөгөөд 2005 онд 756 сая орчим төгрөг буюу нийт дүнгийн 0.41 хувийг хувиарлахаар байна. Хэрэв энэ байдлаараа цаашид хэрэгжвэл “40,000 орон сууцны хөтөлбөр”-ийн санхүүжилтийн ихэнх хэсэг нь хувийн болон олон улсын эх үүсвэр байх болов уу.

Хүснэгт Г.2 ТӨСВИЙН ЕРӨНХИЙЛӨН ЗАХИРАГЧДЫН УЛСЫН ТӨСВИЙН ОРОН НУТГИЙН ЗАРДАЛ (мянган төгрөгөөр)

	2003 Бодит		2004 ХБГ		2005 төсвийн төсөл	
I. НИЙТ ЗАРЛАГА ба ЦЭВЭР ЗЭЭЛИЙН ДҮН	141,104,736.60	100.00%	166,959,256.40	100.00%	183,402,688.70	100.00%
II. НИЙТ ЗАРЛАГЫН ДҮН	141,104,736.60	100.00%	166,959,256.40	100.00%	183,402,688.70	100.00%
IV. УРСГАЛ ЗАРДЛЫН ДҮН	138,169,287.40	97.92%	166,726,256.40	99.86%	183,169,688.70	99.87%
ХӨРӨНГИЙН ЗАРДАЛ	2,935,449.20	2.08%	233,000.00	0.14%	233,000.00	0.13%
ЗАРДЛЫГ САНХҮҮЖҮҮЛЭХ ЭХ ҮҮСВЭР :	142,367,750.70	100.00%	166,959,256.40	100.00%	183,402,688.70	100.00%
Эрүүл мэндийн даатгалаас санхүүжих	11,770,684.20	8.27%	13,230,388.70	7.92%	15,467,490.80	8.43%
Үндсэн үйл ажиллагааны орлогоос санхүүжих	6,491,075.40	4.56%	6,014,398.50	3.60%	6,667,639.90	3.64%
Туслах үйл ажиллагааны орлогоос санхүүжих	1,821,691.50	1.28%	1,318,702.20	0.79%	1,234,233.30	0.67%
Төрийн сургалтын сангаас санхүүжих	433,495.40	0.30%	-	0.00%	-	0.00%
Төсвөөс санхүүжих	121,850,804.20	85.59%	146,395,767.00	87.68%	160,033,324.70	87.26%
БАЙГУУЛЛАГЫН ТОО	2,900.00		2,777.00		2,866.00	
АЖИЛЛАГСАД БҮГД	75,258.00	100.00%	73,618.50	100.00%	75,980.00	100.00%
Удирдах ажилтан	4,013.00	5.33%	3,743.50	5.08%	3,792.00	4.99%
Гүйцэтгэх ажилтан	50,870.00	67.59%	51,061.50	69.36%	54,844.00	72.18%
Үйлчлэх ажилтан	20,375.00	27.07%	18,813.50	25.56%	17,344.00	22.83%
ТӨСВИЙН ЕРӨНХИЙЛӨН ЗАХИРАГЧИД	2003 Бодит		2004 ХБГ		2005 төсвийн төсөл	
МУ-ЫН ЕРӨНХИЙ САЙД	3,933,769.00	2.79%	-	0.00%	-	0.00%
ХУУЛЬ ЗҮЙ, ДОТООД ХЭРГИЙН САЙД	9,702,205.20	6.88%	10,904,519.60	6.53%	11,774,107.70	6.42%
БАЙГАЛЬ, ОРЧНЫ САЙД	1,877,864.40	1.33%	2,378,203.70	1.42%	2,717,074.60	1.48%
БАТЛАН ХАМГААЛАХЫН САЙД	160,754.70	0.11%	-	0.00%	-	0.00%
БОЛОВСРОЛ, СОЁЛ, ШИНЖЛЭХ УХААНЫ САЙД	80,939,962.00	57.36%	95,328,868.80	57.10%	105,346,416.90	57.44%
НИЙГМИЙН ХАМГААЛАЛ, ХӨДӨЛМӨРИЙН САЙД	1,438,593.50	1.02%	1,323,622.40	0.79%	1,419,968.30	0.77%
ХҮНС, ХӨДӨӨ АЖ АХУЙН САЙД	1,164,444.20	0.83%	1,287,459.10	0.77%	1,391,057.60	0.76%
ЭРҮҮЛ МЭНДИЙН САЙД	37,913,854.10	26.87%	46,651,545.50	27.94%	51,188,846.00	27.91%
ҮНДЭСНИЙ ЕРӨНХИЙ АУДИТОР	435,244.90	0.31%	-	0.00%	-	0.00%
ҮНДЭСНИЙ СТАТИСТИКИЙН ГАЗРЫН ДАРГА	267,011.40	0.19%	296,945.50	0.18%	314,394.10	0.17%
БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙД	54,410.10	0.04%	693,357.60	0.42%	756,232.90	0.41%
ТҮЛШ, ЭРЧИМ ХҮЧНИЙ САЙД	107,956.70	0.08%	-	0.00%	-	0.00%
МУ-ЫН ШАДАР САЙД	1,495,126.50	1.06%	1,459,905.30	0.87%	1,308,986.50	0.71%
УЛСЫН МЭРГЭЖЛИЙН ХЯНАЛТЫН АСУУДАЛ						
ЭРХЭЛСЭН САЙД	1,613,539.90	1.14%	2,237,669.30	1.34%	2,379,645.50	1.30%
ГАМШГААС ХАМГААЛАХ АСУУДАЛ ЭРХЭЛСЭН САЙД	-	0.00%	4,397,159.60	2.63%	4,805,958.60	2.62%
НИЙТ	141,104,736.60	100.00%	166,959,256.40	100.00%	183,402,688.70	100.00%

Хүснэгт Г.3 Барилга, Хот Байгуулалтын Төсвийн Ерөнхийлөн Захирагчийн Улсын Төсөв

	2002	2003	2004	2005
УЛСЫН ТӨСӨВ	Гүйцэтгэл	Гүйцэтгэл	ХБГ	Төс,Төсөл
I. НИЙТ ЗАРЛАГА ба ЦЭВЭР ЗЭЭЛИЙН ДҮН	459,174,344.8	474,380,998.6	567,297,846.6	630,159,672.1
II. НИЙТ ЗАРЛАГЫН ДҮН	392,102,463.0	383,906,514.2	469,750,653.7	511,896,809.7
IV. УРСГАЛ ЗАРДЛЫН ДҮН	334,573,077.0	303,727,271.6	377,467,453.7	420,204,160.2
ХӨРӨНГИЙН ЗАРДАЛ	57,529,386.0	80,179,242.6	92,283,200.0	91,692,649.5
Үүнээс: БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙД				
II. НИЙТ ЗАРЛАГЫН ДҮН	0.34%	1.10%	0.51%	0.48%
IV. УРСГАЛ ЗАРДЛЫН ДҮН	0.12%	0.67%	0.30%	0.33%
ХӨРӨНГИЙН ЗАРДАЛ	1.65%	2.75%	1.39%	1.14%
БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН САЙД	1,352,579.2	4,231,337.4	2,394,897.1	2,451,456.3
II. НИЙТ ЗАРЛАГЫН ДҮН	1,352,579.2	4,231,337.4	2,394,897.1	2,451,456.3
IV. УРСГАЛ ЗАРДЛЫН ДҮН	400,709.2	2,024,620.5	1,115,597.1	1,404,456.3
ХӨРӨНГИЙН ЗАРДАЛ	951,870.0	2,206,716.9	1,279,300.0	1,047,000.0
I. Дотоод хөрөнгө оруулалт	951,870.0	2,206,716.9	1,279,300.0	1,047,000.0
Төсвийн хөрөнгөөр санхүүжих хөрөнгө оруулалт	951,870.0	2,191,384.9	1,214,300.0	1,047,000.0
Төсвийн хөрөнгөөр санхүүжих тоног төхөөрөмж	0.0	15,332.0	65,000.0	0.0
ЗАРДЛЫГ САНХҮҮЖҮҮЛЭХ ЭХ ҮҮСВЭР:	1,352,579.2	4,195,687.1	2,394,897.1	2,451,456.3
Үндсэн үйл ажиллагааны орлогоос санхүүжих	0.0	1,113,966.9	1,013,605.6	1,009,331.7
Туслах үйл ажиллагааны орлогоос санхүүжих	5,429.7	163,854.5	0.0	0.0
Төсвөөс санхүүжих	1,347,149.5	2,917,865.7	1,381,291.5	1,442,124.6
БАЙГУУЛЛАГЫН ТОО	1.0	1.0	2.0	2.0
АЖИЛЛАГСАД БҮГД	29.0	299.0	159.0	181.0
Удирдах ажилтан	2.0	34.0	19.0	19.0
Гүйцэтгэх ажилтан	22.0	253.0	130.0	155.0
Үйлчлэх ажилтан	5.0	12.0	10.0	7.0
Төрийн сан	1,352,579.2	4,231,337.4	2,394,897.1	2,451,456.3
II. НИЙТ ЗАРЛАГЫН ДҮН	1,352,579.2	4,231,337.4	2,394,897.1	2,451,456.3
IV. УРСГАЛ ЗАРДЛЫН ДҮН	400,709.2	2,024,620.5	1,115,597.1	1,404,456.3
ХӨРӨНГИЙН ЗАРДАЛ	951,870.0	2,206,716.9	1,279,300.0	1,047,000.0
ЗАРДЛЫГ САНХҮҮЖҮҮЛЭХ ЭХ ҮҮСВЭР:	1,352,579.2	4,195,687.1	2,394,897.1	2,451,456.3
Үндсэн үйл ажиллагааны орлогоос санхүүжих	0.0	1,113,966.9	1,013,605.6	1,009,331.7
Туслах үйл ажиллагааны орлогоос санхүүжих	5,429.7	163,854.5	0.0	0.0
Төсвөөс санхүүжих	1,347,149.5	2,917,865.7	1,381,291.5	1,442,124.6
БАЙГУУЛЛАГЫН ТОО	1.0	1.0	2.0	2.0
АЖИЛЛАГСАД БҮГД	29.0	299.0	159.0	181.0
Цэвэрлэх байгууламж болон усан хангамж	951,870.0	2,206,716.9	1,096,800.0	1,047,000.0
II. НИЙТ ЗАРЛАГЫН ДҮН	951,870.0	2,206,716.9	1,096,800.0	1,047,000.0
ХӨРӨНГИЙН ЗАРДАЛ	951,870.0	2,206,716.9	1,096,800.0	1,047,000.0
I. Дотоод хөрөнгө оруулалт	951,870.0	2,206,716.9	1,096,800.0	1,047,000.0
Төсвийн хөрөнгөөр санхүүжих хөрөнгө оруулалт	951,870.0	2,191,384.9	1,096,800.0	1,047,000.0
ЗАРДЛЫГ САНХҮҮЖҮҮЛЭХ ЭХ ҮҮСВЭР:	951,870.0	2,206,716.9	1,096,800.0	1,047,000.0
Төсвөөс санхүүжих	951,870.0	2,206,716.9	1,096,800.0	1,047,000.0
Хот байгуулалтын газар	0.0	20,000.0	35,000.0	35,000.0
II. НИЙТ ЗАРЛАГЫН ДҮН	0.0	20,000.0	35,000.0	35,000.0
IV. УРСГАЛ ЗАРДЛЫН ДҮН	0.0	20,000.0	35,000.0	35,000.0
ЗАРДЛЫГ САНХҮҮЖҮҮЛЭХ ЭХ ҮҮСВЭР:	0.0	20,000.0	35,000.0	35,000.0
Төсвөөс санхүүжих	0.0	20,000.0	35,000.0	35,000.0
Газрын харилцаа, геодези, зурагзүйн газар	366,709.2	2,004,620.5	1,021,625.3	1,022,797.1
II. НИЙТ ЗАРЛАГЫН ДҮН	366,709.2	2,004,620.5	1,021,625.3	1,022,797.1
IV. УРСГАЛ ЗАРДЛЫН ДҮН	366,709.2	2,004,620.5	1,021,625.3	1,022,797.1
ЗАРДЛЫГ САНХҮҮЖҮҮЛЭХ ЭХ ҮҮСВЭР:	366,709.2	1,968,970.2	1,021,625.3	1,022,797.1
Үндсэн үйл ажиллагааны орлогоос санхүүжих	0.0	1,113,966.9	1,013,605.6	1,009,331.7
Туслах үйл ажиллагааны орлогоос санхүүжих	5,429.7	163,854.5	0.0	0.0
Төсвөөс санхүүжих	361,279.5	691,148.8	8,019.7	13,465.4
БАЙГУУЛЛАГЫН ТОО	1.0	1.0	1.0	1.0
АЖИЛЛАГСАД БҮГД	29.0	299.0	101.0	101.0
Орон цутгийн хотуудын НАА-г хөгжүүлэх II төсөл	34,000.0	0.0	11,725.6	22,399.5
II. НИЙТ ЗАРЛАГЫН ДҮН	34,000.0	0.0	11,725.6	22,399.5

IV. УРСГАЛ ЗАРДЛЫН ДҮН	34,000.0	0.0	11,725.6	22,399.5
ЗАРДЛЫГ САНХҮҮЖҮҮЛЭХ ЭХ ҮҮСВЭР:	34,000.0	0.0	11,725.6	22,399.5
Төсвөөс санхүүжих	34,000.0	0.0	11,725.6	22,399.5
ГХГЗГазрын хөрөнгө оруулалт, их засвар	0.0	0.0	182,500.0	0.0
II. НИЙТ ЗАРЛАГЫН ДҮН	0.0	0.0	182,500.0	0.0
ХӨРӨНГИЙН ЗАРДАЛ	0.0	0.0	182,500.0	0.0
I. Дотоод хөрөнгө оруулалт	0.0	0.0	182,500.0	0.0
Төсвийн хөрөнгөөр санхүүжих хөрөнгө оруулалт	0.0	0.0	117,500.0	0.0
Төсвийн хөрөнгөөр санхүүжих тоног төхөөрөмж	0.0	0.0	65,000.0	0.0
ЗАРДЛЫГ САНХҮҮЖҮҮЛЭХ ЭХ ҮҮСВЭР:	0.0	0.0	182,500.0	0.0
Төсвөөс санхүүжих	0.0	0.0	182,500.0	0.0
Барилга, хот байгуулалтын яам	0.0	0.0	47,246.2	324,259.7
II. НИЙТ ЗАРЛАГЫН ДҮН	0.0	0.0	47,246.2	324,259.7
IV. УРСГАЛ ЗАРДЛЫН ДҮН	0.0	0.0	47,246.2	324,259.7
ЗАРДЛЫГ САНХҮҮЖҮҮЛЭХ ЭХ ҮҮСВЭР:	0.0	0.0	47,246.2	324,259.7
Төсвөөс санхүүжих	0.0	0.0	47,246.2	324,259.7
БАЙГУУЛЛАГЫН ТОО	0.0	0.0	1.0	1.0
АЖИЛЛАГСАД БҮГД	0.0	0.0	58.0	80.0

3. БХБС-ын орлого, зардал, хөрөнгө оруулалтын төсөв

213. БХБС-ын 2002-2005 (төсвийн төсөл) оны төсвийн зардлыг нийт улсын төсөвтэй харьцуулж Хүснэгт Г.3-ээр харууллаа. Энэ хүснэгтээс харахад 2002-2005 онд нийт улсын төсвийн зардал 37 хувиар нэмэгдэж байхад БХБС-ын зардал 34 хувиас 48 хувь болж бага хэмжээгээр нэмэгдсэн байна. Гэсэн ч, нийт улсын төсвийн хөрөнгийн зардал 1.65 хувиас 1.14 хувь хүртэл буурсан байна. Нөгөө талаас, яамны нийт зардал 2003 онд 4.2 сая төгрөг болж өссөн боловч 2004, 2005 онуудад 2.4 сая төгрөг болж буурах төлөвтэй байна. 2002 онд ТЕЗ-ийн нийт төсөв улсын төсвөөс санхүүжигдэж байсан бол, 2003 оноос ТБУС хууль хэрэгжиж эхэлснээр, 26 орчим хувь нь үйл ажиллагааны орлогоос санхүүжигдсэн байна. 2004 онд яамны төсөв багассанаас, үйл ажиллагааны орлогоос санхүүжигдэх хэсэг нь 42 хувь болж өсөх төлөвтэй, 2005 онд бараг хэвээрээ байхаар буюу 41 хувьтай байхаар төлөвлөсөн байна. Хавсралт К-д үзүүлснээр, үйл ажиллагааны орлогын ихэнх нь газар хувьчлалын хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн дүнд орж ирсэн хураамж байна. Энэ дүн 2003 оны бодит дүн, 2004 оны хүлээгдэж буй гүйцэтгэл, 2005 оны төсвийн төсөлд ижил буюу ойролцоогоор 1.0 сая төгрөг байна.

214. ГХГЗЗА-г эс тооцвол, яамны харъяанд байгаа бүх төсвийн байгууллагууд цорын ганц улсын төсвөөс авах хөрөнгийн болон хөрөнгө оруулалтын зардалгүй санхүүжилтэнд найдаж байна. Энэ зураг зүйн агентлагийн хөрөнгийн зардал нь зөвхөн яамны барилгын их засвар байжээ. Гэхдээ, ТБУС шинэ хуулийн дагуу БХБЯ-ны харъяанд байгуулагдсан төсвийн байгууллага нь хөрөнгийн зардалд зориулан зээл авах ба эх үүсвэр хувиарлах буюу зээлдүүлэх эрхтэй. Иймд хот байгуулалт, орон сууцны цаашдын ямар нэгэн төслийн хувьд БХБЯ нь гүйцэтгэгч агентлаг болж, мөн яамны харъяанд төслийг удирдах ямар нэгэн төсвийн байгууллага буюу ТУА байгуулах нь зүйтэй гэсэн саналтай байна.

4. Тулгуур төв хотууд – Орлого, зардал

215. Хавсралт К-ийн Хүснэгт К.1-д зарим тулгуур төв хотууд, Улаанбаатар, Цэцэрлэг хотуудын орлого, зардлыг харууллаа. ТБУСХ-ийн хүрээнд төсвийн шинэ процесс тулгуур төв хотуудын санхүүжилтэнд илэрхий нөлөөлсөн бөгөөд одоо ч нөлөөлсөөр байна. ТБУСХууль хүчин төгөлдөр болж хэрэгжсэнээр 2002, 2003 оны хооронд томоохон өөрчлөлт гарсан. 2003 оноос өмнө орон нутгийн орлого, орон нутгийн зардлын зөрүү хомсдолыг улсын төсвөөс нөхөж байсан. Харин 2003 оноос Төсвийн ерөнхийлөн захирагчдын улсын төсвийн зардалд орон нутагт зарцуулах

зардал орох болсон. Үүнээс гадна, хүн амын орлогын албан татвар, аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татвар, НӨТ, онцгой татварыг орон нутагт хураан авдаг боловч Засгийн газарт (улсын төсөвт төвлөрүүлэн) шилжүүлдэг болжээ. 2003 оноос өмнө хүн амын орлогын татвар, орон нутагт хамаарах үйлдвэр, аж ахуйн газрын аж ахуйн нэгжийн орлогын татвар, НӨТ-ын орлогын нилээд хэсгийг орон нутгийн төсөвт авч үлддэг байсан. Төсвийн шинэ процессийн дагуу эдгээр дөрвөн татварын орлогыг аймгуудад эргүүлэн дахин хувиарладаг ба үүнээс НӨТ-ийн буцаан шилжүүлэлт нь хүн амын тооноос хамаардаг байна.

216. Энэ байдлыг Хүснэгт К.1-ээс тодорхой харж болох ба 2002-2003 онд орлого буурч байгаа ч төсвийн хомсдолтой бүх хотод Улсын төсвөөс санхүүжигдсэн зардлын хувь өссөн байна. Зөвхөн Улаанбаатар, Дархан хотууд нийт зардлаа нөхөх хэмжээний орон нутгийн орлого бүрдүүлсэн байна. Эдгээр хотуудад орон нутгийн хөрөнгийн татварын орлого 13 хувьтай байгаа нь чухал ач холбогдолтой юм. Гэтэл эдгээрээс жижиг аймгийн төвүүдийн хувьд 3-4 хувьтай байна. Үндсэндээ аймгийн төвүүдээс эдгээр хот илүү их аж үйлдвэржсэн тул ийм үзүүлэлттэй байх нь аргагүй юм. МУ-ын Татварын Ерөнхий Хуулийн 17-р зүйлд үл хөдлөх хөрөнгийн татвар нь орон нутгийн татвар байна гэж заасан байдаг. “Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай” хуулийн дагуу нийтийн орон сууц, бусад орон сууцыг үл хөдлөх хөрөнгийн татвараас чөлөөлсөн байдаг. Энэ мэтээр, орон нутгийн дэд бүтцийн санхүүжилтэнд ашиглаж болох орон нутгийн орлогын чухал эх үүсвэрүүд орон нутгийн захиргааны татварын эрх мэдлийн гадна үлдэж байна.

5. Хэрэгжүүлж буй төслүүдтэй уялдуулах

217. Стратегийг, нэн ялангуяа “40,000 орон сууцны хөтөлбөр”-ийг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах мэдээ, мэдээллийн гол эх үүсвэр нь АХБ-ны холбогдох төслүүдийн туршлага, зарим тохиолдолд санхүүжилт байна. Стратегитэй хамгийн их уялдаатай гурван төсөл нь:

- (i) Орон нутгийн хотуудын нийтийн аж ахуйг хөгжүүлэх төсөл (Зээл No.1907-МОН) буюу ‘Найман аймгийн’ төслийн хүрээнд Монголын зүүн болон төвийн найман аймгийн төвийн (Баруун-Урт, Булган, Чойбалсан, Даланзадгад, Мандалговь, Өндөрхаан, Сайншанд, Цэцэрлэг) усан хангамж, бохир ус зайлуулах, хуурай хог хаягдлын удирдлага, нийтийн халуун ус, дулаан, халуун усан хангамжийн тоног төхөөрөмжийг сайжруулан урт хугацаанд найдвартай ашиглагдах тоног төхөөрөмжөөр хангана.
- (ii) Орон сууцны Санхүүжилтийн (Салбар) Төсөл (ОСССТ–Зээл No.1847-МОН). Засгийн газар 2002 оноос АХБ-ны санхүүжилттэй төсөл хэрэгжүүлж, үүгээр ипотекийн зээл олгон дунд, бага орлоготой өрхүүдийг санхүүжүүлж орон сууцтай болгох, мөн гэр хорооллын дэд бүтцийг сайжруулах ажил хийгдэж байна.
- (iii) Японы засгийн газрын санхүүжилтээр ядуурлыг бууруулах сангийн төсөл (ЯБЯС 9015-МОН) нь гэр хорооллын ядуу оршин суугчдын орон сууцыг голлон анхаарч сайжруулах шинэлэг арга барилаар хэрэгжих юм. Төсөл нь үндсэн хоёр бүрэлдэхүүн хэсэгтэй. Үүнд: (i) гэр хорооллын иргэдэд орон сууцны нөхцөлөө сайжруулахад бага хүүтэй, бага хэмжээний зээл олгох; (ii) гэр хорооллын оршин суугчдын холбоонд (ОСХ) түшиглэсэн ОСХ-ны нэгдсэн төвүүдийг (ОСХНТ) хөгжүүлэх.

218. Гэр хорооллыг цэвэр усны шугамд холбох, бохир зайлуулах боломжийг туршихад Зээл No.1907 төслийн хэмнэлтийг ашиглан, 8 хотын сонгогдсон гэр хороололд хэрэгжүүлэх загвар төслийг санхүүжүүлэн, гэр хорооллын хашаанд цэвэр усны шугам оруулж, бохирыг хашаанд нь шийдвэрлэх хувилбаруудыг туршин, цэвэр усны шугамд холбогдсон айлуудыг тоолууржуулах ажил хийгдэнэ. Мөн 8 хотын 6 хотод төлөвлөөд байгаа ОСХХТ-ний барилгын ажлыг загвар төслийн хүрээнд эхлүүлнэ. “40,000 орон сууцны хөтөлбөр”-ийн гурав дахь (15,000 хашаанд үйлчилгээг хүргэх) ангилалд багтах сууцыг цэвэр усан хангамжинд холбох, хашаанд нь бохирыг шийдвэрлэх зэрэг ажлыг цааш өргөжүүлэхэд загвар төслийн үр дүн, тухайлбал үүний өртөг, хашаандаа бохируу шийдвэрлэж чаддаг болон, үүнийг хүлээн зөвшөөрөх зэрэг нь үнэлж баршгүй чухал юм. 8 хотод ОСХХТ-г хэрэгжүүлснээр “40,000 Орон сууцны хөтөлбөр”-ийн хүрээнд бүрэн үйлчилгээнд хамрагдсан 15,000 коттеж/жижиг сууцаар хангах ажилд нэмэлт туршлага болно.

219. ОСССТ-ийн Б Хэсгийн хүрээнд Дархан, Зуунмод хотын гэр хорооллыг хотын үйлчилгээнд, ихэвчлэн усан хангамж, бохир ус зайлуулах үйлчилгээнд хамруулсан. Мөн Зуунмод, Дархан хотын төвийн хэсэгт бүрэн үйлчилгээнд холбогдсон (усан хангамж, бохир ус зайлуулалт, цахилгаан) хашаа бүхий ОСХХТ боловсруулсан. Хэдийгээр гэр хорооллын хашаа бүрийг үйлчилгээнд холбоогүй ч, дэд төслүүдийг хэрэгжүүлснээр өртөг, гэр хорооллын оршин суугчдын төлбөр төлөх чадвар, өртөг нөхөх боломжийн талаар маш чухал мэдээлэл авч байна. ОСХХТ хэрэгжүүлснээр загвар зохиох, тендер зохион байгуулах, орон нутгийн захиргаанаас хөрөнгө оролцуулах, ийм маягийн хашааны эрэлтийг мэдэх зэрэгт мөн туршлага хуримтлуулсан. Тухайн үедээ хоёулаа шинэ арга хэмжээ байсан тул, орон нутгийн сайн удирдлага, олон нийтийн боловсрол маш чухал байсан бөгөөд төслийг зохиож, хэрэгжүүлэхээр төлөвлөсөн хугацаанаас илүү урт хугацаанд үр дүн гарч байсан. Гэр хорооллыг сайжруулахад, ялангуяа үйлчилгээний төлбөрөө бүрэн төлөх чадваргүй өрхүүдэд зориулж, шууд ба шууд бус аргыг хоёуланг нь багтаасан өртөг нөхөх механизмыг боловсруулж байна. Энэ нь зөвхөн 8 хотуудын загвар төсөлд төдийгүй мөн цаашдын зээлийн төслийн хэсэг болж болох томоохон хөтөлбөрийн гол сургамж болно.

220. ЯБЯС Төслийн үндсэн бүрэлдэхүүн хэсэг нь гэр хорооллын орон сууцыг сайжруулахад зориулж бага хүүтэй, бага хэмжээний зээл өгнө. Орон сууц сайжруулах зээлийг гэрийн мод, эсгий, бүрээсээ сайжруулж гэр худалдан авах, утаагүй зуух худалдан авах, орон сууцаа өргөтгөх зэрэг бүхий л хэлбэрээр орон сууцаа сайжруулахад зориулан 100,000-аас 1 сая хүртэл төгрөгийн хэмжээтэй олгож байна. Тус зээлийг орон нутгийн ББСБ-уудаар дамжуулан олгон, зээл авагчийн газрын гэрчилгээг барьцаа болгон зээлийг бүртгэж байна. Хэдийгээр Дархан, Зуунмод хотод зөвхөн 100 гаруй зээлийг дөнгөж олгоод байгаа ч Улаанбаатар хотод энэ хавраас, бусад аймгийн төвүүдэд энэ зунаас зээл олголт эхлэхээр төлөвлөөд байна. “40,000 орон сууцны хөтөлбөр”-ийн хүрээнд баригдах орон сууцны гурав дахь (хашаа) ангилалд зээл олгогчид дээрх үйл ажиллагаанаас олсон мэдээллийг ашиглах боломжтой /ялангуяа зээлийг орон нутгийн арилжааны банкуудаар бус харин ББСБ-уудаар дамжуулан олгохоор байгаа тул/ юм.

221. Явцын тайланд дурьдсан ёсоор, Орон нутгийн хотуудын нийтийн аж ахуйг хөгжүүлэх төсөл (ОНХНААХТ-Зээл No.1506), 8 аймгийн төслүүд нь хотын үйлчилгээний санхүүгийн хувьд өртөг нөхөх талаар чухал сургамж өгсөн. ОНХНААХ төслийн хувьд, усан хангамж болон бусад үйлчилгээний үнэ 2000 оноос хойш өөрчлөгдөөгүй. Хэдийгээр 2002 оноос эхлэн зээлийн хүүг 10 хувиас 4.5 хувь хүртэл бууруулсан ч, дээрх байдал нь НААБ-г дамжуулан авсан зээлээ эргүүлэн төлөх чадваргүй болгож байна. Иймээс, Сангийн яам нь АХБ-д жилд хоёр удаа төлөх хүүгийн төлбөрийг төлж байна. Иймээс СЯ, БХБЯ, АХБ-ны төлөөлөгчид

оролцсон ажлын групп гарч баруун таван аймагт бий болсон асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх, 8 аймгийн төсөл болон цаашдын хот байгуулалтын ямар нэгэн төсөлд ямар сургамж өгч болохыг авч үзэх хэрэгтэй гэдгийг санал болгосон. Гэсэн ч, үнийг аймгийн захиргаа баталж байгаа бодит байдлаас (төсвийн байгууллагуудын хувьд СЯ), ихэнх НААБ-уудын үнэ нь өртөг бүрэн нөхөх байдлаар үнийг тодорхойлж өгсөн албан ёсны үнийн хөтөлбөрөөс үндсэндээ хоцорч явна. Үүнийг залруулахгүй л бол, НААБ-ууд 2005 оноос эхэлж төлөх зээлийн хүүг, цаашилбал 2010 оноос эхэлж төлөх зээлийн үндсэн өрийг төлөх боломжгүй юм. Энэ тохиолдолд, Зээл No.1506-тай адилаар аймаг эсвэл СЯ нь орлогоосоо зээлийг эргүүлэн төлнө. Ингэснээр, НААБ-ууд санхүүгийн хувьд тогтвортой үйлчилгээ үзүүлэх гэсэн зээлийн үндсэн зорилгыг ч хэрэгжүүлэх боломжгүй болно.

222. Улсын хэмжээгээр нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний тарифийг зохицуулах агентлаг байгуулах санал одоо яригдаж байна. Дэлхийн банкнаас хэрэгжүүлсэн Улаанбаатар хотын нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний төслийн хүрээнд бэлтгэсэн аргачлалаар тарифыг тооцно. Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай хуулийг хэрэгжүүлэх талаар Дэд бүтцийн сайд Б.Жигжидийн 2003 оны 1-р сарын 30-нд гаргасан 17 тоот тушаалын Хавсралт 1 ёсоор, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний бүх тарифыг Дэлхийн Банкны аргачлалаар тооцно. Энэ аргачлал нь нилээд нарийвчилсан тооцоотой, бүртгэлийн нарийн мэдээллээс хамааралтай ч, үндсэндээ АХБ-ны зээлийн хоёр төслийн хүрээнд хийсэн тарифын тооцоотой ижил, өөрөөр хэлбэл, нийтийн аж ахуйн байгууллагууд санхүүгийн хувьд биеэ даах хэмжээнд хүрэхээр үндсэн хөрөнгө, үйл ажиллагаа, засвар үйлчилгээний өртгийг бүрэн нөхөхөөр тооцсон. Эндээс, НААБ-ын бүртгэлийн мэдээллийг хангалттай гэж үзвэл, Зээл No.1506 ба 1907 төслүүдэд хамрагдсан НААБ-ууд, мөн цаашдын ямар нэгэн хэрэгжүүлэгч байгууллага нь Дэлхийн банкны гарын авлагыг зарчмын хувьд мөрдөх хэрэгтэй ба ашиглах цар хүрээ нь бүртгэл, санхүүгийн мэдээллийн чанараас хамаарна. Шинээр байгуулагдах агентлагийн зүгээс өртөгт үндэслэсэн тарифыг ашиглах замаар аймгийн захиргаа, СЯ-ны зүгээс тарифын талаар өрөөсгөл шийдвэр гаргадаг явдлыг халах хэрэгтэй.

Е. Орон сууцны эрэлт /demand/ ба санхүү

1. Орон сууцны эрэлтийг тооцох нь

223. Орон сууцны стратеги, бодлого, хөтөлбөрийг боловсруулахад орон сууцны цаашдын хэрэгцээ хэр байх вэ гэдэг тооцоо нэлээд гол байр суурийг эзлэнэ. Орон сууцны хэрэгцээ /housing need/ ба орон сууцны бодит эрэлтийг /effective demand/ тусад нь ялгаж маш зөв тооцох, дүн шинжилгээг хийх нь аливаа хэтийн тооцооны үндсэн суурь болох ёстой. Бодит эрэлтийг тооцохдоо айл өрхүүдийн төлбөрийн чадвар, худалдан авах боломж хэрхэн байгаа талаар нэлээд сайн мэдээлэл судалгаа хийсэн байх ёстой. Энэ төслийн хүрээнд улсын хэмжээний ийм судалгааг хийх боломжгүй юм. Орон сууцны хэрэгцээг тодорхойлох нь төвөггүй, бодит эрэлттэй уялдаатай.

224. Монгол орны хот, суурингийн төвүүдийн орон сууцны хэрэгцээнд ерөнхий байдлаар богино хугацаанд дүн шинжилгээ хийсэн. Дүнг Улаанбаатар болон 21 аймаг, бүсээр харуулсан. Тооцооны загварыг хийхэд ашигласан компьютерийн хүснэгт нь тооцооны энгийн аргыг хэрэглэх бөгөөд өнгөрсөн хугацааны болон цаашдын орон сууцны байдалд түргэн дүн шинжилгээ хийх боломжтой бөгөөд орон сууцны өнөөгийн байдлын тоо мэдээллийг нэгтгэн харуулна. Компьютерийн хүснэгтийг ашиглах нь тоо, нөхцлийг янз бүрийн байдлаар загварт оруулж хувиргах боломжтой уян арга юм. Энэ загвар нь хот, суурин газрын төвийн орон сууцны

ирээдүйн нөхцөл байдалд хэд хэдэн хувилбараар дүн шинжилгээ хийх, эдгээр орон сууцны ирээдүйн хэрэгцээг нь хөрөнгө оруулалт, татаасанд хэр нөлөөлөхийг тооцох боломжтой.

225. Загвар нь хоёр зарчимд тулгуурласан, үүнд 1) орон сууцны хэрэгцээг тодруулж, тоон үзүүлэлтээр илэрхийлэх; 2) орон сууцны хэрэгцээ нэгэнт тодорхой болоход бүх айл өрхийг хамгийн наад захын стагдарт шаардлыг хангасан орон сууцаар тодорхой хугацаанд хангахад шаардагдах хөрөнгө оруулалт, татаасын хэмжээг тодорхойлох юм.

Орон сууцны болон үйлчилгээнд холбогдсон газрын хэрэгцээг тооцох нь

226. ЗГ-ын мөрийн хөтөлбөр хэрэгжих хугацаанд шинээр орон сууц барих, байгаа орон сууцыг сайжруулах хэрэгцээг тооцоход (Хавсралт И-г харах) орон сууцны өргөн хэрэгцээнд хийсэн дараах дүн шинжилгээг үндэслэсэн:

- өсөн нэмэгдэж байгаа хүн амын хэрэгцээг хангах шинэ орон сууц, шинээр бий болж байгаа өрхийн тоо, хүн ам хэт их төвлөрсөн нөхцөлд хүн амын тоог бууруулах хандлага;
- сайжруулах боломжгүй сууцны оронд шинээр барих.

227. Энэ дүн шинжилгээг хийхдээ дараах нөхцлийг харгалзсан:

- дүн шинжилгээг хамрах хугацааг ЗГ-ын мөрийн хөтөлбөрийн хугацаагаар (2004-2008) авах;
- энэ хугацаанд шинээр бий болсон айл өрх бүгд чанарын зохих түвшин бүхий шинэ орон сууцанд орох;
- улсын хэмжээний хүн амын тоо, өсөлтийн хувийг ҮСГ-ынхаар авч, түүнийг үндэслэн хот суурингийн хүн амыг тооцсон;
- айл өрхийн хэт их бөөгнөрөл одоогоор байхгүй, шийдвэрлэх хэрэгцээ шаардлага байхгүй;
- өнөөгийн орон сууцны фондыг дэд бүтэцтэй ба барилга байшингийн төрлөөс хамааруулан 3 ангилалд хуваасан, үүнд: “боломжийн орон сууц” /acceptable houses/ буюу тохиромжийн бөгөөд ус, халаалт, цахилгаантай орон сууц; “сайжруулах орон сууц” /upgradeable houses/ буюу үлдэж буй нийтийн үйлчилгээгүй тохиромжийн орон сууц; гэрийг “сайжруулах боломжгүй орон сууц” /non-upgradeable houses/ гэж тодорхойлсон;
- 12 жилийн хугацаанд бүх гэрийг “боломжийн орон сууц” руу шилжүүлэх (жилд 5 хувиар);
- 25 жилийн хугацаанд бүх “сайжруулах орон сууцыг” шинэчлэх буюу нэлээд сайжруулах (жилд 4 хувиар);
- “боломжийн бүх орон сууц”-ны ашиглалтын хугацааг 50 жил гэж тооцож жилд 2 хувиар шинэчлэх;
- шинээр барих ба шинэчлэх орон сууцанд ногдох газрын (хашааны доторхи ба гаднах нийтийн талбайн хэсэг орсноор) хэмжээ улсын хэмжээнд хэлбэлзэх бөгөөд дунджаар 650м²;
- сайжруулан шинэчлэх орон сууцанд мөн газар шаардлагатай болох бөгөөд энэ нь газар газарт хэлбэлзэх бөгөөд нийтдээ 22 хувьд нь хэрэгцээтэй.

228. Хийгдсэн дүн шинжилгээнээс гарсан үр дүнг доорхи хүснэгтэд нэгтгэв. Аймаг, бүсээр, улсын дүнгээр гаргасан дэлгэрэнгүй тооцоог Хавсралт И-д хавсаргав.

Хүснэгт Е.2. ЗГ-ын мөрийн хөтөлбөрийн хугацаанд (2004-2008) шаардагдах орон сууцны хэрэгцээ

Хэрэгцээний төрөл	Баруун	Хангайн	Төв	Зүүн	Улаанбаатар	Улсын дүн
Хүн ам өсч шинээр бий болох өрх	401	2287	2289	-40	16742	21679
Гэрийг орлох орон сууц	2792	3347	2319	1296	7032	16786
Хэсэгчилсэн үйлчилгээтэй тохиромжийн орон сууцыг орлох орон сууц	1527	1994	2599	1076	7910	15106
Бүрэн үйлчилгээтэй орон сууцыг орлох орон сууц	234	1010	1529	537	6134	9445
Нийт орон сууцны тоо (2004-2008)	4954	8639	8736	2869	37818	63016
Шинэ орон сууцны тоо жилд	1239	2160	2184	717	9454	15754
Сайжруулах орон сууцны тоо (2004-2008)	1604	2093	2729	1130	8305	15861
Сайжруулах орон сууцны тоо жилд	401	523	682	282	2076	3965
Шинээр шаардагдах газар, га	78	248	256	32	1257	1871

229. Хүснэгтээс харахад хүн ам өсч, шинээр бүрэлдэх айл өрхийн тоо Улаанбаатар хотод нэлээд их, Хангай, Төвийн бүсэд дунд зэрэг, харин Баруун, Зүүн бүсэд нэлээд бага байна. Иймд хүн ам өссөнөөс гарах шинээр орон сууцны хэрэгцээ Улаанбаатар хотод 77 орчим хувь, Хангайн ба Төвийн бүсэд 11 хувь, Орхон аймагт (Эрдэнэт) 2000 ба Дарханд 1200 орон сууц хэрэгцээтэй байна.

230. Орон сууцны нийт хэрэгцээний нэг гол хэсэг нь гэрийг суурин орон сууц болгох бөгөөд өнөөгийн байгаа бүх гэрийг 20 жилийн хугацаанд “боломжийн суурин орон сууц” болгох зорилгод тулгуурласан. Баруун, Хангайн бүсийн хувьд энэ нь нийт орон сууцны хэрэгцээний үндсэн гол хэсэг юм. Хэсэгчилсэн үйлчилгээтэй орон сууцыг шинэчлэх, нэлээд сайн сайжруулах нь Төвийн бүсийн орон сууцны хэрэгцээний гол хэсэг болно. Ялангуяа энэ хэрэгцээ Сэлэнгэ аймагт нэлээд өндөр байна.

231. Дээрхи нөхцөл байдлыг харгалзан загварчлахад 2004-2008 онд нийт шинээр барих орон сууцны хэрэгцээ 63.000, шинэчлэн сайжруулах - 16.000 байхаар тооцоо гарч байна. Хэдийгээр дийлэнх хэрэгцээ Улаанбаатар хотод байгаа ч хот суурин газрын төвүүдийг тэнцвэртэй хөгжүүлэх, зэрэглэх, Улаанбаатар уруу чиглэсэн шилжих хөдөлгөөнийг багасгах зэрэгтэй холбогдуулан нэлээд хэмжээний дэмжлэгийг Хангайн ба Төвийн бүсэд чиглүүлэх хэрэгтэй болно.

232. Баруун бүсэд шинэ орон сууцны хэрэгцээний тал, сайжруулах орон сууцны гуравны хоёр нь зөвхөн Баян-Өлгий, Ховд аймагт ногдож байна. Ховд хот одоогоор ХХС-гээ боловсруулж дуусч байгаа бөгөөд гэр хорооллыг сайжруулах, дахин зохион байгуулалтанд оруулах (reblocking), ОСХХТ-ний нягтаршуулалт, орон сууцны болон үйлчилгээний байршлыг хослуулах, эдийн засгийн хөгжлийг идэвхжүүлэхэд чиглэгдсэн жижиг төслүүд хэрэгжүүлэх бололцоо боломжууд байна.

Мянганы болон босоо тэнхлэгийн замыг барих нь Ховд хотын хөгжилд нэлээд түлхэц болох бөгөөд орон сууцны хэрэгцээ нэмэгдэнэ.

233. Хангайн бүсийн орон сууцны хэрэгцээг үндсэндээ Эрдэнэт хотоор тодорхойлж болно. Энд шинээр барих орон сууцны хэрэгцээний 45 хувь нь ногдож байна. Эрдэнэт хот мөн тулгуур төв бөгөөд өөрийнхөө ХХС-ийг боловсруулж дуусах шатандаа ороод байна. Баянхонгор, Хөвсгөл аймгуудын өсч буй хүн амын хэрэгцээг хангах, хоцрогдсон хуучирсан орон сууцыг шинэ орон сууцаар орлуулах хэрэгцээ нэлээд бий. Гэр хорооллын хөрш айлуудыг энгийн аргаар жижиг бүтэц зохион байгуулалтад (blocking) оруулах нь орон нутгийн хувийн хөрөнгө оруулалтыг нэмэгдүүлэх хамгийн үр ашигтай арга болох юм. Эртний нийслэл Хархорин хотыг жишиг хот болгон хөгжүүлэхэд маш сайн уялдуулсан, цаг үеэ олсон хөрөнгө оруулалтын арга хэмжээ нь хотын биет болон эдийн засгийн хөгжилд нэлээд дэмжлэг үзүүлэх юм.

234. Төвийн бүсийн орон сууцны хэрэгцээг Дархан-Уул болон Сэлэнгэ аймгууд тодорхойлж байна. Энэ хоёр аймагт шинээр баригдах орон сууцны хэрэгцээний 60 орчим хувь, сайжруулах орон сууцны хэрэгцээний гуравны хоёр нь ногдож байна. Дархан хот ерөнхий төлөвлөгөөтэй, ХХС-тэй, АХБ-ны ОСССТ-ийн туршилт хийж байгаа нэг хот юм.

235. Орон сууцны хэрэгцээ Зүүн бүсэд харьцангуй бага. Орон сууц шинээр барих, сайжруулах хэрэгцээний дийлэнх нь Дорнод аймагт байна. Чойбалсан хот тулгуур төв бөгөөд ХХС-гээ одоо боловсруулж байна.

Орон сууцны өртгийн тооцоо

236. Энэ дүн шинжилгээнд дундаж орон сууцны хоёр төрлийн “өртгийн түвшин”-г тогтоосон. Үүнд шинэ газарт бүтэн байшин барих ба байгаа байшинг сайжруулах гэсэн хоёр төрлөөр авсан бөгөөд бүрэн болон хэсэгчлэн сайжруулах хоёрын дундаж өртгийг сайжруулах дундаж өртөг гэж авсан. Бүрэн сайжруулах арга хэмжээнд Улаанбаатар хот, тулгуур төв, аймгийн төвд гэр хорооллын хөрш айлуудыг зохион байгуулалтын жижиг бүтцэд оруулах ажил (blocking) хамрагдана. Бусад аймгийн төв, идэвхижилтэй сумдад хэсэгчилсэн сайжруулалтыг хэрэгжүүлнэ.

237. Дүн шинжилгээний энэ хэсэгт дараах нөхцлийг харгалзсан, үүнд:

- шинээр барих ба шинэчлэх орон сууцны ногдох газрын (хашааны доторхи ба гаднах нийтийн талбайн хэсэг орсноор) хэмжээ нь улсын хэмжээнд хэлбэлзэх бөгөөд дунджаар 650м²;
- сайжруулан шинэчлэх орон сууцанд мөн газар шаардлагатай болох бөгөөд энэ нь байршлаар хэлбэлзэх бөгөөд нийтдээ 22 хувьд нь хэрэгцээтэй;
- газрын үнэлгээ аймаг бүрт өөр, дунджаар 370 төг/м²;
- дэд бүтцийн өртөг аймаг бүрт өөр, дунджаар 4414 төг/м²;
- бүтэн байшингийн доод хэмжээ 60м²;
- бүтэн байшинг барих өртөг аймаг аймагт өөр, дунджаар 106,354 төг/м²;
- газар, дэд бүтэц, орон сууцны барилгын инфляцийг 5-2 хувь;
- бүрэн буюу хэсэгчлэн сайжруулах орон сууцанд шаардагдах газрын хэмжээг тодорхойлохдоо сайжруулах орон сууцны тоо, газрын дундаж хэмжээг үндэслэсэн;
- дэд бүтцийн нийт өртөг нь хэсэгчлэн сайжруулах орон сууцны газарт 701 төг/1 м², бүрэн сайжруулах газарт 1015 төг/1 м²;
- сайжруулах орон сууцны дундаж хэмжээ 30 м²;
- сайжруулах орон сууцны дундаж өртөг 45,709 төг/м²;
- инфляци жилийн 3-2 хувь.

Хүснэгт Е.2. Орон сууцны хэрэгцээг хангах зардлын тооцоо (2004-2008)
(сая төг)

Ангилал	Баруун	Хангай	Төв	Зүүн	Улаанбаатар	Улсын дүн
Бүтэн байшингийн дундаж өртөг	7.6	9.6	8.8	7.6	10.8	9.6
Шинэ орон сууцны нийт зардал (2004-2008)	37412	82617	76628	21853	408017	626528
Сайжруулсан орон сууцны дундаж өртөг	1.2	1.2	1.3	1.1	2.2	1.7
Сайжруулсан орон сууцны нийт зардал (2004-2008)	1919	2585	3446	1265	18601	27816
Шинээр барих, сайжруулах орон сууцны газар, дэд бүтэц, барилгын нийт зардал	399331	85202	80074	23118	426619	654344
Дэд бүтцийн нийт зардал (2004-2008)	10736	28529	23992	4906	121965	190128

238. 2004-2008 оны орон сууцны хэрэгцээг тооцож, шаардагдах нийт зардлын хэмжээг 654 тэрбум төг буюу 541 сая орчим ам. дол. болохоор тооцсон. Үүнээс 64 орчим хувь нь Улаанбаатар хотод хэрэгцээтэй. Дэд бүтцийн нийт зардал 190 тэрбум төг буюу 156 орчим сая ам. дол. болох бөгөөд мөн Улаанбаатарт гуравны нэг нь ногдоно.

239. Улсын хэмжээний орон сууцны хэрэгцээг хангах, орон сууцны нөхцлийг боломжийн стандартын түвшинд хүргэх энэ зорилтыг биелүүлэхийн тулд орон сууцны нөхцөл байдлыг сайжруулах арга хэмжээг дээд зэргээр сайн хэрэгжүүлэх шаардлагатай бөгөөд хандивлагчдын хязгаарлагдмал санхүү хөрөнгийг орон нутгийн хувийн хөрөнгө оруулалтыг идэвхжүүлэхэд чиглүүлэх нь чухал.

2. Орон сууц худалдах үнийн харьцуулалт зарим аймгийн төвөөр

240. Орон сууцны санхүүжилтийн төслийн хүрээнд АХБ-ны зээл олгох бэлтгэл ажлын явцад Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээлийн жижиг судалгааг богино хугацаанд явуулсан. Нийтийн угсармал орон сууц, амины орон сууц, гэр хашааг төрөл, байршлаар сонинд тавьсан зарлалыг судалж, дүн шинжилгээ хийсэн. ТУН энэ судалгааг одоо аймгийн төвд мөн хийж байна. Хэдийгээр дүн шинжилгээ хийхэд эдгээр тоо мэдээлэл хязгаарлагдмал ч гэсэн эдгээр хот суурин газарт шинээр бий болж буй орон сууцны зах зээлийн анхны байдал төлөвийг харуулж байгаа юм. Тус стратегийн орон сууцны хэрэгцээг тооцоход хамгийн боломжийн гэсэн орон сууцны өртгийн тооцоо нь дээрх шинжилгээний дүнтэй ерөнхийдөө таарч байна. Дэд бүтцэд холбогдсон, холбогдоогүй орон сууцны үнийн зөрүү нэлээд байгаа нь иргэд, айл өрхийн үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ өртгийн нэмэгдүүлэхэд орон сууц дэд бүтэцтэй байх нь ямар их ач холбогдолтой байгааг харуулж байна.

Хүснэгт Е.3. Аймгийн төвийн орон сууц худалдах үнэ аймгийн төвөөр

Д/д	Аймаг/төв	Нийтийн угсармал орон сууцны үнэ (сая төг)								
		Дэд бүтцэд бүрэн холбогдсон (өрөөний тоогоор)					Дэд бүтцэд хэсэгчлэн холбогдсон		Дэд бүтцэд холбогдоогүй	
		1	2	3	4	5	Төвд	Захад	Төвд	Захад
Төвийн бүс										
1	Төв/Зуунмод	5.0	9.0	13.0	-	-	-	-	-	-
2	Дорноговь/ Сайншанд	4.75	7.0	9.25	-	-	1.9	1.9	2.9	1.35
3	Өмнөговь/ Даланзадгад	3.5	6.0	8.0	-	-	3.5	-	-	-
4	Сэлэнгэ/ Мандал	1.8	3.50	3.8	5.0	-	-	-	-	-
5	Дундговь/ Мандалговь	3.75	7.0	9.5	11.0	-	-	5.0	4.0	3.5
6	Говьсүмбэр/ Чойр	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Орхон/ Эрдэнэт	6.0	8.5	9.5	10.5	-	-	-	-	-
8	Дархан- Уул/Дархан	4.5	5.75	6.25	6.65	-	-	-	-	-
	Дундаж үнэ	3.9	6.2	8.3	7.55	-	2.7	3.45	2.88	2.45
Баруун бүс										
9	Говь- Алтай/Алтай	4.5	7.75	10.5	-	-	-	-	-	-
10	Баян-Өлгий/ Өлгий	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Ховд/Ховд	4.75	6.25	8.5	10.5	-	-	-	-	-
12	Увс/ Улаангом	3.0	7.5	16.0	-	-	-	-	-	-
13	Завхан/ Улиастай	3.85	6.75	8.7	13.5	-	3.0	2.7	3.0	2.5
	Дундаж үнэ	6.25	9.2	11.4	12.0	-	3.0	2.7	3.0	2.5
Зүүн бүс										
14	Сүхбаатар/ Баруун-Урт	3.75	6.5	8.5	-	-	1.4	-	-	-
15	Хэнтий/ Өндөрхаан	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Дорнод/ Чойбалсан	4.75	6.75	7.75	7.75	-	1.5	0.85	-	-
	Дундаж үнэ	4.25	6.65	8.15	7.75	-	1.45	0.85	-	-
Хангайн бүс										
17	Хөвсгөл/ Мөрөн	4.0	6.5	9.25	-	-	3.0	2.5	2.0	2.0
18	Өвөрхангай/ Арвайхээр	3.75	5.5	9.5	-	-	-	-	-	-
19	Булган/ Булган	3.0	4.2	5.75	-	-	4.0	-	-	2.0
20	Архангай/ Цэцэрлэг	6.0	8.0	12.0	-	-	-	-	-	-
21	Баянхонгор/ Баянхонгор	1.25	4.25	7.5	-	-	5.0	3.75	1.5	1.05
	Дундаж үнэ	3.58	5.73	8.6	-	-	4.0	3.75	1.75	1.7

Д/д	Аймаг/төв	Амины орон сууцны үнэ (сая төг)				Гэр хорооллын үнэ (сая төг)			
		Дэд бүтцэд				Өвлийн байшин		Хашаа	Гэр
		Холбогдсон		Холбогдоогүй					
		Төвд	Захад	Төвд	Захад	Төвд	Захад		
Төвийн бүс									
1	Төв/Зуунмод	-	-	-	-	3.25	-	0.5	-
2	Дорноговь/ Сайншанд	-	-	2.75	1.75	2.25	0.85	0.9	0.7
3	Өмнөговь/ Даланзадгад	25.0	-	6.0	-	-	4.0	0.6	0.75
4	Сэлэнгэ/ Мандал	13.5	9.0	2.15	-	1.0	-	0.65	0.25
5	Дундговь/ Мандалговь	12.5	-	4.0	3.5	3.75	1.75	0.45	0.65
6	Говьсүмбэр/ Чойр	8.0	8.2	6.0	4.0	4.0	2.0	0.5	0.62
7	Орхон/ Эрдэнэт	-	-	-	-	4.3	-	1.4	0.55
8	Дархан- Уул/Дархан	12.5	-	6.3	-	-	-	0.85	-
	Дундаж үнэ	14.3	8.6	4.5	3.1	2.85	2.15	0.64	0.6
Баруун бүс									
9	Говь- Алтай/Алтай	-	-	-	-	3.5	-	0.6	0.8
10	Баян-Өлгий/ Өлгий	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Ховд/Ховд	11.0	-	1.55	1.55	2.75	1.75	0.8	-
12	Увс/ Улаангом	5.0	2.0	2.0	1.0	1.5	0.8	0.6	0.8
13	Завхан/ Улиастай	6.0	-	2.0	1.8	-	1.95	0.25	0.55
	Дундаж үнэ	7.3	2.0	1.9	1.45	2.6	1.5	0.56	0.71
Зүүн бүс									
14	Сүхбаатар/ Баруун-Урт	20.0	-	2.0	-	1.9	-	0.45	0.5
15	Хэнтий/ Өндөрхаан	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Дорнод/ Чойбалсан	-	-	3.0	2.75	4.5	2.65	0.85	0.3
	Дундаж үнэ	20.0	-	2.5	2.75	3.2	2.65	0.65	0.4
Хангайн бүс									
17	Хөвсгөл/ Мөрөн	-	-	2.75	2.5	4.0	3.0	0.5	0.37
18	Өвөрхангай/ Арвайхээр	-	-	-	-	3.5	2.75	1.05	0.75
19	Булган/ Булган	-	-	-	2.4	-	2.4	0.2	0.75
20	Архангай/ Цэцэрлэг	9.0	-	3.5	-	5.0	-	1.5	1.2
21	Баянхонгор/ Баянхонгор	-	-	-	-	2.35	1.75	0.6	1.25
	Дундаж үнэ	9.0	-	3.13	2.45	3.8	2.4	0.7	0.9

3. Орон сууцны санхүүжилтийн хэрэгцээ

241. Орон сууцны хэрэгцээний үнэлгээ, БХБЯ-ны ажилтнуудын мэдээлэлд үндэслэн 2005-2008 онд хэрэгжүүлэх “40,000 орон сууцны хөтөлбөр”-ийн нийт өртгийг урьдчилан тооцож Хүснэгт Д.1-д гурван ангилал тус бүрээр харууллаа. Үүнд: нийтийн орон сууц (10,000); коттеж/жижиг сууц (15,000); *хашаанд* хүргэх үйлчилгээ ба орон сууцны зээл (15,000). Ангилал бүр нь Улаанбаатар, аймгуудад жил бүр өөр өөр үр дүнтэй байх зээл болж дахин хуваагдана. Энд, Улаанбаатар, аймгуудын ангилал бүрийн жилийн үр дүнг нийт дүндээ өсөж байхаар тооцсон. Жилийн барилгын ажлын талаар илүү дэлгэрэнгүй мэдээлэлтэй болсон үед үүнийг нэмж сайжруулах боломжтой юм. Улаанбаатарт барих нийтийн орон сууцны өртгийг ОСССТ-ийн (Зээл No.1847-МОН) хэмжээнд бэлтгэсэн нийтийн орон сууцны дундаж өртөг болон аймгийн төвүүдийн нийтийн орон сууцны өртгийн талаарх мэдээлэлд үндэслэн авлаа. Коттеж/жижиг сууцны өртөгт газрын өртөг, Улаанбаатар хот, аймгуудын бүсийн дундаж орон сууцны хэрэгцээний үнэлгээгээр тодорхойлсон хотын үйлчилгээний өртгийг оруулж тооцсон. Улаанбаатар хот, аймгуудын гэр хорооллын хотын үйлчилгээ, орон сууцны зээлийг тодорхойлохдоо ОСССТ-ийн Б Хэсгийн барилгын ажлын мэдээ, ЯБЯС төслийн орон сууц сайжруулахад олгосон зээлийн мэдээллийг үндэслэл болголоо.

Нийтийн орон сууц

242. Дээрх таамаглалд үндэслэн тооцвол, хөтөлбөрт хамрагдах нийт сууцанд шаардагдах нийт өртөг нь 500.5 тэрбум төгрөг буюу 417 сая орчим US\$ байна. Сүүлийн хоёр баганаас харахад ойролцоогоор нийт нөөцийн 51 хувь нь нийт сууцны 28 хувийг буюу 10,000 нийтийн орон сууц барихад шаардагдаж байхад, нөөцийн дөнгөж 13 хувь нь 15,000 *хашаа* зээлд буюу нийт сууцны 37 хувийг барихад шаардагдаж байна. ЗГ-ын болон хувийн санхүүжилтийг хослуулах замаар хөтөлбөрийн зорилтыг хангана гэдэг нь ойлгомжтой юм. Доод талын хүснэгтэнд 11,000 нийтийн орон сууцны барилгын ажлын санхүүжилтийг хувийн салбар хийхээр тооцлоо. Мөн барилгын компаниудад төлбөрөө төлөх боломжгүй нийтийн орон сууц худалдан авагчид арилжааны банкнаас ипотекийн зээл авах боломжтой байхаар тооцлоо. Энэ мэтээр, нийтийн орон сууцыг борлуулахын тулд хувийн барилгын компаниуд нь ОСССТ-н хүрээнд ипотекийн санхүүжилтээр туршлага хуримтлуулсан арилжааны банкуудтай, эсвэл Хаан Банк, Хас Банк мэтийн одоогоор өөрийн эх үүсвэрээр ипотекийг санхүүжүүлж буй банкуудтай хамтран ажиллах хэрэгтэй. ОСССТ-н хүрээнд олгосон бүх ипотекийн зээлийн зээл-өртгийн дундаж харьцаа 59 хувь орчим байсан. Эндээс, зээл-өртгийн харьцааг 60 хувь байна гэж тооцвол нийт шаардагдах санхүүжилт 153 тэрбум орчим төгрөг (127.5 сая US\$) буюу жилд 38.25 тэрбум төгрөг (31.9 сая US\$) байна. Мөн банкууд барилгын ажилд олгодог зээлээ нийтийн орон сууц худалдан авагчдад олгох ипотекийн зээл болгон ипотекийн зээлийн эх үүсвэртэй болох боломж байна. Энэ тохиолдолд, банк нь барилгын компанид нийтийн орон сууцны барилгын ажлын өртгийг төлж (барилгын компанийн ашгийг оруулна), худалдан авагчтай сууцны борлуулах үнээр шинэ ипотекийн зээл үүсгэнэ.

Коттеж/жижиг сууц

243. Энд мөн хувийн салбар нь хоёр дахь ангилалын бүх үйлчилгээнд холбогдсон *хашаанд* 15,000 коттеж/жижиг сууц барих ажлыг санхүүжилнэ гэж тооцсон. БХБЯ нь ялангуяа коттеж/жижиг сууцны төслүүдэд, мөн нийтийн орон сууцанд газар олголтын зөвшөөрөл авах, дэд бүтцээр хангах талаар дэмжлэг үзүүлнэ. ОССИ-ын хүрээнд, сууцыг ипотекийн зээлээр дамжуулан тохирох худалдан авагчдад борлуулахад яам дэмжлэг үзүүлнэ. Зээл-өртгийн харьцааг 60

Хүснэгт Д.1 40,000 АЙЛЫН ОРОН СУУЦНЫ ХӨТӨЛБӨРИЙН ТӨСӨЛ

(сая төгрөгөөр)

I: Улсын - Хөтөлбөрийн Нийт Өртөг

	Зорилтот Тоо	2005			2006			2007			2008			Нийт Өртөг	Нийт Нөөц	%
		Нэгж No.	Өртөг	Нийт	Нэгж No.	Өртөг	Нийт	Нэгж No.	Өртөг	Нийт	Нэгж No.	Өртөг	Нийт			
1. Нийтийн Орон Сууц																
- Улаанбаатар	10,000	1,000	20	20,000	2,500	22	55,000	3,000	24	72,000	3,500	27	94,500	241,500		
- Аймгууд	1,000	100	12	1,200	200	13	2,600	300	13	3,900	400	14	5,600	13,300		
Дүн	11,000	1,100		21,200	2,700		57,600	3,300		75,900	3,900		100,100	254,800	51%	28%
2. Коттеж Сууц																
- Улаанбаатар	13,000	1,000	11	11,000	3,000	12	36,000	4,000	13	52,000	5,000	15	75,000	174,000		
- Аймгууд	1,000	200	8	1,000	300	8	2,400	200	9	1,800	300	10	3,000	8,200		
Дүн	14,000	1,200		12,000	3,300		38,400	4,200		53,800	5,300		78,000	182,200	36%	35.0%
3. Гэр хороолол																
- Улаанбаатар	13,000	500	4.00	2,000	2,000	4.00	8,000	4,000	4.50	18,000	6,500	5.00	32,500	60,500		
- Аймгууд	2,000	300	1.50	450	400	1.50	600	600	1.50	900	700	1.50	1,050	3,000		
Дүн	15,000	800		2,450	2,400		8,600	4,600		18,900	7,200		33,550	63,500	13%	37.5%
НИЙТ	40,000	3,100		35,650	8,400		104,600	12,100		148,600	16,400		211,650	500,500	100%	100%

II: Улсын/Хувийн

- Нийтийн орон сууцыг хувийн сектор барьж, худалдан авна

- Засгийн газраас Коттеж сууц, гэр хорооллын сууц барьж, сайжруулахад дэмжлэг үзүүлэн, худалдан авалтыг санхүүжүүлнэ.

	Зорилтот Тоо	2005			2006			2007			2008			Нийт Өртөг	Нийт Нөөц	%
		Нэгж No.	Өртөг	Нийт	Нэгж No.	Өртөг	Нийт	Нэгж No.	Өртөг	Нийт	Нэгж No.	Өртөг	Нийт			
1. Нийтийн Орон Сууц																
- Улаанбаатар	10,000	1,000	20	20,000	2,500	22	55,000	3,000	24	72,000	3,500	27	94,500	241,500		
- Аймгууд	1,000	100	12	1,200	200	13	2,600	300	13	3,900	400	14	5,600	13,300		
Дүн	11,000	1,100		21,200	2,700		57,600	3,300		75,900	3,900		100,100	254,800		28%
2. Коттеж Сууц																
- Улаанбаатар	13,000	1,000	11	11,000	3,000	12	36,000	4,000	13	52,000	5,000	15	75,000	174,000		
- Аймгууд	1,000	200	8	1,000	300	8	2,400	200	9	1,800	300	10	3,000	8,200		
Дүн	14,000	1,200		12,000	3,300		38,400	4,200		53,800	5,300		78,000	182,200	74%	35%
3. Гэр хороолол																
- Улаанбаатар	13,000	500	4.00	2,000	2,000	4.00	8,000	4,000	4.50	18,000	6,500	5.00	32,500	60,500		
- Аймгууд	2,000	300	1.50	450	400	1.50	600	600	1.50	900	700	1.50	1,050	3,000		
Дүн	15,000	800		2,450	2,400		8,600	4,600		18,900	7,200		33,550	63,500	26%	37%
НИЙТ	40,000	3,100		35,650	8,400		104,600	12,100		148,600	16,400		211,650	245,700	100%	100%

хувь гэж тооцвол, 180 тэрбум гаруй төгрөгийн өртөгтэй дөрвөн жилийн хөтөлбөрт шаардагдах ипотекийн санхүүжилт нь 108 тэрбум орчим төгрөг буюу 90 сая US\$, өөрөөр хэлбэл жилд 27 тэрбум төгрөг (22.5 сая US\$) байна. Дараагийн хэсэгт тайлбарласнаар, энэ дүнг Засгийн газрын баталгаатай орон сууцны бонд гарган, эсвэл орон нутгийн захиргаанаас олгосон газрын зөвшөөрлөөр барьцаалсан газрын бонд гаргах замаар дотоодын эх үүсвэрээр санхүүжүүлж болно. АХБ, Дэлхийн Банкнаас санхүүжүүлэх олон улсын эх үүсвэрийг мөн хайж болох юм.

Хашаа зээл

244. *Хашаанд* үйлчилгээг хүргэх өртөг болон орон сууц сайжруулах 1.0 сая хүртэл төгрөгийн зээлд үндэслэн тооцоо хийвэл дөрвөн жилийн хөтөлбөрт 64 тэрбум төгрөг буюу жилд 16 тэрбум төгрөг (13.3 сая US\$) шаардлагатай гэсэн тооцоо гарлаа. Зээлийг хотын үйлчилгээ, орон сууц сайжруулахад олгох тул зээл-өртгийн харьцаа тодорхойлогдохгүй. Иймд, нийт тооцоолсон 64 тэрбум төгрөгийн өртгийг нийт шаардагдах санхүүжилт гэж авсан. Өртгийн ихэнх нь усан хангамж, зам, бохир ус зайлуулах зэрэг орон нутгийн дэд бүтцэд зарцуулагдах тул өртгийн нилээд хэсгийг Засгийн газар санхүүжүүлэх хэрэгтэй байна. Гэсэн ч, орон сууц сайжруулах зээлийг мөн бохир цэвэрлэх, дулаан, хуурай хог хаягдлыг зайлуулах, ногоон хүлэмж г.м хашаан доторх буюу орон нутгийн үйлчилгээнд ашиглаж болно. ЯБЯС-н туршлагаар, бага хэмжээний зээлийг ББСБ, Хадгаламж Зээлийн Хоршоо (ХЗХ) зэрэг орон нутгийн санхүүгийн байгууллагаар өгч болох юм. Мөн коттеж/жигжиг сууцны хөтөлбөрийн санхүүжүүлттэй адил олон улсын эх үүсвэр хайж болно.

Нийт шаардагдах санхүүжилт

245. Эндээс, хөтөлбөрийн нийт шаардагдах санхүүжилтийг урьдчилан тооцвол:

Нийтийн орон сууц:	153 тэрбум төгрөг, жилд 38.25 тэрбум төгрөг
Коттеж/жигжиг сууц:	108 тэрбум төгрөг, жилд 27 тэрбум төгрөг
Хашаа зээл:	<u>64 тэрбум төгрөг, жилд 16 тэрбум төгрөг</u>

Нийт шаардагдах: 325 тэрбум төгрөг, жилд 81.25 тэрбум төгрөг

3. Орон сууцны санхүүжилтийн байгууллага байгуулах

Үндэслэл

246. Өнгөрсөн хэдэн жилд МУ-д ипотекийн анхдагч, хоёрдогч зах зээл бий болгох талаар чухал арга хэмжээнүүдийг авч иржээ. 1999 оноос эхэлсэн АХБ техник туслалцаа болон үүний дүнд 2002 оноос олгосон зээлд үндэслэн, Орон сууцны Санхүүжилтийн (Салбар) Төсөл (ОСССТ)-ийн Төслийг Удирдах Нэгж (ТУН) оролцогч арилжааны банкуудаар (ОАБ) дамжуулан Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацаат зээлийг 2003 оноос олгож эхлээд байна. Энэ үеэр, Засгийн газраас хэд хэдэн тогтоол³ гарган ипотекийн хоёрдогч зах зээл бий болгох арга хэмжээ авсан байна. 2004 оны 1-р сарын 9-нд гаргасан сүүлийн дөрөвдэх тогтоолоор ДБЯ-

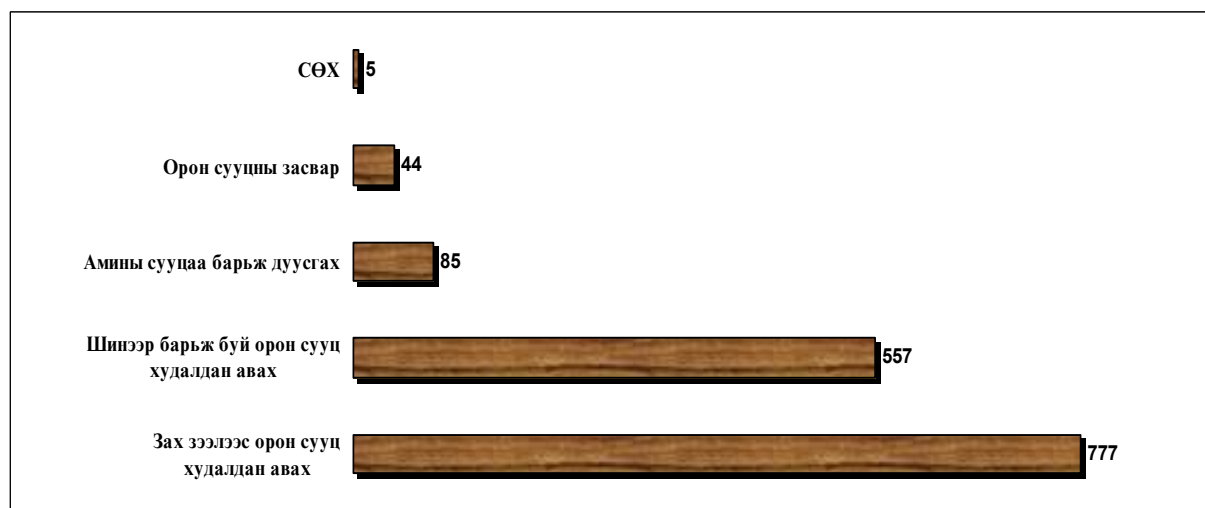
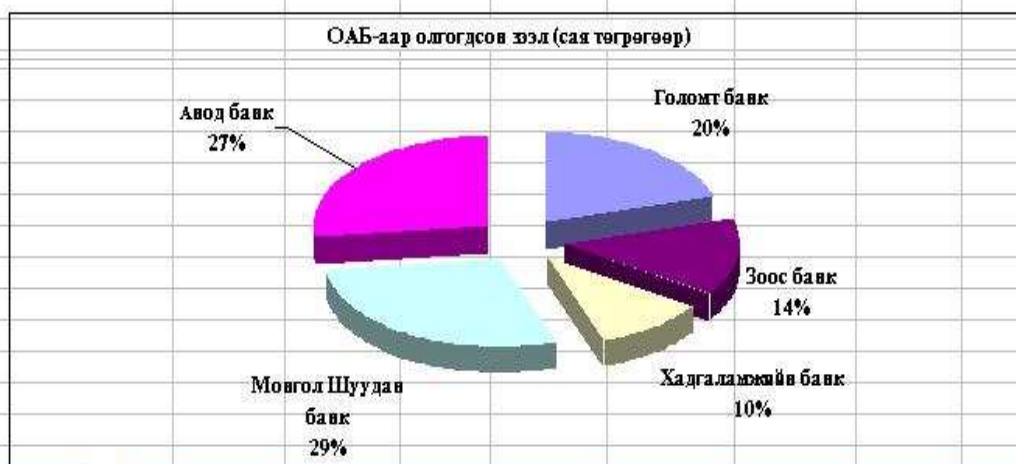
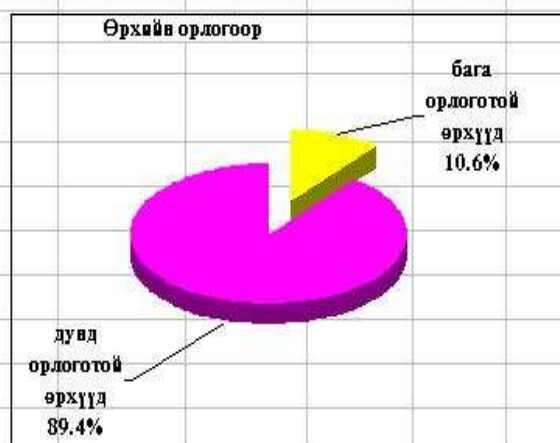
³ 2003 оны 5-р сарын 14-ны анхны тогтоолоор ипотекийн хоёрдогч зах зээл (ИХЗЗ)-ийг тодорхойлон, ИХЗЗ-ийг бүрдүүлэх хууль эрх зүйн үндсийг бий болгох төлөвлөгөө гарган, 2004 онд ИХЗЗ бий болгох үйл ажиллагааны хөтөлбөр гаргасан. 2003 оны 6-р сарын 12-ны хоёрдахь тогтоолоор ИХЗЗ байгуулах ажлыг түргэтгэх арга хэмжээ авч, 6 тэрбум төгрөгийн бонд гаргахаар СЭЗ Сайд Улаан гарын үсэг зурж, ипотекийн зээлийг худалдан авч багцлан Ипотекээр Баталгаажсан Үнэт цаас (ИБҮЦ) болгон хөрөнгө оруулагчдад худалдах ИХЗЗ-ийг бий болгох ажлыг эхлэхээр ДБ Сайд Жигжид гарын үсэг зурсан. 2003 оны 9-р сарын 17-ны гуравдахь тогтоолоор ДБЯ-ны удирдлаганд СЭЗЯ, ХЗДХЯ, Монгол Банк, Үнэт Цаасны Хороо, ТУН-ийн төлөөлөгчдөөс бүрдсэн ИХЗЗ-г бүрдүүлэх Ажлын Групп байгуулсан.

Бүдүүвч Д.2 Орон Сууцны Санхүүжилтийн (Салбарын) Төслийн Байдал

Эхний Огноо: 2003/05/01, Суулийн Огноо: 2005/03/01

Оролцогч арилжааны банкны нэр	Төслийн удирдах алба зөвшөөрсөн		Нийт санхүүжсэн		Үүвээс:		Зээлдэгчийн ангилал			
	Зээлдэгчийн тоо	Зээлийн хэмжээ (сая төг)	Зээлдэгчийн тоо	Зээлийн хэмжээ (сая төг)	АХБ-ны зээлээс	ОАБ-ны эх үүсвэр-рээс	бага орлоготой өрхүүд	дунд орлоготой өрхүүд	СӨХ	
1 Анод банк	427	4,240.09	421	4,189.39	3,142.043	1,047.348	29	398		
2 Голомт банк	290	3,292.00	275	3,096.00	2,322.000	774.000	10	280	-	
3 Монгол Шуудан банк	359	4,281.30	359	4,281.30	3,210.973	1,070.324	24	335		
4 Хадгаламжийн банк	157	1,820.85	136	1,583.21	1,187.411	395.804	35	117	5	
5 Зоос банк	235	2,266.17	223	2,162.05	1,621.534	540.511	57	178	-	
Дүв:	1,468	15,900.41	1,414	15,311.95	11,483.961	3,827.987	155	1,308	5	
Зээлийн дундаж хэмжээ:		10.83								

Зээлийн зорилго		Зээлдэгч тоо
1	Зах зээлээс орон сууц худалдан авах	777
2	Шинээр барьж буй орон сууц худалдан авах	557
3	Амины сууцаа барьж дуусгах	85
4	Орон сууцны засвар	44
5	СӨХ	5
Дүв		1,468



Бүдүүвч Д.3 ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН БИЕ ДААСАН ИНСТИТУЦ



Гүйцэтгэх Үүрэг

- ЗГ-ын МХ-г дэмжих (40 000 орон сууц)
- Ипотекийн шууд зээл олгох
- Ипотекийн зээлийг дахин санхүүжүүлэх

Анхдагч Түвшин



Хоёрдогч Түвшин

Арилжааны Банкнуудын Ипотекийн Зээлийг Дахин Санхүүжүүлэх

Санхүүжилтийн Эх Үүсвэр

1) ОССТ	Төслийн дансанд төвлөрч буй үндсэн өрийн эргэн төлөлт
2) ОСХС	Төрийн сангийн дансны хүүгийн хувийн зөрүү
3) Хадгаламж	Гэрээт хадгаламжийн хувийн данс: + 25% Хадгаламж (орон сууцны нийт үнийн дүнгээс) + 50% Зээл (2 х Хадгаламж) + 25% Зээлдэгчийн хөрөнгө оруулалт 100% Орон сууцны нийт үнийн дүн
4) АХБ Зээл	2006 оноос эхлэх (ТБТТ 2005)
5) ОС-ны Бонд	Ипотекийн зээлийн дахин санхүүжилт ба Шууд зээл

ны Барилга, Хот Байгуулалт, Нийтийн Аж Ахуйн (БХБНАА) Агентлагийн харъяанд Ипотекийн Хоёрдогч Зах зээлийн Нэгж (ИХЗЗН) байгуулсан. ИХЗЗН нь, "...ипотекийн зээлийг зээлдүүлэгчээс худалдан авч, багцлан, ИБҮЦ-г хөрөнгө оруулагчдад худалдан Орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх үүрэгтэй."

247. БХБЯ байгуулагдсанаар ИХЗЗН нь Барилга, нийтийн аж ахуйн бодлого зохицуулалтын газрын Орон сууцны зээлийн хэлтэс болсон. Дараа нь БХБЯ, Монголбанк хамтран Орон сууцны санхүүжилтийн ажлын хэсэг байгуулсан ба энэ нь ипотекийн хоёрдогч зах зээлийг ажиллуулж, зээлийг багцлан, ИБҮЦ гаргах 'Ипотекийн хоёрдогч зах зээлийн агентлаг'-н бүтэц зохион байгуулалт, үүрэг хариуцлага, үйл ажиллагаа, санхүүжилтийг тодорхойлно.

Ипотекийн өнөөгийн анхдагч зах зээл

248. 2005 оны 3-р сарын 1-ний байдлаар ОСССТ-ийн хүрээнд ипотекийн зээл олголтын байдал ямар байгааг Бүдүүвч Д.2-д харууллаа. Энэ хүснэгтэд үзүүлснээр, ТУН-ээс 15.9 тэрбум төгрөгийн 1,468 зээлд зөвшөөрөл олгосноос нэг зээлийн дундаж хэмжээ 10.8 сая төгрөг байна. Анод, Голомт, Монгол Шуудан, Хадгаламж, Зоос гэсэн таван оролцогч арилжааны банкуудаар 15.3 тэрбум төгрөгийн зээл олгосны 25 хувь нь банкны өөрсдийн эх үүсвэрээс, 75 хувь нь АХБ-наас санхүүжигдсэн байна. Зээлийн ихэнх буюу 91 хувь нь одоо ашиглагдаж буй, мөн шинээр баригдсан нийтийн орон сууц худалдан авахад, 9 орчим хувь нь шинэ хувийн орон сууц барьж дуусгахад болон хувийн орон сууц, нийтийн орон сууцны их засварт зарцуулагдсан байна. Зээл ба үнийн харьцаа нилээд бага, 59 хувь буюу сууцны дундаж өртөг нь 18.8 сая төгрөг байгаа нь чухал үзүүлэлт юм.

249. Хамгийн өндөр зээлийн хэмжээ 15 сая төгрөг, жилийн 13 гаруй хувийн хүүтэй, 10 жил хүртэл хугацаатай байна. Зээл олгогч банкуудын хүүгийн хувийг тодорхойлохдоо эх үүсвэрийн ахиуц зардал дээр захиргааны зардал, зээлийн алдагдлын сан, ашгийг нэмж тодорхойлдог ба АХБ-ны санхүүжүүлсэн хэсгийн хувьд 4 хувь болсон. Иймд, одоогийн 13 хувийн хүү нь зах зээлийн одоогийн хүүгийн хувиас доогуур байна. Төслийн Зээлийн гэрээний дагуу валютын ханшны эрсдэл, захиргааны зардлыг нөхөх LIBOR+3.5 хувийг багтаасан Сангийн яамны (СЯ) дамжуулан зээлж буй хүү болон банкны эх үүсвэрийн ахиуц зардлын зөрүү нь Орон сууц Хөгжүүлэх Сан (ОСХС)-г бүрдүүлнэ. 2005 оны 10-р сарын 15 гэхэд, ОСХС-н нийт дүн 528 сая төгрөг болно. Түүнчлэн, дээрх өдрийн байдлаар зээлийн үндсэн өрийн эргэн төлөлтийн нэгдсэн дүн 1.17 тэрбум төгрөгт хүрнэ. Зээлийн гэрээний дагуу, энэ дүн нь төслийн дансанд үлдэж дунд, бага орлоготой зээлдэгчдэд ипотекийн зээл нэмж олгоход зарцуулагдаж болно.

250. Ипотекийн зээлийн эрэлт маш их байгаа, АХБ-ны нийт зээлийг ОАБ-уудаар олгосон зэргээс шалтгаалан орон сууцны санхүүжилтийн хоёрдахь зээл авах асуудал яригдаж байна. ОСССТ-ийн бий болгосон суурь дээр үндэслэн илүү тогтмол ажиллагаатай Орон сууцны санхүүжилтийн институт (ОССИ) байгуулан хоёрдахь зээлийг олгох ба энэ нь дунд, бага-дунд орлоготой өрхүүдэд ипотекийн зээл олгох, гэр хорооллын өрхүүдэд одоогийн орон сууцаа сайжруулахад, мөн шинээр сууц барихад зориулан 'хашаа' зээл олгох замаар Засгийн газрын "40,000 орон сууцны хөтөлбөр"-ийг дэмжинэ.

Орон сууцны санхүүжилтийн институт

251. Дээр дурдсанаар, Засгийн газрын "40,000 орон сууцны хөтөлбөр"-ийн 75 хувь нь бүх үйлчилгээнд хамрагдсан хашаанд баригдах коттеж/жигжиг сууц, зээл шаардлагатай өрхүүдэд орон сууц сайжруулах зээл олгон гэр хорооллын хашаанд үйлчилгээг хүргэх ажиллагаанууд хамрагдаж байна. Арилжааны банкны шууд

зээлдэгч бус бага-дунд, дунд орлоготой өрхүүд эдгээр хоёр ангилалд хамаарна. ОСССТ-ийн хүрээнд, нийт зээлдэгчдийн дөнгөж 10 гаруй хувь нь бага орлоготой өрхүүд байсан. Иймээс, “40,000 орон сууцны хөтөлбөр”-ийн хоёр, гурав дахь ангилалын 30,000 сууцны ихэнхи худалдан авагчдыг санхүүжүүлэхийн тулд, бие даасан Орон сууцны санхүүжилтийн институт (ОССИ) байгуулахыг санал болгосон. Бие даасан ОССИ нь ТУН-г дунд, бага орлоготой өрхийг санхүүжүүлэх эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх илүү эрх мэдэлтэй болгоно. ОССИ нь санхүүгийн тусгай институт байх учраас, Орон сууцны санхүүжилтийн хуульд дээрх эрх мэдлийг тодорхойлох бөгөөд, энэ хуулийн төслийг 2005 оны зун боловсруулж, Их хурлын намрын чуулганаар хэлэлцүүлнэ. Арилжааны банкнаас ипотекийн зээл авч чадахгүй хүн амд үйлчлэх зорилгоор ОССИ-г байгуулах тул Орон сууцны санхүүжилтын хууль нь 2005 онд Улсын их хурлаар хэлэлцэж батлах (Хоёрдогч түвшин гэсэн хэсгийг үзнэ үү) ‘Ипотекоор Баталгаажсан Үнэт цаасны Хууль’-с өөр байна.

252. Бие даасан ОССИ нь хэд хэдэн үндсэн үүрэгтэй (**Бүдүүвч Е.3**). Хамгийн чухал нь Засгийн газрын бодлого, 40,000 орон сууц барьж борлуулах үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлж, туслах явдал юм. Үүнийг: (i) Хөтөлбөрийн хоёр, гурав дахь ангилалд хамрагдах өрхүүдэд шууд зээл олгох; (ii) нэг дэх ангилалд хамрагдах өрхүүдэд арилжааны банкуудаас ипотекийн зээл олгох ажиллагааг дэмжих замаар хэрэгжүүлнэ. Үүний тулд, ОССИ нь (i) анхдагч, (ii) хоёрдогч гэсэн хоёр өөр түвшинд үйл ажиллагаа явуулна.

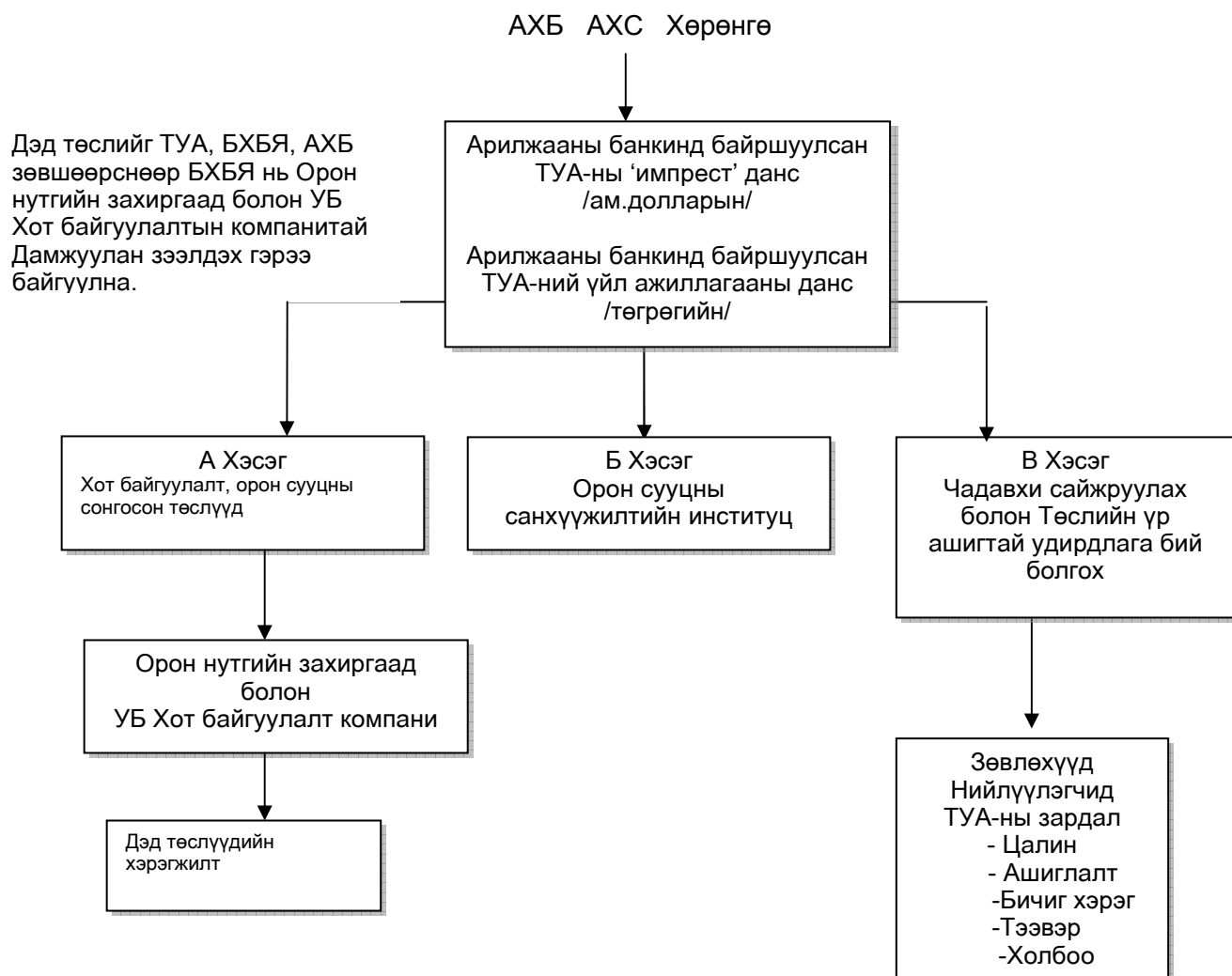
Анхдагч түвшин

- (iii) **‘Коттеж/жигж’ зээл.** Улаанбаатар, бусад хотуудад шинээр баригдах хашаа, коттеж/жигж сууц худалдан авах бага-дунд орлоготой өрхүүдэд олгох 5 жилийн хугацаатай 12 хувийн хүүтэй 8 сая төгрөг хүртэлх зээл.
- (iv) **‘Хашаа’ зээл.** Хашааг үйлчилгээнд холбох төлбөр, сууц барих буюу одоогийн сууцаа сайжруулах зэрэгт гэр хорооллын өрхүүдэд зориулж 3 жилийн хугацаатай 6 хувийн хүүтэй 4 сая төгрөг хүртэлх зээл олгоно. Санхүүжилтийн дүнд хашаанд бохирын шийдлийг сайжруулах, дулаан хангамж, ногоон хүлэмж, г.м-ийн төлбөрийг оруулж болно.

253. Нөөцийн эхний эх үүсвэр нь АХБ-ны одоогийн зээлийн үндсэн өрийн эргэн төлөлт байна. Өмнө дурдсанаар, 2005 оны эцэс гэхэд ТУН-н төслийн үйл ажиллагааны дансанд 1.17 тэрбум орчим төгрөг хуримтлагдах тооцоо гарч байна. Хоёр дахь эх үүсвэр нь Орон сууц Хөгжүүлэх Сан (ОСХС) бөгөөд 2005 оны 11-р сарын байдлаар 528 сая орчим төгрөгтэй болсон байна. Гурав дахь эх үүсвэр нь ОССИ-ээс хожим зээл авах хүмүүсийн гэрээт хадгаламжийн данс байна. Бусад орнуудад ийм дансыг амжилттай ашигласан байдаг. Тухайлбал, хэрэв зээлдэгч нь орон сууцны нийт өртгийн 25 хувьтай тэнцүү хэмжээний хадгаламжтай болвол, үүнээс 2 дахин их буюу 50 хувьтай тэнцүү хэмжээний зээлийг ОССИ олгоно. Зээлдэгч үлдэх 25 хувийг нь газар, суурь, барилгын материал зэрэгт эхний хөрөнгө оруулалт хийх замаар оруулна. Иймд, ОССИ нь ямар ч үед зөвхөн 50 хувийг нь л санхүүжүүлнэ.

254. Олон улсын эх үүсвэрийг АХБ-наас олгох хоёр дахь зээлээр дамжуулан бага орлоготой өрхүүдэд хоёр сувгаар олгоно. Хэрэв шинэ зээлээр орон сууцны санхүүжилтийн бүрэлдэхүүн хэсгийг хот байгуулалтын бүрэлдэхүүн хэсэгтэй хамт шийдвэл, Орон сууцны санхүүжилтийн бүрэлдэхүүн хэсгийн хүрээнд олгох зээлүүд нь “40,000 орон сууцны хөтөлбөр”-ийн хоёр, гурав дахь ангилалд хамрах орон сууц

Хүснэгт Е.6. Бие даасан санхүүгийн институци



худалдан авагчдыг санхүүжүүлнэ. Тэгэхлээр, орон сууцны санхүүжилтийн бүрэлдэхүүн хэсэг нь ямар нэгэн шинэ зээлд хот байгуулалтын бүрэлдэхүүн хэсэг дээр нэмэгдэж орно.

255. 2005 оны эцсээр ОССИ Хууль батлах зорилгоор ОССИ-н байгууллагын болон хууль эрх зүйн үндсийг 2005 ондоо боловсруулна. АХБ-наас 2005 оны эцсээр Хот байгуулалт, орон сууцны хоёр дахь зээлийн ТБТТ хэрэгжүүлж, 2006 оноос зээл олгохоор төлөвлөж байна.

Хоёрдогч түвшин

256. Орон сууцны санхүүжилтийн ажлын хэсгийн тайлангаас үзэхэд, тус хэсэг хөрөнгө оруулалтын зэрэглэлийн ипотекийг сонгон, багцалж, ИБҮЦ болгох ажиллагаа нь эргэн төлөлт сайтай, ихээхэн хэмжээгээр олгосон ипотекийн их хэмжээний багцын үндсэн дээр явагддаг санхүүгийн нарийн төвөгтэй үйл ажиллагаа гэдгийг ойлгожээ. ИБҮЦ-ны үнэ тогтоох нь мөн нарийн төвөгтэй бөгөөд зөвхөн ипотекийн хүү төдийгүй мөн хөрөнгө оруулагчдын сонирхлыг татах үндсэн өрийн хорогдуулалтыг (discount) тооцож тогтоодог. Ипотекийн даатгал буюу зээлсэн мөнгө төлөгдөхгүй үед зээлдүүлэгч бүрэн эх үүсвэртэй байх явдал зайлшгүй юм. Иймд, ипотекийн багцын хэмжээ одоогийнхоос бодитой их болж, ипотекийн зээл олгогчдын тогтолцоо сайн хөгжиж, хашир туршлагатай болсон үед л ипотекийн зээлүүдийг багцалж, ИБҮЦ болгох асуудлыг авч үзнэ. Засгийн газрын 2004-2008 оны Үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 148 зүйлийн 3.2.6 хэсэгт ИБҮЦ-г хөгжүүлэх ипотекийн хоёрдогч зах зээлийн эрх зүйн орчинг бүрдүүлэхээр тусгасныг үндсэн хоёрдогч зах зээл суурилж хөгжихөд өргөн хэмжээний үр ашигтай анхдагч зах зээл хөгжсөн байх талаас нь авч үзэх хэрэгтэй.

257. Иймээс, эргэн төлөлт сайтай цөөхөн тооны ипотекийн зээлтэй өнөө үед ИБҮЦ тогтолцоонд шилжихийн оронд ипотекийг дахин санхүүжүүлэх хэлбэрийг авч үзэх нь зүйтэй юм. Монгол улсын ипотекийн анхдагч зах зээлийг цаашид дэмжиж, урамшуулахын тулд ОССИ нь Засгийн газрын бүрэн баталгаа, зээлд үндэслэн Орон сууцны бонд гаргах эрхтэй болох хэрэгтэй. Энэ бондыг Монголбанк баталгаажуулж, зээлдүүлэгч банкуудын зээлийн сонгосон багцуудыг санхүүжүүлэхэд бондын орлогыг ашиглана. Энэ тохиолдолд, одоо байгаа ипотекийг борлуулахгүй, харин үүнийг ОССИ-н 3-5 жилийн хугацаатай гаргах бондоор нэмэгдэх урт хугацаат зээлийн барьцаа болгоно. Ингэснээр, зээлдүүлэгч банкууд илүү урт хугацаанд санхүүжих эх үүсвэртэй болж, ипотекийн зээлийн хөрөнгө-өр төлбөр (авлага-өглөг) нь ойролцоо болох юм. Ийм үйл ажиллагаа явуулах замаар, ОССИ нь арилжааны банкуудаар дамжуулан ипотекийн анхдагч үйл ажиллагааг дэмжиж, өргөжүүлэх боломжтой. ЗГ-ын бодлогыг хэрэгжүүлэхэд бондын орлогыг ашиглан, 'коттеж/жиг' сууц худалдан авагчдад ипотекийн зээлийн хэлбэрээр, мөн гэр хорооллын иргэдэд хотын үйлчилгээ/орон сууц сайжруулахад зээл олгож болно.

258. Өөр нэг хувилбар нь, Орон сууцны санхүүжилтийн ажлын группэд яригдсанаар, ипотекийн хоёрдогч зах зээлийн бие даасан нэгжийг, магадгүй Монголбанканд байгуулж болно. Энэ тохиолдолд нэгж нь дээр дурьдсан зорилгуудыг биелүүлэхийн тулд орон сууцны бонд гаргах эрхтэй байна. Гэхдээ, ийм нэгж байгуулах ямар ч хуульд нэгжийн үйл ажиллагааг зөвхөн ипотекеэр баталгаажсан үнэт цаас гаргахаар хязгаарлаж болохгүй юм. Өмнө дурьдсан ёсоор, ипотекийн дахин санхүүжилт нь Монгол улсад ипотекийн анхдагч зээл олгох явцыг урамшуулж, дэмжих илүү шууд, байгууллагын хувьд илүү энгийн арга байх юм.

Ё. Санал болгож буй хот байгуулалтын стратеги

1. Санал болгож буй стратегийн чиглэлийн оршил хэсэг

Улаанбаатар хот ба тулгуур төвүүдийн хөгжил

259. ЗГ-ын мөрийн хөтөлбөр хэрэгжих 2004-2008 оны хугацаанд хүн амын өсөлтийн 80 хувь, шинээр бий болох айл өрхийн 77 хувь нь Улаанбаатарт байхаар дүн шинжилгээний үзүүлэлтээс харагдаж байна. Дүн шинжилгээнд тусгагдсан нөхцлүүдийг харгалзан Улаанбаатар хотод нийтдээ 38.000 орон сууц шинээр барих, 8.000 орон сууцыг сайжруулах хэрэгцээ шаардлага байна.

260. Улаанбаатар хотын шинэ орон сууц барих, сайжруулах хэрэгцээ шаардлага хамгийн их байгаа ч, АХБ-ны МОН-1847 зээлийн хүрээнд ОСХХТ-ний төслийг амжилттай хэрэгжүүлэхэд хотын хүнд суртал, газрын удирдлагын чадавхи сул тогтолцоо нь нэлээд их хүндрэл учруулж байсан. Дамбадаржаа гэр хорооллын нэг хэсгийг зохион байгуулалтын шинэ хэлбэрт оруулах (blocking), дэд бүтцийг нь сайжруулах туршилтын ажлыг БХБЯ хувийн хэвшлийн төлөвлөлт, зураг төслийн байгууллагатай хамтран боловсруулж байна. Энэ нь АХБ-ны шинэ зээлийн хүрээнд хэрэгжих арга хэмжээнүүдийн нэг хэлбэр байж болох юм. Иймэрхүү арга хэмжээг өргөн хүрээгээр Улаанбаатар хотын гэр хороололд хэрэгжүүлж эхлэхээс өмнө БХБЯ, Улаанбаатар хотын захиргаа хоорондын харилцаа холбоог бэхжүүлэн хөгжүүлэх шаардлагатай. Газрын байршил, орон сууцны газар ашиглалтыг сайн зохион байгуулах, хяналт сайтай хот суурин газарт энэ арга хэмжээг туршиж авч хэрэгжүүлэх нь илүү хялбар байх юм.

261. 40.000 айлын орон сууц барих хөтөлбөрийн Улаанбаатарт хэрэгжих хэсгийн ихэнхи нь нийтийн орон сууц (apartments) байхаар БХБЯ үзэж байна. Эдгээр нийтийн орон сууцны зураг төсөл, барилга угсралтын ажлыг үндсэндээ хувийн хэвшлийнхэн гүйцэтгэнэ. ОСХХТ-ний төслийн хүрээнд эдгээр орон сууцны дэд бүтэц, үйлчилгээг гүйцэтгэж болох боловч нэгж орон сууцны өртөг нь аливаа АХБ-ны зээлийн төслийн орон сууцны санхүүгийн дэд хэсгийн хязгаар хэмжээнээс хол давах байна.

262. Хангай, Төвийн бүс тус тус 8500 орчим шинэ байр, 2000 орчим орон сууцыг сайжруулах хэрэгцээтэй. Эдгээр хоёр бүсийн нийт хэрэгцээг үндсэндээ Эрдэнэт, Дархан хот тодорхойлж байна. Эрдэнэт хот оршиж байгаа Орхон аймагт шинээр 3900 барих, 580 орон сууцыг сайжруулах шаардлагатай. Орон сууцны 160 га газарт дэд бүтэц, үйлчилгээг Эрдэнэт хот бий болгох хэрэгтэй. Эрдэнэт хот одоогоор ХХС-ийг боловсруулж байгаа бөгөөд хөрөнгө оруулалтыг татах боломжтой, түүнчлэн сайжруулах шаардлагатай нэлээд том гэр хороололтой. Эрдэнэт үйлдвэрийн ажиллагчдад зориулж хэд хэдэн нийтийн орон сууц хувийн хэвшлийнхэн барихаар төлөвлөж байна. Цаашид орж ирэх зээлийн хүрээнд ОСХХТ-ийн төслийг хэрэгжүүлэх боломжийн газар юм.

263. Түүнчлэн 2900 шинэ болон 500 орчим сайжруулсан орон сууц, үйлчилгээтэй орон сууцны 127 шинэ газар Дархан-Уул аймагт хэрэгцээтэй. ОСХХТ-ний нягтаршуулах төслийн туршилтыг энд хийж байгаа бөгөөд ХХС-гээ боловсруулж байна. Шинэ орон сууцны бодит эрэлт хэрэгцээ тодорхой болтол гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулах асуудал хот, түүний оршин суугчдын хувьд илүү ач холбогдолтой байх юм. АХБ-ны ОСССТ-ийн ТУН нь 6-р багийг сайжруулахад шаардлагатай санхүүжилтийн эх үүсвэр хүссэн хүсэлтийг хүлээн аваад байна.

264. Үлдэж байгаа бусад тулгуур төвүүдэд орон сууцны хэрэгцээ шаардлага харьцангуй бага байна. Хархорин хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөгөөр

Хархорин хотыг шижиг хот болгон хөгжүүлэх эхний үе шатанд хүн амын тоо 43 хувь (13,500 - 19,000 хүн) нэмэгдэхээр тооцсон байна. Хархорин хот нь засаг захиргаа нутаг дэвсгэрийн шинэтгэлийн саналын дагуу аймгийн төв болох 4 хотын нэг бөгөөд нийслэл хот ч ирээдүйд шилжин нүүх боломжийн газар гэж үзэж байна.

265. Улаанбаатар хотод ойр, удирдан зохион байгуулахад боломжийн гэдэг утгаар ОСХХТ-ний төслийн арга хэмжээг хэрэгжүүлэх жинхэнэ туршилтын талбар нь Зуунмод хот болж байна. Сумын ЗД хотын төвд дэд бүтцийн жижиг төсөл боловсруулсан бөгөөд холимог ашиглалт бүхий нягтаршуулах жижиг төслийг хэрэгжүүлэх жишиг болж болох юм. ОСССТ-ийн Б хэсгийн хүрээнд санхүүжүүлэх боломжийн талаар судлагдаж байна. Энэ төслийн хүрээнд хэрэгжүүлэх боломжгүй бол, цаашид орж ирэх зээлийн хүрээнд хэрэгжүүлж болох туршилтын сонирхолтой төсөл болох юм. Шинэ зээлийн арга хэмжээг хэрэгжүүлэх эхлэл, арга замыг мөн тодорхойлох юм.

ХХС-гээ боловсруулж буй бусад хотууд

266. ХХС-гээ боловсруулж буй 5 хотын 4 нь тулгуур төвүүд юм. Засаг захиргааны нутаг дэвсгэрийн хуваарийн шинэтгэлийн саналаар эдгээрээс Ховд, Дархан, Чойбалсан гурав ирээдүйн аймгийн төв болохоор байна.

267. Ховд хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг саяхан шинэчлэн боловсруулсан. Уг төлөвлөгөөнөөс харахад ОСХХТ-г хэрэгжүүлэх нь ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд нэмэр болох, цаашид хөгжлийн шинэ газруудыг нээх боломжтой юм. Хотын төвд үйлчилгээ, орон сууцны холимог ашиглалт бүхий нягтаршуулалтыг хийх боломжтой. Үйлдвэрлэлийн бүсэд шинэ дэд бүтэц барих шаардлагатай бөгөөд ойр орчмын орон сууц энэ дэд бүтцийн үйлчилгээг мөн хүртэж болох юм.

268. Цэцэрлэг хот мөн ХХС-гээ боловсруулж байгаа хотуудын нэг. Нийтийн аж ахуйг сайжруулах 8 аймагт хэрэгжиж байгаа АХБ-ны төсөлд хамрагдаж байгаа бөгөөд ОСХХТ-ний төслөөс санхүүжиж туршилтаар хэрэгжүүлэх асуудал тавигдаж байгаа.

269. Эцэст нь, Чойбалсан хот мөн ХХС-гээ боловсруулж байгаа, бүсчилсэн хөгжлийн хүрээнд тулгуур төвөөр тогтоогдсон, засаг захиргааны шинэтгэлийн саналын дагуу аймгийн төвөөр тодорхойлогдоод байна. Шинэ орон сууцны хэрэгцээг Чойбалсан хотын хувьд тодорхойлох шаардлагатай.

Аймгийн төвийн хөгжил

270. Дүн шинжилгээнээс харахад тулгуур төв бус, засаг захиргааны шинэтгэлийн саналаар аймгийн төвөөр тодрохооргүй байгаа нэлээд олон аймгийн төвд орон сууцны хэрэгцээ шаардлага нэлээд их байгаа харагдаж байна. Эдгээр нь Сэлэнгэ (2300 шинэ, 1300 сайжруулсан), Хөвсгөл (1500 шинэ, 450 сайжруулсан), Баян-Өлгий (1350 шинэ, 870 сайжруулсан) болон Баянхонгор (1000 шинэ, 150 сайжруулсан) аймгууд байна.

271. Саяхан Баянхонгор аймагт очиход хотынхоо орон сууцны байдлыг сайжруулах нэлээд их сонирхол хүсэлтэй байгаа нь харагдсан. ОСХХТ-ний нягтаршуулах, сайжруулах аль аль арга хэмжээнүүдийг хэрэгжүүлэх боломжтой. Нягтаршуулах жижиг төсөл хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хөрөнгө мөнгийг санхүүжүүлэх хүсэлтийг ОСССТ-д ирүүлээд байна.

272. АХБ-ны НАА-г сайжруулах 8 аймгийн төслийн хүрээнд ОСХХТ-ний төслийг төлөвлөн санхүүжүүлэх юм. Эдгээр төслүүд нь үйлчилгээтэй газруудын бодит эрэлт хэрэгцээг хангах юм. ОСХХТ-ний нягтаршуулах төслийг шинээр хэрэгжүүлэхэд орон нутгийн чадавхи, өртөг зардлаа нөхөн төлөх бололцоо боломжийг сайтар бодолцох шаардлагатай. Гэр хорооллын айл өрхийн зохион байгуулалтын жижиг бүтцэд (reblocking) оруулах зэрэг арга хэмжээг эдгээр төвүүдэд хэрэгжүүлж болох юм.

Хот суурин газрын бусад төвүүд

273. ЗЗНДХ-ийг шинэчлэхэд 4-5 сумыг бүлэглэн хошуу болгох санал орж байгаа. Сайжруулсан дэд бүтэц, үйлчилгээг хот, хөдөөгийн хүн амын аль алинд нь эдгээр хошууд үзүүлэх боломжтой. Төслийн туршилтын арга хэмжээний хамгийн үр бүтээлтэй хувилбарыг тодорхойлох зорилгоор хошуунд хэрэгжүүлж болох бөгөөд цаашид улс орны бусад өнцөг буланд хошууг хөгжүүлэх үлгэр жишээ болох юм.

2. Үндсэн чиг хандлага

274. ЗГ-ын 2004-2008 онд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны хөтөлбөр, үүний дотор зохих орон сууцанд амьдрах боломжийг айл өрхөд олгох 40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийг дэмжих нь тус стратегийн анхдагч зорилго билээ. Энэхүү зорилгод хүрэхийн тулд харилцан дэмжлэг болохуйц, хэрэгжүүлэх боломжтой хэд хэдэн сайжруулах “багц” арга хэмжээг амжилттай хэрэгжүүлэх шаардлагатай болно. Өндөр орлоготой айл өрхийн хэрэгцээг хангасан сайн чанарын орон сууцыг нийлүүлэхэд хувийн хэвшлийнхэнтэй хамтран ажиллахын зэрэгцээ АХБ-ны хүч чармайлтыг бага, дунд зэргийн орлоготой айл өрхөд орон сууцны боломж олгоход шууд чиглүүлнэ.

275. Стратегийн оруулах нэлээд гол хувь нэмэр бол гэр хорооллын айл өрхийн орон сууцны нөхцлийг сайжруулж байгааг илт харагдахуйц, бодитой, хүн амд хүртээмжтэй байлгах юм. Энэ хүрээнд стратегийн үндсэн гол үр дүн тодорч харагдах болно. Үүнд байгаль орчныг хамгаалах хэрэгцээ шаардлагад нийцүүлэн үндсэн дэд бүтэц, холбогдох үйлчилгээг сайжруулах, түүнчлэн өнөөгийн байгаа орон сууцыг шинэчлэн барих, томруулах, сайжруулах зэрэг зориулалт бүхий санхүүжилтийг хангах орон сууцны зээлийн асуудал мөн орж байна. Стратегийг хэрэгжүүлж эхэлснээр орон сууц, дэд бүтцийг сайжруулах өргөн цар хүрээтэй арга хэмжээнүүд хэрэгжиж эхлэнэ. Хэрэгжүүлэхэд аль болох энгийн бөгөөд өөр газарт давтан хэрэгжүүлж болох, хүртэх боломжтой шийдлүүдийг энд тодорхойлох юм. Эдгээр шийдлийг үлгэрчлэн хэрэгжүүлэх, цаашид бусад газарт давтах, хүртээх, сургах зэрэг нь стратегийн хэрэгжилтийн үндсэн гол хэсэг юм.

276. Стратегийг, түүнчлэн түүнийг дагалдах АХБ-ны зээлийг хэрэгжүүлэх явцад хот байгуулалт, орон сууцны олон талт аргыг нэвтрүүлэх, турших зэрэг өргөн хүрээний үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх болно. Энэ хүрээнд гэр хорооллын сууцыг хүртэж болохуйц, чанар сайтай, хуулийн шаардлагад нийцсэн байдлаар сайжруулж, айл өрх цаашид банкинд барьцаалж орон сууцны зээл авах боломжтой болгосноор тэд санхүүгийн үндсэн хөрөнгөтэй болох юм. Энэ нь хот, суурин газрын газрыг хувьчлах, ойлгомжтой, хүртээмжтэй зохицуулалтаар хот байгуулалт, орон сууцны чанарыг сайжруулах зэрэг ЗГ-ын хүч чармайлтыг дэмжих юм. Энгийн, зургаар харуулсан норм, зоончлолыг ОСХХТ-ний төслүүдээр хэрэгжүүлж, яаж

хэрэглэх тал дээр төв, орон нутгийн барилгачдыг сургана. Эцэст нь, бага орлоготой, өөрийн орон байраа сайжруулах идэвхи санаачлагатай айл өрхөд чиглэсэн орон сууцны санхүүжилт нь стратегийн нэг гол хэсэг болох бөгөөд үүнд ОСХХТ-ний нягтаршилт, гэр хорооллыг сайжруулах арга хэмжээнд хамрагсад давуу эрхтэй оролцоно.

277. Хотууд ба хотын олон нийт гэсэн хоёр талын тэргүүлэх, өндөр хариуцлагатай оролцоог шаардсан, төслийг шалгаруулах, баталгаажуулах бэлтгэл ажлыг эрчимжүүлэх нь стратегийн хэрэгжилтийн гол анхаарах асуудал болох юм. Доороос дээш чиглэсэн аргыг хэрэглэснээр төслийн бүрэлдэхүүн хэсгүүд эзэнтэй болж, зардлыг эргэн төлөх боломж нэмэгдэнэ.

278. Стратеги нь **шийдвэрлэх шаардлага бүхий тулгамдсан асуудалд тулгуурласан, бололцоо боломжид захирагдсан** байна. Хотууд, түүний оршин суугч олон нийт тодорхойлсон, эрэмбэлэн дараалсан орон сууц, хот байгуулалтын хүндрэл бэрхшээлтэй асуудалд анхаарлаа хандуулна. Стратегийг орон нутгийн түвшинд хэрэгжүүлэхэд байгаа бололцоо боломж, зохион байгуулалтын бүтэц, хөдөлмөрийн нөхцөл, орон нутгийн чадавхи, санхүүгийн болон хүний хүчний нөөц зэрэг асуудлыг судлаж, түүнд тулгуурлна.

279. **Хэрэгжүүлэх боломжтой шийдлийг сонгон авах, хэрэгжүүлэх** нь стратегийн мөн нэг зорилго юм. Өнөөгийн байдлаар хэрэгжүүлж эхлээд байгаа сайжруулах арга хэмжээнүүд, түүнчлэн айл өрхүүдийн хөршийн харилцаа, өрхүүд хэрхэн хамаарагдаж байгаа байдалд нааштай хандлага бий болгох асуудлыг эхний ээлжинд анхаарна. Шийдлүүд, бусад арга хэмжээг цаашид янз бүрийн цаг хугацааны хүрээнд (шууд, богино, дунд хугацаанд) иж бүрэн авч хэрэгжүүлэх болно. Энгийн шийдлүүдийг хэрэгжүүлэх ажлыг шуурхай эхлэх, эрчимжүүлэх нь стратегийн бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг бусад газарт өргөн хэрэгжүүлэх боломжийг өгөх юм.

280. Стратеги нь төр ба хувийн хэвшлийн хоорондын хамтын ажиллагаа, түншлэлийг бий болгоход **олон нийтийн оролцоог дэмжинэ**. Хамтын ажиллагааг үр бүтээлтэй өндөр түвшинд хүргэхэд янз бүрийн бүлэг хэсгүүдийн эвлэл нэгдэл шаардлагатай болно.

281. Бохир усыг зайлуулахад газар дээр нь цэвэрлэх, боловсруулах, шахмал хэлбэрт оруулах цаашид ашиглах эх үүсвэр болгох зэрэг **өртөг хэмнэсэн, байгаль орчиндоо халгүй шинэ технологийг** нэвтрүүлэх, ашиглах нь стратегийн мөн нэг гол анхаарах асуудал юм. Гэр хорооллын оршин суугчид, хамрагсадыг ахуйн орчны ариун цэвэр, хуурай хог хаягдлын асуудлыг шийдвэрлэх аргуудад суралцуулах, ингэснээр төрийн үйлчилгээний ачааллыг хөнгөлж, оршин суугчдаас өөрсдийнхөө орчны байдалд шууд хяналт тавих боломжийг олгох юм.

3. 40,000 орон сууц хөтөлбөрийн ололт

282. БХБЯ-ны Барилга, нийтийн аж ахуйн бодлого зохицуулалтын газар, Хот байгуулалтын бодлого зохицуулалтын газрын бэлтгэсэн материалуудаас харахад “40,000 орон сууцны хөтөлбөр” нь төлөвлөлтийн шатандаа л явж байна. Тус тайлангийн Д.2 хэсэгт харуулсан Хөтөлбөрийн төсөлд тусгаснаар, 40,000 орон сууцны 36,000 сууцыг Улаанбаатар (28,000) болон үүний дагуул хотуудад (8,000) барихаар төлөвлөсөн байна. Зөвхөн 4,000 сууцыг аймгуудад барихаар төлөвлөснөөс, тулгуур төв хотуудад 2,500, аймгийн төвүүдэд 1,500 сууц барина.

Эдгээрээс, зөвхөн 1,000 нь коттеж/жижиг сууц (тулгуур төв хотуудад 500, аймгуудад 500), 2,000 нь гэр хорооллын нөхцөл сайжруулсан сууц (тулгуур төв хотуудад 1,500, аймгуудад 500) байна.

283. Аймгуудад баригдах 1,500 орчим сууц болон (40,000 Орон сууц барих хөтөлбөрт хамрагдахаар БХБЯ-д бүртгүүлсэн компаниудын жагсаалтыг **Хавсралт Е-д** харна уу), Эрдэнэтийн зэсийн уурхайн ажиллагсад зориулж Эрдэнэт хотод баригдах 4,000 сууцны ирээдүйн төслийг эс тооцвол, төлөвлөлт, газар зохион байгуулалт, дэд бүтцийн ажлын ихэнх нь Улаанбаатар хотод хийгдэнэ. БХБЯ-ны хийсэн тооцоонд үндэслэн сууцны тоо, хүн ам, орон сууцны талбай, давхрын тоо, төлөвлөгөө (ерөнхий төлөвлөгөө-ЕТ) болон Улаанбаатарт барих орон сууцны төслүүдэд ('Шинэ хотхонууд') олгосон газар олголтын байдлыг **Хүснэгт Е.1-д** харууллаа. Хүснэгтээс харахад ихэнх ЕТ-г боловсруулж бэлэн болгосон, заримынх нь газар олголт хийгдсэн байна. Сууцны тоо нь 21,000-с илүү байгаагаас 21,000-н хэд нь нийтийн орон сууц, хэд нь коттеж/жижиг сууц байх нь тодорхойгүй байна.

Хүснэгт Е.1 40,000 Орон сууц хөтөлбөр: Нийтийн орон сууц, коттеж/жижиг сууц

No.	Шинэ хотхон	Байрлал	Тоо	Хүн ам	Сууцны талбай	Давхар	Тайлбар
1	БАЯНГОЛ Хотхон	СБД	3,400	14,620	131,580	1-16	ЕТ боловсруулсан, дэд бүтэц чухал
2	ОРБИТ Хотхон	СБД	1,048	4,506	40,558	2-12	
3	ШУТИС Хотхон	СБД	552	2,374	21,362	2-3	
4	БАРУУН Хотхон	СБД	1,000	4,300	38,700	1-2	ЕТ боловсруулсан, газар олгосон
5	МОСКВА Хотхон (1-р үе 420, 2-р үе 600)	СБД	1,020	4,386	39,474	1-10	1-р үе шатнаас 180 сууцыг ашиглалтанд оруулно
6	ХӨГЖИЛ Хотхон	БГД	506	2,176	19,582	1-16	ЕТ, зураг боловсруулсан, газар олгосон
7	Зайсангийн гүүрний баруун талд	ХУД	700	3,010	27,090	2-5	ЕТ боловсруулсан
8	БАЯНЗҮРХ Хотхон	БЗД	200	860	7,740	1-2	Хуучин ЕТ-тэй, шинэчлэнэ
9	XIV ХОРООЛОЛ Хотхон	БЗД	6,000	25,800	232,200		ЕТ дууссан
10	72 Км Хотхон (1-р үе)	БЗД	288	1,238	11,146	2-5	ЕТ дууссан
11	ТУУЛ Хотхон (13-р хороо)	ХУД	1,200	5,160	46,440	1-2	ЕТ батлагдсан
12	8-р хороо	ХУД	5,000	21,500	193,500		2005 онд ЕТ хийгдэнэ
13	ӨЛЗИЙГ Хороо	ХУД	200	860	7,740	1-2	ЕТ дууссан

284. Коттеж/жижиг сууц нь 1-2 давхар байна гэж үзвэл, 2,600–аас багагүй хэмжээний коттеж/жижиг сууц байна. Гэхдээ, төслүүд буюу “хотхонууд”-н дийлэнх нь орон сууцыг холимог хэлбэрээр барих тул хамгийн багаар бодоход нийт орон сууцны хагас нь коттеж/жижиг сууц байх боломжтой юм. Нөгөө талаас, Баруун Хотхон (1,000 сууц) мэтийн төслүүдийн орон сууц нь 180-250 м² бүхий талбайтай, нэгж талбай нь 200,000-450,000 төгрөгийн үнэтэй, нийт хөрөнгө оруулалт нь 81 тэрбум төгрөг, өөрөөр хэлбэл газар, дэд бүтцийг оруулаад нэг сууцны үнэ 81 сая төгрөг болж байна гэсэн үг юм. Хэдийгээр энэ тохиолдолд дээрх орон сууцнууд хангалттай өндөр орлоготой өрхүүдэд зориулагдаж байгаа ч, 20,000 сууц буюу Улаанбаатар хотод барихаар төлөвлөсөн сууцыг барих ажил нь нийтийн орон сууц

(7,000), коттеж/жижиг сууц (11,000) Улаанбаатарт барих зорилтыг биелүүлэх замаар, урт замыг туулна.

285. Дэд бүтцийн хувьд, Улаанбаатар хотод хэрэгжүүлэх долоон төслийн дэд бүтцийн байдал, бэлтгэх өртгийг **Хүснэгт Е.2**-р харууллаа. Төсөл хэрэгжүүлэх газар нь хотын захад, задгай талбайд байрлалтай байгаагаас ихэнх төслүүд нь хотын инженерийн шугам сүлжээнээс зайтай байна. Иймд Баянзүрх дүүргийн төсөлд дулааны шугам тавих шинэ эх үүсвэр олох, Орбит болон хотын баруун дүүрэгт цэвэр, бохир усны шугам тавихын тулд хотын инженерийн шугам сүлжээг өргөтгөх шаардлагатай юм. Урьдчилсан тооцооноос харахад зөвхөн таван төслийн дэд бүтцэд гэхэд л 80 тэрбум орчим төгрөгийн хөрөнгө оруулалт шаардлагатай байна.

Е.2 40,000 Орон сууц: Дэд бүтцийн хөрөнгө оруулалтын урьдчилсан тооцоо (сая төгрөг)								
ТӨСӨЛ	Дулаан		Зам	Усан хангамж	Бохир зайлуулах		Цахилгаан	Нийт
	Шинэ эх үүсвэр	Шугам сүлжээ			Шугам сүлжээ	Тоног төхөөрөмж		
1 Баянгол 1-р хувилбар 2-р хувилбар		1,813						1,813
2 Зайсангийн баруун тал		6,016	2,990	1,713	630		1,032	12,381
3 Баянзүрх	26,400	900	626	720	1,800		250	30,696
4 XIV хороолол	Одоогийн дэд бүтцийг өргөтгөх шаардлагатай							
5 Туул хотхон, 13-р хороо	6,600	320		720	720	3,840	90	12,290
6 Яармаг, 8 хороо	Энэ жил ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулна							
7 Өлзийт хотхон		4,843	6,580	2,280	2,554	613	306	17,176
8 Нийт	33,000	15,091	10,196	7,353	7,324	4,453	2,158	79,575

286. Одоогийн байдлаар “40,000 орон сууцны хөтөлбөр” нь төсөл хэрэгжүүлэх боломжит газар, ЕТ, өртгийн тооцоо, дэд бүтцийн шаардлага болон хөтөлбөрт оролцох сонирхолтой барилгын компаниуд зэргийг тусгасан байна. Тухайлбал, жилд барих орон сууцны төрөл, байршил (Улаанбаатар, аймаг орон нутагт), зардлын тооцоо, санхүүжилтийн тооцоо болон хамгийн чухал болох санхүүжилтийн эх үүсвэрийн талаар жил бүрээр тодорхойлсон зорилго алга байна. Тийм учраас жилд барих орон сууцны барилгын тоог харгалзалгүй, хөтөлбөр хэрэгжүүлэхэд хэдий хэмжээний санхүүгийн эх үүсвэр шаардагдах вэ гэдгийг тодорхойлох нь Д.2 хэсэгт харуулсан хөтөлбөрийн төслийн зорилго байлаа. Шинээр төсөл хэрэгжүүлэх, төсөл удаашрах, зогсох зэргээс шалтгаалан жилд гүйцэтгэхээр төлөвлөсөн зорилт, мөн орон сууцны төрөл нь өөрчлөгдөнө.

287. Эдгээр бүх мэдээллийг нэгтгэх, газар олголт, дэд бүтцийн хангамж, төслийн байршил, сууцны төрөл зэргийн жилийн зорилтыг тодорхойлох, сар бүрийн явцыг хянах зэрэг ажиллагааг эхлүүлэхийн тулд БХБЯ-нд “40,000 Орон сууц хөтөлбөр” хэрэгжүүлэх нэгж (40,000-ХН) байгуулахыг зөвлөж байна. Энэ нэгжийг яамны ХББЗГ, БНААБЗГ, ГХЭББЗГ-ын төлөвлөлт, инженерийн мэргэжлийн ажилтнуудаар бүрдүүлнэ. Энэ нэгж нь яаманд барилгын байгууллагуудад газрын зөвшөөрөл олгох ажлыг хурдасгах, инженерийн шугам сүлжээний зураг төсөв, угсралтын ажлыг түргэвчлэхэд орон нутгийн захиргаатай хамтран ажиллах, бүрэн

хөтөлбөрийн дагуу орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлэхэд барилгын компаниудтай хамтран ажиллах эрхтэй байна.

288. Түүнчлэн барилгын компани, арилжааны банкуудтай хамтран ажиллаж, орон сууцыг худалдахад тусламж үзүүлэх ажилтан (ажилтнууд) байх шаардлагатай ба ингэснээр барилга дуусахаас өмнө худалдан авагчид нь тодорхой болж, тэд банкаас ипотекийн зээл авах итгэмжлэлтэй болно. Ингэснээр, ипотекийн санхүүжилтын талаас энэ нэгж нь 'клирингийн алба' болж ажиллах бол, олон янзын барилгын компаниудын барьж бэлэн болгох сууцнуудын төрөл, өртөг, байршлын хувьд Барилгачдын Холбоо мэтийн байгууллага нь клирингийн алба болно. Мөн 40,000-ХН ч энэ мэдээллийг авч байна. Иймээс, "40,000 орон сууц хөтөлбөр"-ийг зөвхөн **нийлүүлэлт талын** хөтөлбөр гэж үзэх бус, харин хот, суурин газрын айл өрхийн төрөл бүрийн орон сууцны эрэлтийг ханган, баригдсан сууцнаас эзэнгүй сууц үлдэхгүй байх хөтөлбөр байна гэж үзэх хэрэгтэй. Түүнчлэн энэ зарчим нь хашаа худалдан авагчдын ихэнх нь сууцаа барихдаа орон сууцны зээл авах хүсэлтэй ОСХХТ-д ч мөн үйлчлэх учиртай. Борлуулахын тулд их хэмжээний татаас олгох эзэнгүй сууц ихээр хуримтлуулахгүйн тулд, **ЗГ, тухайлбал яам худалдан авагч нь болж хэзээ ч болохгүй.**

4. Гэр хорооллын хөгжилд үзүүлэх нөлөө

289. Сүүлийн жилүүдэд Улаанбаатар хотын гэр хороолол тэлэн нэмэгдэж, бусад хот суурин газрын төвд шинэ орон сууцны хороолол барих бололцоо боломж тааруу зэрэг байдлаас хотын асуудал хүндэрч, гэр хорооллыг сайжруулах сонирхол, яриа хэлэлцүүлэг ихсэх болсон. Энэ хугацаанд хэд хэдэн арга хэмжээг хэрэгжүүлэх оролдлогууд хийгдсэн. Энэ нь цэвэр усны хоолойг гэр хорооллын усны худагтай холбох, халуун усны газар барих зэрэг энгийн хэлбэрээс эхэлж, цаашилбал ОСХ-г байгуулан хөгжүүлж, хотын болон эрхийн асуудалд олон нийт оршин суугчдын анхаарлыг хандуулах, ОСХХТ-ний нягтаршуулах ба гэр хорооллыг сайжруулах төсөл хэрэгжүүлэх зэрэг боловсронгуй хэлбэрт шилжсэн. Тулгуур төвүүд, үүний дотор Зуунмод хотын саяхан боловсруулсан хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө нь эдгээр газрыг хэрхэн зохион байгуулан хөгжүүлж болох талаар чиглэл өгсөн. Гэвч эдгээр арга хэлбэр нь улсын хэмжээний нийт гэр хорооллыг өргөн хүрээгээр сайжруулах арга хэмжээг хэрэгжүүлэх оновчтой арга зүй, аргачлалыг боловсруулах гэсэн хандлага харин байгаагүй.

290. Энэ Стратегийн гэр хорооллыг сайжруулах хэсгийн зорилго нэлээд өөр юм. Орон нутгийн идэвхи санаачлагыг өрнүүлэх, төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааг дэмжих, боломжийн болон тэгш шударга хэлбэрээр өртөг зардлыг нөхөх, хамгийн бага зардлаар аль болох ихийг бүтээн босгох боломжийг бүрдүүлэхэд чиглэсэн арга зүйг практикт нэвтрүүлэх гэсэн оролдлого юм. Дэд бүтэц, орон сууцны сайжруулалтыг хооронд нь холбохдоо оршин суугчид, төрийн үйлчилгээний албан хаагчдын эдгээр арга хэмжээнд хандах сэтгэл зүйд чанарын өөрчлөлт гаргах байдлаар хэрэгжүүлнэ.

291. Стратеги нь гэр хорооллыг сайжруулах зарим нэг газарт туршилт хийхдээ цаашид улсын хэмжээнд бусад хот, суурин газарт давтан хэрэгжүүлэх арга зүйг тогтоож эхлэх юм. Хөршийн оршин суух орчин үеийн хэлбэр загварт эрчимтэй шилжин ороход боломжид тулгуурласан жижиг бүтэц зохион байгуулалтад (reblocking) орох нь нэн чухал. Бага сан хөмрөгтэй жижиг суурин газарт гэр хорооллын хөрш хэсэг айлуудыг жижиг зохион байгуулалтын энгийн бүтцэд (simple reblocking) оруулж, гудамжны гэрэлтүүлэг бусад энгийн хэд хэдэн үйлчилгээг бий болгохоос эхэлж болох юм. Стратегийн нэг гол хэсэг болох жижиг зохион байгуулалтын иж бүрэн багц бүтцэд (full reblocking package) орох ч ажлаас эхэлж

болно. Стратегийн гол санаа нь оршин суугч олон нийтийг хийж бүтээсэн үр дүн, түүнийг хүртэх боломжтой байгааг өөрсдийнхөө нүдээр харж мэдэрснээр эдгээр арга хэмжээнд илүү идэвхи санаачлагатай оролцохыг дэмжих юм.

292. Стратеги нь гэр хорооллыг хөгжүүлэхэд дараах байдлаар нөлөөлнө, үүнд:

- Термофилик бордооны арга нь (thermophilic composting) нь хүний болон ахуйн органик бохироос патогенийг ялган зайлуулах хамгийн зардал багатай бөгөөд үр дүнтэй арга юм. Өндөр өртөг бүхий ус их зарцуулах бохирын шугам сүлжээнд холбогдож, амаргүй арчилгаа, үйлчилгээнд нь их төлбөр төлж байхын оронд айл өрхүүд усанд орох тохиромжийн өрөө барих, бусад гэр орны тохижилтонд мөнгөө зарцуулах боломжтой болох юм. Гэхдээ энэ термофилик бордооны арга нь оршин суугчдын зүгээс маш анхааралтай хандах, түүнд суралцах, түүнчлэн энэ процессыг зөв ажиллуулах, эцсийн гарах бүтээгдэхүүн нь хорт патоген агуулаагүй байх, хөдөө аж ахуйн зориулалтаар ашиглахад хөрсний сайн баяжмал тэжээл болох, эцсийн үр дүнд хүрэх техник мэргэжлийн сургалтанд хамрагдах зэргийг шаардах болно. Орон нутгийн эрүүл мэндийн байгууллагынхан энэ процессын явцыг хянах, ажиглах сургалтанд мөн хамрагдах шаардлагатай болно;
- хашаандаа бохир усыг “хар”, “саарал”-аар нь ялгаж, ус их хэрэглэдэг бохирын системд холбогдохгүй байснаар орон нутгийн НААБ-д хязгаарлагдмал санхүүгийн эх үүсвэрийг усны системд холбогдсон гэр хорооллын болон орон сууцны олон арван айл өрхөд үйлчилгээг хүргэхэд зарцуулах боломжийг өгөх юм. НААБ-ын үйлчлүүлэгч айл өрхийн тоо нэмэгдсэнээр НААБ-ын хөрөнгө оруулалтаас орж ирэх орлого нэмэгдэх юм;
- Орон сууцны дэд бүтцийн үйлчилгээ үзүүлэх, санхүүжүүлэх, засвар үйлчилгээг хийхэд нийтийн үйлчилгээний байгууллага, оршин суугчдын хооронд оновчтой түншлэлийн харилцаа үүсэх нь айл өрхүүд өөртөө ойр байгаа дэд бүтцэд оршин суугчдын зүгээс эзэн болж хариуцаж авах, нөгөөтэйгүүр өнөөгийн тулгамдаад байгаа олон арван хүндрэл бэрхшээлийг харгалзвал нийтийн аж ахуйн болон хотын захиргааны байгууллагууд хотын хэмжээний дэд бүтцийн тулгамдсан асуудал уруу хүч хөрөнгөө чиглүүлэх боломжийн оновчтой хувилбар болох юм. Оршин суугчид, тэдгээрээс бүрдсэн хамт олон хариуцах дэд бүтцээ өөрсдөө сонгон авах, түүнийгээ үнэлэх, түүнийхээ төлөө төлөх хүсэлтэй байх ёстой;
- Термофиликийн арга, саарал усыг цэвэршүүлэх, халаах, хатаах, нарны эрчим хүчээр ажиллах ногоон хүлэмж зэрэг “төгс урлаг” хэмээх шинэ технологийг нэвтрүүлснээр агаар, усны бохирдлыг багасгах, хөрсний эвдрэл, хуурайших асуудлыг шийдвэрлэх, орон сууцны хорооллын шаардлагагүй хөдөлгөөнийг багасгах, гудамжийг гэрэлтүүлэгтэй болгосноор аюулгүй байдлыг хангах зэрэг гэр хорооллын орчныг сайжруулах боломжтой. Төвлөрсөн сүлжээнд өмнө нь холбогдсон байсан айл өрхийн үйлчилгээ хэвээр байх боловч олон шинэ технологийг нэвтрүүлж үр шимийг нь гэр хорооллынхонд хүртээх асуудал тэргүүлэх хэвээр байна;
- Стратегид дэд бүтцийг сайжруулах асуудлыг орон сууцны санхүүгийн асуудалтай нягт холбож авч үзэж байгаа нь гэр хорооллын айл өрхүүдийг өөрийн орон байр, түүнчлэн хөрш айлуудын хэмжээнд амьдрах орчин нөхцлөө сайжруулах нэлээд их боломжийг олгох юм. Энэ нь гэр хорооллын дүр төрх, зохион байгуулалтанд их хэмжээний өөрчлөлт оруулна. Түүнчлэн гэр хорооллынхон орон байраа шинэчлэх, сайжруулахдаа зоончлолын болон барилгын норм, дүрмийг хэрэглэх боломжтой болох бөгөөд ингэснээр

барилгын ажлыг зүй ёсоор хийж, баригдсан орон сууц нь зохих үнэ бүхий үндсэн хөрөнгө болсноор цаашид хийгдэх сайжруулах, шинэчлэх ажлыг санхүүжүүлэх орон сууцны зээл авах боломжтой болох юм.

5. Орон сууцны санхүүжилтэнд нөлөөлөх нь

293. Д.2 хэсэгт харуулсан “40,000 орон сууцны хөтөлбөр”-ийн төсөлд үндэслэн орон сууцанд шаардагдах нийт санхүүжилтийг нэгтгэн харуулбал дараах байдалтай байна:

Нийтийн орон сууц:	153 тэрбум төгрөг, жилд 38.25 тэрбум төгрөг
Коттеж/жижиг сууц:	108 тэрбум төгрөг, жилд 27 тэрбум төгрөг
Хашаа Зээл:	<u>64 тэрбум төгрөг, жилд 16 тэрбум төгрөг</u>

Нийт шаардагдах: 325 тэрбум төгрөг, жилд 81.25 тэрбум төгрөг
(271 сая ам.доллар, жилд 68 сая ам.доллар)

294. Одоогийн байдлаар 1 ам.доллар 1200 орчим төгрөгтэй тэнцэж байгаа бөгөөд хөтөлбөрийг бүхэлд нь хэрэгжүүлэхэд 271 сая ам доллар, жилдээ 68 сая ам.долларын санхүүжилт шаардлагатай юм. Энэ нь их хэмжээний хөрөнгө бөгөөд дотоодын банк, олон улсын хандивлагчид бүхэлд нь санхүүжүүлэх бус, мөн бусад улс орон тухайлбал БНХАУ, Солонгос, Малайз, Турк оролцож болох юм. Гэхдээ, 40,000 орон сууцаар хангах ажлыг ирэх дөрвөн жилийн хугацаанд амжилттай хэрэгжүүлэхэд анхаарах дараах гурван үндсэн асуудал байна:

- (i) Баригдах орон сууцны төрөл тус бүрийн бодит эрэлт байгаа эсэхийг тодруулах шаардлагатай юм. Орон сууцны бодит эрэлтийг өрхүүдийн хэрэгцээ болон төлбөрийн чадварыг үндэслэн тодорхойлно.
- (ii) Ипотекийн санхүүжилтийг арилжааны банкууд, ББСБ-аар нийтийн орон сууц, коттеж/жижиг сууцанд зориулж олгож болох эсэхийг тодруулах шаардлагатай.
- (iii) Орон сууцны нийлүүлэлт, орон сууцны зээлийг дотоодын барилгын байгууллага, зээлдэгчдэд нэмэлт эх үүсвэр бий болгоход ашиглах.

295. Эхний асуудлын хувьд, 40,000-ХН нь орон сууцны хэрэгцээтэй айл өрхийн эрэлтийг хангах, тохирсон хэмжээ, төрөл, өртөг бүхий сууцыг барилгын компаниуд барьж байна гэдгийг баталгаатай болгохгүй л бол олон сууц эзэнгүй үлдэж барилгын компаниуд алдагдал хүлээн улмаар орон нутгийн захиргаанаас дэд бүтэц, газарт оруулсан хөрөнгө оруулалт талаар болох талтай юм. Дархан хотын зарим хэсэгт ийм байдал хэдийнээ гараад байна. Тийм учраас 40000-ХН нь зах зээлийн боломжийн талаар эргэлзээ төрвөл баригдах орон сууцны хэрэгцээ, эрэлт байгааг мөн барилгын компанийг санхүүжүүлэх боломжгүй худалдан авагчдад олгох ипотекийн санхүүжилтийг харуулах зах зээлийн судалгааг барилгын компаниар хийлгэх хэрэгтэй гэж санал болгож байна.

296. Өмнө дурьдсан ёсоор, нийтийн орон сууц, коттеж/жижиг сууцыг амжилттай борлуулахад дунд, бага-дунд орлоготой өрхүүдийг төлбөр төлөх чадвартай болгох ипотекийн санхүүжилт байх явдал маш чухал юм. Ипотекийн санхүүжилт байхгүй бол, барилгын компани сууцтайгаа үлдэх, эсвэл, сууцыг гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт (ГШХО)-аар санхүүжүүлсэн бол Засгийн газар үр ашиггүй өртэй хоцорно.

297. Гурав дахь асуудлын хувьд, БХБЯ “40,000 орон сууц хөтөлбөр”-ийн хүрээнд шинэлэг 2 чиг хандлагыг баримтлан орон сууцаар хангах юм. Нэгд нь, дунд, бага-дунд орлоготой өрхүүдийг инженерийн шугам сүлжээнд холбогдсон хашаанд жижиг амины сууцаар хангах эсвэл нам болон өндөр нийтийн орон сууц барих стандарт чиг хандлага байна. Хоёрт нь, гэр хорооллын хашааг баталгаатай, хуулийн дагуу эзэмшүүлж, бүрэн үйлчилгээнд холбон, зарим үйлчилгээний ажил, засварт орон нутгийн хүмүүсийг ажиллуулна. Энэ хөтөлбөрийн үр дүнд мөн сууцаа сайжруулах, хашаандаа бохирын сайжруулсан цэгтэй болох хүсэлтэй өрхүүдээс орон сууц сайжруулах зээлийн маш их эрэлт бий болно.

298. Иргэдийг дэд бүтцийн үйлчилгээгээр ханган, амьдрах орчныг баталгаажуулж өгснөөр тэд өөрсдийн сууцаа сайжруулах санхүүгийн болоод бодит хөрөнгө оруулалт хийдгийг бусад орны туршлага харуулж байна. Ихэнх улс оронд дэд бүтцийн үйлчилгээгээр хангасан газар дээр иргэд өөрсдийн амины сууц барьж, хэдэн жилийн дараагаас сууцаа цаашид өргөтгөн, сайжруулах хөрөнгө оруулалт ихээр хийж, анхны эхэлсэн сууцыг тодорхойлоход ч хэцүү болдог байна. Энэ үе шаттай хөрөнгө оруулалтыг гэр хороололд хэрэгжүүлэх боломжтой юм. Иргэд хотын үйлчилгээнд хамрагдаж, ялангуяа бага хэмжээний зээл авснаар, хөрөнгийн үнэ цэнэ нэмэгдэж байна гэдгийг мэдээд зогсохгүй, мөн өндөр настай болсон хойно өмч хөрөнгө нь нийгмийн баталгаа болно гэдгийг мэдсэнээр орон сууц болон хашаан доторх үйлчилгээгээ сайжруулах их хэмжээний хөрөнгө оруулалт хийдэг. БХБЯ-ны санаачилсан “40,000 орон сууц хөтөлбөр”-ийг хэрэгжүүлэх замаар нийлүүлсэн болон нөхцөл сайжруулсан орон сууцны тоог нэмэгдүүлэх эерэг хандлага гарах боломжтой юм. Олон барилгын компаниуд коттеж/жижиг сууц нийлүүлэх зах зээл ямар байгааг харж, өөрсдөө ийм төслүүдийг хэрэгжүүлж эхлэнэ. Үүнтэй адилаар, тухайн үед тэдний хорооллыг дэд бүтэц, үйлчилгээнд холбоно гэсэн ЗГ-ын амлалтанд итгэсэнээр, гэр хорооллын олон өрх орон сууцаа өөрсдийн эх үүсвэрээр сайжруулж эхэлнэ.

6. Хот байгуулалтын дэд бүтцэд үзүүлэх нөлөө

299. Хотын дэд бүтцийн төвлөрсөн сүлжээг гэр хороололд ойртуулан өргөтгөх, үйлчилгээний хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх нь хүсмээргүй их өндөр өртөгтэй. Хүснэгт Н.2.–оос харахад Улаанбаатар хотод орон сууц барих боломжийн таван төслийн хүрээнд дэд бүтэц нэмж өргөтгөх зардал урьдчилсан тооцоогоор 80 тэрбум төгрөг гарах байна. Энэ нь зөвхөн хөрөнгө оруулалтын зардал бөгөөд ажиллагааны болон засвар үйлчилгээний зардал ороогүй болно.

300. Ачааллаа дийлэхгүй байгаа хотын дэд бүтцийг улам ачааллах биш харин альтернатив технологид анхаарлаа хандуулах, оршин суугчдыг хотоос болон ачаалал ихтэй дэд бүтцийн нийтийн үйлчилгээнээс хамаарал багатай болгох бодлогыг Стратеги баримталж байна. Оршин суугчид хотын сүлжээний өнөөгийн байгаа үйлчилгээ, түүнчлэн эдгээр үйлчилгээг зохион байгуулж байгаа хотынхонд бүрэн найдахгүй болох юм. Стратеги нь төрийн болон хувийн хэвшлийн хоорондын түншлэлийг бэхжүүлэх, үүнд ОСХ-оор уу, хувийн компаниар дамжих уу, ямартай ч дэд бүтцийг удирдан зохион байгуулах, засвар үйлчилгээг хийх ажилд оршин суугч хамт олон тэргүүлэх байдлаар оролцох юм. Хотын захиргаа байгаа дэд бүтцийг зохих түвшинд арчилж үйлчлэх, шинэчлэх ажилдаа илүү анхаарч, харин гэр хорооллынхон шинэ технологийн үр шимийг хүртэж, илүү уян хатан үйлчилгээтэй байх юм.

301. Гэр хорооллыг зохион байгуулалтын жижиг бүтцэд оруулах төлөвлөгөө нь замын асуудлыг шатлан шийдвэрлэх боломжийг өгөх юм. Анхдагч замын сүлжээг хатуу хучилттай хийж, харин хэсэг хоорондын замын сүлжээ нь хатуу хучилттай байх заавал шаардлагагүй. Харин сийрэг хучилттай зам байх зардал багатайгаас

гадна ус нэвтэрч хуурай нөхцлийг хангахад нэмэртэй юм. Бага зардлаар орчны ландшафтыг сайжруулснаар өндөр өртөг бүхий бохир ус зайлуулах сүлжээг энэ хэсэгт тавих шаардлагагүй болно.

302. Бохирог зайлуулах термофилийн нягтруулах арга, саарал усыг цэвэршүүлэх, дахин ашиглах зэрэг гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулах шинэ саналууд нь Монгол орны хувьд хот суурин газарт өндөр өртөг бүхий бохир усыг зайлуулах хотын сүлжээг өргөтгөх нь боломж муутайг харгалзвал гэр хорооллыг энэ сүлжээнд холбох шаардлагагүй болох юм. Бохир усны цэвэрлэх байгууламжийн ихэнх нь өнөөдөр муу ажиллагаатай байгаа нь түүний хэрэглэгчдийн тоог нэмэгдүүлэх нь таатай бус юм. Үүнтэй адил, үр ашиг муутай, хоцрогдсон төвлөрсөн халаалтын системийг өргөтгөх нь ач холбогдолгүй. Өнөөгийн хэрэглэгчдийнхээ хэрэгцээг хангах, үйлчилгээг сайжруулахад хотын үйлчилгээний байгууллага анхаарлаа хандуулж, харин энэ үйлчилгээг бусдад үзүүлэхэд альтернатив технологийг ашиглаж болох юм.

303. Санал болгож буй энэ аргаар үйлчилгээний чанарыг мөн дээшлүүлэх боломжтой. Жишээлбэл хуурай хог хаягдлыг зайлуулах асуудлыг бага оврын хэмжээнд шийдвэрлэж болно. Өнөөдрийн байдлаар гэр хорооллын айл өрхийн 70 орчим хувь нь хуурай хог зайлуулах цэгийн үйлчилгээг хүртэхгүй байна. Орон сууцны хэсэгт ч хуурай хог хаягдлыг зайлуулах, дахин ашиглах асуудлыг хотын үйлчилгээ хангалттай зохион байгуулж чадахгүй байна. Гэр хорооллын зохион байгуулалтын жижиг бүтэц (blocks) бүрд хуурай хогийг зайлуулах, дахин ашиглах түншлэлийн шинэ аргыг хэрэглэснээр гэр хорооллын хуурай хог хаягдлыг зайлуулах, түүнчлэн хотын хэмжээнд хог хаягдлыг зөв зохион байгуулах үлгэр жишээг нэвтрүүлэх зорилгыг Стратеги агуулж байна.

7. Үндэсний тэргүүлэх чиглэлтэй уялдуулах

304. СЭЗЯ ба ШУА-ийн Үндэсний хөгжлийн хүрээлэн Үндэсний хөгжлийн хөтөлбөрийг (ҮХХ, 2005-2021) боловсруулах ажлыг хариуцаж буй гол байгууллага. Хөтөлбөрийн төслийг боловсруулж, холбогдох төрийн байгууллагаас саналыг авч тусгаж, Интернет-д олон нийтийн санал авахаар одоогоор тавьсан байгаа бөгөөд удахгүй УИХ-д батлуулахаар өргөн барина.

305. Төсөлд тусгаснаар үндэсний тэргүүлэх чиглэлийг а) эдийн засгийн хөгжил; б) нийгмийн хөгжил; в) байгалийн нөөцийн ашиглалт ба байгаль хамгаалал; г) ардчилсан үр бүтээлтэй удирдлагын төлөвшил гэсэн дөрвөн хэсэгт ангилжээ. Үндэсний тэргүүлэх чиглэлийг а) 2005-2010; б) 2011-2015; в) 2010-2021 гэсэн цаг хугацааны 3 үе шатаар хэрэгжүүлнэ.

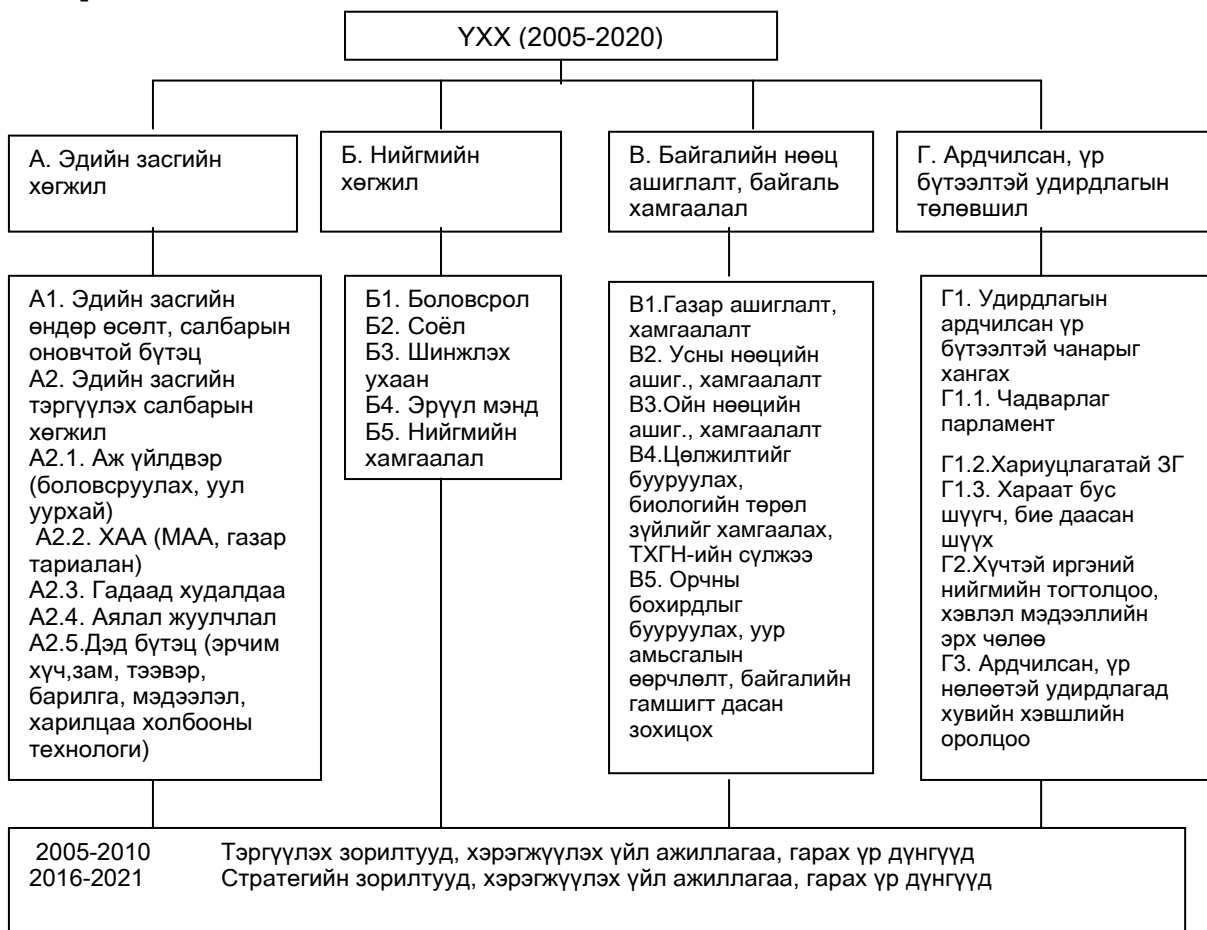
306. Хот байгуулалт, орон сууцны асуудал нь ҮХХ-ийн дээрхи бүлгүүдэд бүгдэд нь хамааралтай байна. Үндэсний тэргүүлэх чиглэлүүд ба хот байгуулалт, орон сууцны асуудал хоорондын уялдаа холбоо дараах байдлаар харуулав, үүнд:

307. Эдийн засгийн хөгжил

- Бизнесийн таатай нөхцлийг бүрдүүлэх: үнэт цаасны зах зээл, санхүүгийн зуучлал, бичил зээлийн тогтолцоог хөгжүүлэх (орон сууцны санхүү, мөргөж зээлийн зах зээлийг хөгжүүлэхтэй холбоотой);
- Бүс нутаг, хот, суурин газрыг хөгжүүлэх: цэвэр усны шугам сүлжээг сайжруулах, өргөжүүлэх; сэргээгдэх эрчим хүчний эх үүсвэр; хэвтэй болон босоо тэнхлэг дагуу замын сүлжээ; өсөх ирээдүйтэй газар нутгийг (уул уурхайн г.м.) холбох төмөр зам; эрчим хүчний найдвартай хангамжтай нэгдсэн сүлжээтэй болох; өндөр технологи, харилцаа холбооны систем,

экспортын бүтээгдэхүүнийг чөлөөт бүс, тулгуур төвүүдэд үйлдвэрлэх; бүс нутаг, тулгуур төвүүдэд аж үйлдвэрийн болон технологийн паркууд байгуулах; бэлчээрийн МАА-г хагас суурин эрчимжсэн аж ахуй болгон хөгжүүлэх (хотын дэд бүтцийг сайжруулах арга хэмжээтэй холбоотой)

- Боловсруулах, импортыг орлох, экспортын чиглэлийн үйлдвэрлэлийг нэмэгдүүлэх: (төмрийн хүдэр, түүхий эдээр барилгын төмөр хийц, бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэх; орон нутгийн/ экспортын хэрэгцээг хангах орон нутгийн түүхий эдийг ашиглан барилгын материалын үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэх боломж);
- Газар тариалангийн үйлдвэрлэлээр дотоодын хэрэгцээг бүрэн хангах, экологийн цэвэр бүтээгдэхүүний экспортыг нэмэгдүүлэх: газар тариалангийн газрын хувьчлал, эзэмшил, ашиглалт (газар хувьчлалын асуудалтай холбоотой);
- Аялал жуулчлалын салбарын үндэсний эдийн засагт эзлэх байр суурийг нэмэгдүүлэх: аялал жуулчлал хөгжих боломжийн газар нутагт дэд бүтцийг хөгжүүлэх, үндэсний өвөрмөц онцлогийг харуулсан орон нутгийн болон олон улсын аялал жуулчлалыг хөгжүүлэх (Хархорин хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах);



Эрчим хүчний салбарын байр суурийг нэмэгдүүлэх: аймаг сумын төвд ашиглаж байгаа дулааны станцыг сайжруулах; нам даралтын зуухыг орон нутагт нэвтрүүлэх; сэргээгдэх эрчим хүчний эх үүсвэрийг хөгжүүлэх; утаа, үнэр багатай, шахмал түлшийг гэр хороолол, амины орон сууцанд хэрэглүүлэх (*шахмал түлш хийх, дэд бүтцийг сайжруулах төслүүд*);

- Барилгын ажлын чадавхи, ур чадварыг нэмэгдүүлэх: зураг төсөл, хайгуул, судалгааны цогц ажлын чанарыг сайжруулах; барилгын ажлын явцын хяналт; зах зээлийн эдийн засгийн тогтолцоо, дэвшилтэд технологид нийцүүлэн барилгын норм, дүрэм, стандартыг сайжруулах; барилгын салбарын техник технологийн түвшинг дээшлүүлэх; олон давхар барилга, давхар сүлжэлдсэн гүүрэн зам, уурхайн болон эрчим хүчний томоохон байгууламжийг барих чадавхи, ур чадварыг эзэмших (*барилгын норм, дүрэм, дадлага туршлагыг сайжруулах*)
- Мэдээлэл, харилцаа холбооны салбарын байр суурийг нэмэгдүүлэх: электрон засаглал, олон төрлийн мэдээллийн сангууд байгуулах, бүх салбарт мэдээллийн үйлчилгээ үзүүлэх (*үл хөдлөх хөрөнгө, газар, кадастрын г.м. мэдээллийн сангууд, мэдээллийн үйлчилгээ*);
- Уул уурхайн салбарын эдийн засагт эзлэх байр суурийг нэмэгдүүлэх: уул уурхайн боломжийн ирээдүйтэй газарт дэд бүтцийг хөгжүүлэх (*уул уурхайн ажиллагсдыг орон сууц, дэд бүтцээр хангах*).

308. **Нийгмийн хөгжил**

- Боловсролын салбарын байр суурийг нэмэгдүүлэх: техникийн болон инженерийн боловсролтой боловсон хүчнийг түлхүү бэлтгэх (*архитектор, инженер, барилгын мэргэжлийн зэрэг хот байгуулалтын мэргэжилтэн бэлтгэх*);
- Шинжлэх ухааны чадавхийг нэмэгдүүлэх: пүүс, компаниудын эрдэм шинжилгээ, сорилт, туршилтын үйл ажиллагааг дэмжих (*гэр хорооллын айл өрхүүдийг зохион байгуулалтын жижиг бүтцэд (re-blocking model) оруулах загвар, инновацийн аргуудыг хэрэглэх*);
- Хүн амын эрүүл мэндийн хамгааллыг дээшлүүлэх: ундны усны чанар, аюулгүй байдлыг хангах дэвшилтэд арга технологийг нэвтрүүлэх; хөрсний бохирдлын үнэлгээг хийх, хуурай хог хаягдлыг зайлуулах, боловсруулах; бохир ус цэвэрлэх төхөөрөмжийн ажиллагаанд стандартын дагуу хяналт тавих; бие засах газруудын эрүүл ахуйн хэм хэмжээг хангах; хот, суурин газрын бохир ус цэвэрлэх байгууламжийн тоног төхөөрөмжийг шинэчлэх, Улаанбаатар, Дархан, Эрдэнэт гэх хотуудад эрүүл хот хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх (*гэр хорооллын дэд бүтцийг сайжруулах төслүүд*);
- Ядуурлыг бууруулах: өрхийн аж ахуй, бичил бизнесийг эрхлэх арга ухаанд сургах сургалт явуулах (*оршин суугчид, ОСХ-дыг оролцуулсан гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулах төслүүд*);
- Хүн амыг ая тухтай орчинд амьдрах боломжийг нэмэгдүүлэх: орлого багатай, залуу гэр бүл, нийгмийн эмзэг хэсэг, төрийн албан хаагчдын орон сууцны хангамж, нөхцлийг сайжруулах; орон сууцны санхүүгийн тогтолцоог хөгжүүлэх; гэр хорооллын айл өрхийг цэвэр болон бохир усны шугам сүлжээнд холбох (*гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулах, эрчим хүчний*

хэмнэлттэй байшин, орон сууцны санхүүгийн төслүүд, 40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөр).

309. Байгалийн нөөцийн ашиглалт, байгаль хамгаалал

- Газар ашиглалтын оновчтой менежментийг хэрэгжүүлснээр хүн амыг эрүүл, аюулгүй орчинд амьдруулах: иргэнд газар хувьчлах асуудлыг тэгш шударга шийдвэрлэх; кадастрын зураглалыг хийх, газрыг газрын эрхийн бүртгэлд оруулах, газрын үнэлгээ хийх, газрын төлбөрийг ялгавартай тогтоох; уул уурхай, ХАА-н ашиглалтаас эвдэрсэн газрыг нөхөн сэргээх; газрын сангийн данс, газар зохион байгуулалтын мэдээллийн сантай болох; нийслэл хот, аймаг, сумдын орчны байгалийн даацын үнэлгээ хийх; эдийн засгийн чөлөөт бүс, концессын гэрээний үндсэн дээр гадаад улс, гадаадын хуулийн этгээдэд газар ашиглуулах (*газрыг дуудлага худалдаагаар арилжаалах төслүүд*);
- Усны нөөцөд тулгуурласан усны хангамж, менежментийн зохистой хэрэглээ: усны нөөц багасах, бохирдлоос хамгаалах арга хэмжээ; ус ашиглалтын хэлбэр, хэрэгцээ, шаардлагыг харгалзан ус хэрэглээний нормыг эдийн засгийн бүсээр шинэчлэх (*усны алдагдлыг багасгах төслүүд*);
- Усны бохирдлыг багасгах, хүн амын үндны усны хэрэглээ, чанарыг нэмэгдүүлэх: “Бохирдуулагч нь төлөх” зарчмыг нэвтрүүлэх, усны чанарын хяналтыг сайжруулах, усны бохирдлоос хамгаалах механизмуудыг бий болгох; бохир ус цэвэрлэх байгууламжуудыг шинэчлэх, үйлдвэрлэлийн хэрэгцээний усыг эргүүлэн ашиглах түвшинг дээшлүүлэх; Говь, хээрийн бүсийн хүн амын үндны усны чанарыг сайжруулах, ус зөөлрүүлэх, цэвэршүүлэх бага оврын тоног төхөөрөмжийг нэвтрүүлэх.

310. Ардчилсан, үр бүтээлтэй удирдлагын төлөвшил

- Үр ашигтай, хямд төсөр, чадварлаг засаг захиргаа нутаг дэвсгэрийн нэгжийн удирдлагыг төлөвшүүлж, ЗГ-нь жинхэнэ “үйлчилгээний” байгууллага болох: яам, агентлагийн оновчтой бүтцийг тогтоох; төрийн болон нийтийн үйлчилгээг хувийн хэвшлийн оролцоотой, зах зээлийн хүчин зүйлд тулгуурлан хүргэх; хэрэглэгчид төрийн үйлчилгээг сонголттойгоор хүлээн авах боломжийг бүрдүүлэх; орон нутгийн засаг захиргааг оновчтой, үр ашигтай болгох; аймаг, сум, багийн тоог цөөрүүлэх; бүсийн, салбарын болон орон нутгийн хоорондын уялдаа холбоог сайжруулах (*институцийг сайжруулах, олон нийтийг мэдээллээр хангах, ЗЗНД-ийн хуваарийн шинэтгэл*).

Ж. Стратегийн бүрэлдэхүүн хэсэг ба 40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн матриц, цаг хугацаа, газар зүйн байршил

311. Хот байгуулалт, орон сууцны салбарын санал болгож буй тус стратеги нь 2004-2008 онд хэрэгжүүлэх ЗГ-ын мөрийн хөтөлбөр, үүний дотор 40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийг шууд дэмжих бодлоготой боловсруулагдсан. Энэ том зорилтыг хэрэгжүүлэхэд хөтөлбөрт хамрагдах хот байгуулалт, орон сууцны чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулж буй олон арван байгууллагын үүрэг роль, хүлээх хариуцлагыг тодорхой болгох нь маш чухал.

312. Стратегийг богино хугацаанд боловсруулсан нь бүх талын асуудлыг бүрэн зохистой харгалзах боломж муу байв. Монгол орны онцлог байдлыг сайн ойлгох, хүчирхэг давуу ба сул тал, хэрэгжих бодит байдал, нийтлэг үзэл бодол зэрэгт

тулгуурлаж тус стратегийн бүрэлдэхүүн хэсгийг боловсруулсан хэдий ч 40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжихийн хэрээр түүний эрэлт тал дээр судалгааг цаашид хийх шаардлагатай юм. Дотоод, гадаадын хөрөнгө оруулагчид хүртэх боломж муутай орон сууцыг барих тохиолдолд санхүүгийн эрсдлийн хариуцлагыг Монголын ЗГ хүлээх ёсгүй.

313. Доорх зураг дээр (ОСССТ-1804-ийн ТУН-ийн илтгэлээс иш татав) орон сууцны салбар ямар бүтцээр үйл ажиллагаа явуулдыг харуулав. Гурвалжингийн хоёр талд орон сууцны эрэлт хэрэгцээ ба нийлүүлэлт байгаа бөгөөд суурь нь энэ хоёр талын зохицуулалтыг онвочтой хийх үүрэг бүхий удирдлага юм. Энэ гурвалжин буюу орон сууцны салбарын бүх гурван талын асуудлыг зүй зохистой эс шийдвэрлэвээс энэ салбарын үйл ажиллагаа хэрэгжихгүй. Орон сууцны эрэлт хэрэгцээ ба нийлүүлэлт хоорондын зохистой тэнцвэрт харьцааг барих, салбарын онцлог бодлого, суурийг тодорхойлох үүрэг Монголын ЗГ-т ногдох юм.

Зураг Ж.1. Орон сууцны салбарын үйл ажиллагааны үндсэн хүрээ



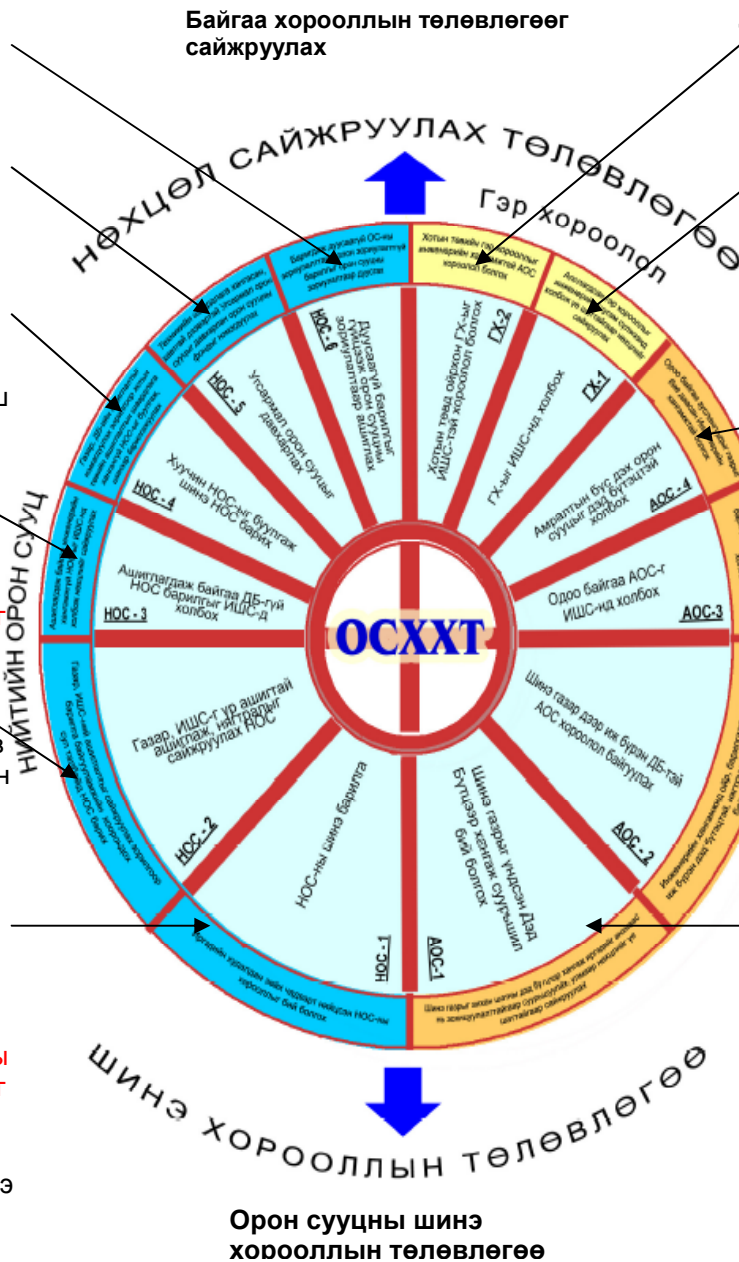
1. 40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрт ОСХХТ-ний төслийн оруулах хувь нэмэр

314. Орон сууцны салбарын эрэлт, нийлүүлэлт, зах зээлийн энэ хоёр талын удирдлага зохицуулалт нь салбарын бүх асуудалд чухлаар нөлөөлөх болно.

40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийн хүрээнд хамрагдаж болох ОСХХТ-ний төслүүд

2 Нийтийн угсармал орон сууц /НУОС/

- Орон сууцны зориулалтын дуусаагүй барилгыг дуусгах
- НУОС-ны барилгыг дээш нэмж барих
- Үйлчилгээгүй НУОС-ны дэд бүтцийг тавих (АХБ-ны стратегийн нэг жижиг хэсэг)
- Бизнесийн төв хэсгийн зохион байгуулалтыг дахин боловсруулах
- Нягтралтай орон сууцыг зарим сонгон авсан газарт барих (АХБ-ны стратегийн нэг гол хэсэг)
- Эрэлтийг үндэслэж шинэ орон сууц барих



1 Гэр хорооллыг сайжруулах

- Төвийн, суурьшсан хэсэгт гэр хорооллыг дэд бүтцээр хангах (АХБ-ны стратегийн нэг гол хэсэг)
- Бага багаар ахих байдлаар гэр хорооллыг дэд бүтцээр хангах (АХБ-ны стратегийн нэг гол хэсэг)

Амины орон сууцны хөгжил

- Зулсангийн хоёрдогч сууцыг дэд бүтцээр хангах
- Байгаа амины орон сууцыг дэд бүтцээр хангах
- Шинээр сууц барих бүрэн үйлчилгээтэй газрыг нягтралтай байршилд олгох (АХБ-ны стратегийн нэг гол хэсэг)
- Шинэ газарт сууц барих, анхдагч дэд бүтцийг нь тавих (АХБ-ны стратегийн нэг гол хэсэг)

2. Жижиг сууц (starter houses) ба гэр хорооллыг сайжруулах санал (орон сууцны тоо байршлаар)

315. АХБ-ны зээлийн хөтөлбөрт хамрагдах 40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийн гол хоёр хэсэг болох жижиг сууц ба гэр хорооллыг сайжруулах /"хашаа зээл"/ арга хэмжээг байршлаар доорх хүснэгтэд харуулав.

40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийн хуваарь, аймаг, бүс, орон сууцны төрлөөр
Котэж/жижиг сууц ба гэр хорооллыг сайжруулах хэсэг

	Котэж/жижиг сууц					Хашаа зээл					Бүгд Дүн
	2005	2006	2007	2008	Дүн	2005	2006	2007	2008	Дүн	
Улаанбаатар	1000	2000	2500	2500	8000	500	2500	3500	2500	9000	17000
Баруун бүс											
Баян-Өлгий	0	150	250	100	500	0	250	250	100	600	1100
Говь-Алтай	50	200	250	50	550	0	50	100	50	200	750
Завхан	0	50	50	50	150	0	50	50	0	100	250
Увс	50	150	200	100	500	0	0	50	50	100	600
Ховд	0	200	250	150	600	0	100	150	50	300	900
Баруун бүс - бүгд	100	750	1000	450	2300	0	450	600	250	1300	3600
Хангайн бүс											
Архангай	50	150	200	50	450	100	100	50	50	300	750
Баянхонгор	50	150	250	150	600	50	100	50	50	250	850
Булган	0	100	50	50	200	50	100	50	50	250	450
Орхон	50	200	300	200	750	0	100	250	150	500	1250
Өвөрхангай	0	50	100	50	200	0	50	50	50	150	350
Хөвсгөл	0	50	100	50	200	0	100	150	50	300	500
Хангайн бүс - бүгд	350	2200	3000	1450	2400	200	550	600	400	1750	4150
Төвийн бүс											
Говьсүмбэр	0	50	50	0	100	0	50	50	50	150	250
Дархан-Уул	50	150	150	150	500	0	150	250	200	600	1100
Дорноговь	0	50	50	50	150	0	50	50	50	150	300
Дундговь	0	50	150	50	250	50	50	50	50	200	450
Өмнөговь	0	50	50	0	100	0	50	50	0	100	200
Сэлэнгэ	0	100	150	100	350	0	50	200	200	450	800
Төв	0	50	100	50	200	50	50	100	100	300	500
Төвийн бүс - бүгд	50	500	700	400	1650	100	450	750	650	1950	3600
Зүүн бүс											
Дорнод	0	50	150	50	250	0	100	200	200	500	750
Сүхбаатар	0	50	50	50	150	0	50	100	100	250	400
Хэнтий	0	50	100	100	250	0	50	100	100	250	500
Зүүн бүс - бүгд	0	150	300	200	650	0	200	400	400	1000	1650
Бүгд	1500	5600	7500	5000	15000	800	4150	5850	4200	15000	30000

Эх үүсвэр: Ажиллаж байгаа төслүүд, орон сууцны хэрэгцээний үнэлгээ, БХБЯ-ны аймгийн засаг дарга нартай байгуулсан санамж бичиг, ПАДКО-ийн тооцоо

3. Хөтөлбөрийн хэрэгжилт бүрэлдэхүүн хэсгээр

316. Стратегийн гол зорилго, хариуцах талууд, хүлээгдэж буй үр дүн, 40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөрт ямар ач холбогдолтойг хөтөлбөрийн хэрэгжилтийг харуулсан доорхи хүснэгтэд тусгав. Стратегийг амжилттай хэрэгжүүлэхэд "40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөр"-ийн хэрэгжилтийг эрчимтэй дэмжих, явцыг хянах үүрэг бүхий Хэрэгжүүлэх нэгжийг БХБЯ-д байгуулах шаардлагатай. Доорхи хүснэгтэд эхлээд тус нэгжийн үйл ажиллагааны талаар, дараа нь стратегийн бүрэлдэхүүн хэсэг, орон сууцы санхүүгийн институци гэсэн хэсгүүд орсон.

а. 40,000 орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх нэгжийг БХБЯ-д байгуулах

317. **Зорилго:** 40,000 орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжүүлэх ажиллагааг зохицуулж, удирдах нэгжийг БХБЯ-д байгуулах.

318. Зорилтууд:

- 40,000 орон сууцны хөтөлбөрийн хүрээнд баригдах орон сууц нь хотуудын орон сууцны зах зээлийн эрэлттэй тохирно гэдгийг нотлох
- Орон сууцны төслүүдэд газар олгож, холбогдох дэд бүтцээр хангахад орон нутгийн захиргаад болон нийтийн аж ахуйн байгууллагуудад туслалцаа үзүүлэх.
- Орон сууц баригдаж дуусахад чинээлэгдүү худалдан авагчид ипотекийн санхүүжилт авах боломжийг баталгаажуулах.
- 40,000 орон сууцыг шаардлагатай хууль эрх зүйн үндэстэй болгох борлуулалт, санхүүжилт, шаардлагатай бол үүргийн гүйцэтгэлийн холбогдох хуулиудыг батлуулах, сайжруулахад туслалцаа үзүүлэх.

319. **Эхний ажиллагаа:** 40,000 орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх нэгжийг Барилга, нийтийн аж ахуйн бодлого зохицуулалтын хэлтэст байгуулж, нэгж нь тус хэлтсийн даргад шууд тайлагнана.

320. **Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө:** 40,000 орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжүүлэх нэгж (40,000-ХН) байгуулах хууль эрх зүй, бүтэц зохион байгуулалт, төлөвлөлт, санхүүгийн дүрэм журмыг (доор үзнэ үү) биелүүлэх.

Үйл ажиллагаа		Шаардагдах нөөц	Гарах үр дүн	40,000 ОСХ-т тусах нөлөө	Эхлэх огноо	Дуусах огноо
Хууль зүй: 40,000-ХН байгуулах талаархи Сайдын тушаал	Барилга, хот байгуулалтын сайд.	БНААБЗГ-н ажилтнууд тушаалын төсөл боловсруулна.	40,000-ХН байгуулах Сайдын тушаал.	40,000 орон сууц барьж, борлуулах ажиллагааг зохион байгуулж, удирдах нэгж БХБЯ-д байгуулагда на.	2005 он 5-р сар	2005 он 7-р сар
Байгууллага: 40,000-ХН-н байршил	БХБЯ, БНААБЗГГазар.	БНААБЗГ, ХББЗГ, ГХЭББЗГ-н инженер техникийн ажилтнууд.	БХБЯ-д чадварлаг 40,000-ХН байгуулна.	40,000 ОСХ-н удирдлага, зохицуулалт сайжирна.	2005 он 7-р сар	Үргэлжилнэ
Төлөвлөгөө: 40,000 ОСХ хэрэгжүүлэх жилийн зорилтуудыг тодорхойлох	40,000-ХН, БНААБЗГГазар.	Төлөвлөлт, инженерийн туршлагатай ажилтнууд.	Газар олголт, дэд бүтцийн хангамж, төслийн тоо, сууцны төрөл, сар бүрийн явцын хяналт зэргийн жилийн	2008 онд 40,000 орон сууц барьж дуусган, борлуулж, эзэнтэй болгосон байх баталгаа.	2005 он 7-р сар	2008 он 12-р сар

			зорилтууд			
Газар: Шаардлагатай газар олголт	40,000–ХН, ГХЭБГазар, Орон нутгийн захиргаа	Хотын бүсүүдэд боломжит газар олгох Ерөнхий төлөвлөгөө, газар ашиглалтын зураглал.	40,000 ОСХ-н эхний хоёр ангилалд хүрэлцэх газар	Газрын байршил, өртөг, шаардлагатай дэд бүтцийг тодорхойлно.	2005 он 7-р сар	2007 он 7-р сар
Дэд бүтэц: Шаардлагатай дэд бүтцийн хангамж	40,000-ХН, БНААБЗГазар, НААҮ-ний байгууллагууд	Төслүүдийн байршил, дэд бүтцийн зураглал, улсын, орон нутгийн төсөв	40,000 ОСХ-н бүх ангилалын сууцанд хангалттай дэд бүтэц	Орон сууцны шаардлагатай дэд бүтцийн хангамж, гэр хорооллын хашааг үйлчилгээнд холбох	2005 он 8-р сар	2008 он 9-р сар
Орон сууцны эрэлт: Орон сууцны бодит эрэлтийг тодорхойлох	ТУН/ОССИ, 40,000-ХН, БХБЯ	Орон сууцны эрэлтийн байршил, төрлийг тодорхойлох ТУН-ийн суурь мэдээллийн баяжуулалт.	Хотын орон сууцны эрэлтийн хэмжээ, байршил, төрлийн талаар илүү мэдлэгтэй болно.	Орон сууцны нийлүүлэлт нь зах зээлийн эрэлттэй тохирох баталгаа.	2005 он 7-р сар	Үргэлжилнэ
Орон сууцны нийлүүлэлт: Нийлүүлэх орон сууцны төрөл, өртгийг тодорхойлох	ТУН/ОССИ, 40,000-ХН, БНААБЗГазар, Барил.Холбоо	Төлөвлөсөн төслүүдийн төрлийн талаархи байршил, тоо, сууцны төрөл, өртөг зэргийг агуулсан мэдээлэл.	40,000 орон сууц барих байршил, хугацааны талаар нарийн мэдлэгтэй болно.	Баригдсан 40,000 орон сууцыг борлуулах баталгаа.	2005 он 5-р сар	Үргэлжилнэ
Орон сууцны санхүүжилт: Эх үүсвэртэй болж, багадунд, бага орлоготой өрхүүдэд зээл олгох	ОССИ, БХБЯ, Арилжааны Банкууд, Монголбанк.	ОССТ-н үндсэн өрийн эргэн төлөлт, ОСХС, гэрээт хадгаламжийн данс, орон сууцны бондыг дахин санхүүжүүлэх ажиллагаа, олон улсын хандивлагчид (АХБ, ДБ) зэрэг эх үүсвэрүүд	Арилжааны банкнаас олгох ипотекийн санхүүжилт, арилжааны банкны зээл авах боломжгүй өрхүүдэд орон сууцны санхүүжилт олгохын дэмжих.	40,000 ОСХ-н 1 ба 2 дахь ангилалын сууцны ипотекийн санхүүжилт, арилжааны банкны ипотекийн дахин санхүүжилт, гэр хорооллын айл өрхийн орон сууц сайжруулах зээл.	2006 он 1-р сар	Үргэлжилнэ

б. Гэр хорооллын хөрш айл, тэдний дэд бүтцийн үйлчилгээг шинэ зохион байгуулалтад оруулах

321. **Зорилго:** гэр хорооллын нөхцлийг системтэй цэгцтэй аргаар сайжруулж, хотын цогц байдалд гэр хорооллыг албан бүрэлдэнхүүн хэсэг болгон оруулах юм. Энэ арга хэлбэрийг нэвтрүүлснээр ЗГ, оршин суугчид гэр хороололд хэрхэн хандаж байгааг өөрчлөх, түүнчлэн хөрөнгө оруулалтыг цаашид чиглүүлэх зорилготой юм.

322. Зорилт:

- Гэр хороололд орчин үеийн торон хэлбэртэй замын сүлжээг байгуулах
- Байгаа хашааны хил хязгаарыг оновчтой болгож цэгцлэх, баталгаажуулах
- Хотын дэд бүтэц, үйлчилгээнийн хангамжийг оновчтой болгох
- Хөрш айлууд нэгдэн дэд бүтэц, үйлчилгээг өөрсдөө санхүүжүүлэх, засвар, үйлчилгээг хариуцан удирдахыг илүүд дэмжих
- Орон сууц, дэд бүтцийг сайжруулахад бичил санхүүжилтийг олгох
- Альтернатив дэд бүтэц, үйлчилгээг ашиглах талаар оршин суугч олон нийтийг сургах
- Бүх үйл ажиллагааг дэмжих мэргэжлийн туслалцаа дэмжлэгийг үзүүлэх
- Энэхүү сайжруулах арга хэлбэрийг нэвтрүүлж буй туршлагыг бусад газарт давтан хэрэгжүүлэхэд оршин суугчдын дунд сургалтыг явуулах

323. **Санаачлага:** гэр хорооллын хөрш айлуудыг шинэ зохион байгуулалтад оруулах нь олон нийтийн оролцоонд тулгуурласан байх бөгөөд дэд бүтэц, орон сууцыг сайжруулах хууль ёсны арга хэмжээг хэрэгжүүлэхдээ эдгээр оролцогч хөршүүдийн үндсэн хөрөнгийн үнэлгээ нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн байна.

324. **Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө:** гэр хорооллыг шинэ зохион байгуулалтад оруулах, сайжруулахад цогц арга хэмжээг боловсруулах, турших, давтан хэрэгжүүлнэ.

Гэр хорооллыг сайжруулах – ГХС; Гэр хороолол – г/х; Орон нутгийн – о/н; Орон сууцны – о/с; Үйл ажиллагаа - ү/а; Хөрөнгө оруулалт – х/о; Ерөнхий архитектор – ЕА.

Үйл ажиллагаа	Хариуцах байгууллага	Оролцох хүмүүс	Хүлээгдэж буй үр дүн	40.000 айлын о/с хөтөлбөрт нөлөөлөх нь	Эхлэх	Дуусах
Хууль эрх зүйн: Хот байгуулалт, о/с хуулинд ГХС-тай холбогдсон өөрчлөлтийг оруулах	БХБЯ, Хуулийн баг, УИХ	БХБЯ-ны мэргэжилтэн, хуулийн зөвлөхүүд	Хуулийн өөрчлөлтийн төслийг боловсруулах, УИХ-д өргөн барих	Г/х шинэ бүтэц зохион байгуулалтад оруулах, ГХС-ах түншлэлийг байгуулах эрх зүйн орчин бүрдэнэ	2005 4 сар	2006 1 сар
ГХС-ад оролцох талуудын хууль ёсны эрх мэдэл, хоорондын уялдаа холбоог тодруулах	БХБЯ, о/н захиргаа, хуулийн зөвлөхүүд	БХБЯ, о/н захиргааны ажиллагсад, НААБ-ын ажиллагсад, ОСХ-оод	Оролцогч талуудын хууль ёсны үүрэг роль, хариуцлагыг тодруулах	Төслийг хэрэгжүүлэх явцад хүндрэл бэрхшээл багасч, төслийн зураг төслийг боловсруулах, хэрэгжилтийг түргэсгэнэ	2005 5 сар	2006 3 сар
ЕТ, ОСХХТ хоорондын хууль эрх зүйн ялгааг тодруулах	БХБЯ, хот суурин газрын ЕА, о/н захиргаа	Хот суурин газрын ЕА-ын албаныхан, БХБЯ (ТУН)-ны дэмжлэг	ОСХХТ-ний сайжруулах арга хэмжээг ЕТ-тэй уялдуулах хууль эрх зүйн үндэслэл	ГХС-ах нэгдсэн шийдэл нь 40.000 айлын о/с хөтөлбөрт хувь нэмрээ оруулна	2005 10 сар	2006 4 сар
ГХС-ан сууцыг	Кадастрын	Кадастрын, о/н	Хууль ёсны	Жижиг сууц барих,	2006	2007

эрх зүйн баталгаагаар хангах	судалгааны баг, төлөвлөгчид, о/н захиргаа	захиргааны ажиллагсад	стандартыг хангасан хашааг кадастрт бүртгэх	сууцаа сайжруулах зээл авахад хашааг барьцаалж болно	1 сар	12 сар
Институцийн:						
ГХС-ад оролцогч талуудыг тодорхойлох	БХБЯ, о/н захиргаа, ТББ, НААБ, ОСХ	ГХС-ад оролцогч бүх талууд	ГХС-ад оролцогч тал бүрийн хүлээх үүрэг хариуцлагыг тодорхойлж, тохирох	Оролцогч талууд төслийн бүрэлдэхүүн хэсэг бүрийн эзэн нь болсон байх (тодорхой, үр бүтээлтэй байдлаар)	2006 2 сар	2006 5 сар
ЗГ-ын оролцох талуудын үүрэг, хариуцлагыг тохирох	БХБЯ, о/н захиргаа	НААБ-ын, БХБЯ (ТУН)-ийн, о/н захиргааны ажилчид	Улсын байгууллагын оролцогч талууд санамж бичигт гарын үсэг зурах	ГХС-ад улсын байгууллагын үүрэг, хариуцлага тодорхой болсон байна	2005 5 сар	2005 6 сар
ГХС-ад хувийн хэвшлийн боломжийн оролцоог тодруулах, тэдний үүрэг хариуцлагыг тодорхойлох	Хувийн салбар, ОСХ, БХБЯ (ТУН)	Хувийн салбарын оролцогчид, ОСХ-ын төлөөлөгчид, ТУН-ийн ажилчид	Төслийг хувийн хэвшлийн оролцоотой бэлтгэн боловсруулах, хэрэгжүүлэх	Хувийн хэвшил х/о хийх, төслийг өмчлөн авч, хэрэгжүүлэх нь улсын зардлыг бууруулна	2005 5 сар	2005 6 сар
Улсын болон хувийн салбарын түншлэлийн хэлбэрийг тогтоох	БХБЯ (ТУН), хувийн салбар	(ТУН)-ийн ажилчид	ГХС-ад хувийн хэвшлийн оролцооны талаар бүрэн үнэлгээ өгөх	Хөтөлбөрийн нэг хэсэг болох ГХС-ах хувийн хэвшлийг хэрхэн оролцуулах үндсэн чиглэл болно	2005 5 сар	2005 6 сар
ОСХ-дыг гуравдагч дэд бүтцийн засвар үйлчилгээг үзүүлэх жижиг компани болох боломжийг бүрдүүлэх	БХБЯ (ТУН), ОСХ, хуулийн зөвлөх	БХБЯ-ны ажилчид, хуулийн зөвлөхүүд	Хуулинд өөрчлөлт оруулах шийдвэр, өөрчлөх төсөл	ОСХ-д дэд бүтцийн жижиг оврын үйлчилгээг үзүүлэх эрх бүхий байх бөгөөд үйлчилгээ хүртэх айл өрхийн тоо нэмэгдэнэ	2005 5 сар	2005 9 сар
Төлөвлөлт:						
ГХС-ах ЕТ-ний зөвлөмжийг дахин үзэх	Хот суурин газрын ЕА, БХБЯ (ТУН)	ЕА-ын албаныхан, хувийн төлөвлөгчид, БХБЯ (ТУН)-ийн ажилчид	ГХС-ах тохиромжийн газрыг сонгох	ГХС-ах арга хэмжээ ЕТ-тэй зөрчилдөх байдлыг арилгах нь ЗГ-ын хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд нэмэр болно.	2005 5 сар	2008 12 сар
Оршин суугчдыг оролцуулан ГХС-ах хэсгийн төлөвлөгөөг боловсруулах	БХБЯ, о/н захиргаа, ТББ, НААБ, ОСХ	БХБЯ, о/н захиргааны ажилчид, ТББ-ын дэмжлэг	Г/х айл өрхийн бодит хэрэгцээ, нийгэм, эдийн засгийн чадавхийг тогтоох	Төслийг боловсруулах, хэрэгжүүлэхэд оршин суугчдын оролцоо их байх нь 40.000 орон сууны хөтөлбөрийн үр дүнгийн чанар, тогтвортой байдлыг хангах юм	2005 11 сар	2008 1 сар
ГХС-ах хэсгийн стратегийг, хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөг боловсруулах	Хот суурин газрын ЕА, БХБЯ (ТУН), ТББ	Оршин суугчид, ОСХ-ын хувь нэмэр, ЕА-ын албаныхан, БХБЯ (ТУН)	Сайжруулах үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг тусгасан хөршийн ирээдүйн дүр төрх	ГХС-ах арга хэмжээг боломжид нь тохируулан бага багаар ахиж байдлаар хэрэгжүүлэх боломжийг стратегийн болон үйл ажиллагааны төлөвлөгөө хангах болно	2005 11 сар	2008 1 сар
Ү/а төлөвлөгөөг НААБ-ын х/о төлөвлөгөөтэй уялдуулах	НААБ, БХБЯ (ТУН)	НААБ-ын, БХБЯ (ТУН)-ийн ажиллагсад	Хоёрдогч дэд бүтцийн үйлчилгээг нэг удаа үзүүлэх санамж бичиг	Төслийг амжилттай хэрэгжүүлэхэд хоёрдогч дэд бүтцийн үйлчилгээг үзүүлж буй	2005 1 сар	2008 1 сар

Төсөл тус бүрээр ү/а болон х/о төлөвлөгөө боловсруулах	БХБЯ (ТУН), ОСХ, хот суурин газрын ЕА, БХБЯ (ТУН), ОСХ	БХБЯ-ны, ТУН-ийн ажиллагсад, ЕА-ын албаныхан, ОСХ, НААБ	Ү/а ба х/о төлөвлөгөө	НААБ хоорондын харьцааг зохицуулна Төслийг амжилттай хэрэгжүүлэхэд ү/а болон х/о төлөвлөгөөг уялдуулсан байна	2006 2 сар	2008 3 сар
Ү/а төлөвлөгөөг оролцогч талуудтай тохирох	БХБЯ, ОСХ	Оролцогч талууд бүгд	Оролцогч талууд ү/а төлөвлөгөөнд гарын үсэг зурна	Оролцогч талуудтай ү/а төлөвлөгөөг тохирсон байх нь төслийн хэрэгжилтэд хэрэгтэй	2006 3 сар	2008 4 сар
ГХС-ах орон зайн болон сайжруулах төлөвлөгөөг боловсруулах	Хот суурин газрын ЕА, БХБЯ (ТУН)	Улсын болон хувийн салбарын арихтектор, төлөвлөгчид	Өөрчлөлт, шинэчлэлийг харуулсан ГХС төлөвлөгөө	Шинэ бүтэц зохион байгуулалт, зам, бусад сайжруулалтыг тусгасан төлөвлөгөө хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд хэрэгтэй	2006 3 сар	2008 4 сар
Шилжэн нүүлгэх айл өрхийг тогтоох, судалгаа хийх	БХБЯ (ТУН)	БХБЯ (ТУН)-ны ажилтан, ОСХ	Шилжин нүүлгэх айл өрхийн жагсаалт, нүүлгэх сууцны байршил, үнэлгээ	Шилжэн нүүлгэх асуудал, нүүлгэх сууцны үнэлгээ, нөхөн олговор зэргийг хөтөлбөр хэрэгжихэд харгалзах	2006 2 сар	2008 2 сар
Шилжэн нүүлгэх бэлтгэл ажил			Шилжэн нүүлгэх төлөвлөгөө	Нөхөн олговрыг тогтоох	2005 2 сар	2008 1 сар
Газар: Газар өмчлөл, бүртгэлийн түвшинг тогтоох	БХБЯ, о/н захиргаа, ТББ, ОСХ	Хот суурингийн газрын мэргэжилтэн, БХБЯ (ТУН)	Газар өмчлөгчийн нэр, газрын үнийг тусгасан газрын төлөвлөгөө	Газар өмчлөл нь 40.000 орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд нэмэртэй	2005, 2 сар	2008, 1 сар
Төсөл бүрийн газрын биет байдлыг судлах	Хот суурин газрын ЕА, БХБЯ (ТУН)	Төлөвлөгчид, ЕА-ын албаныхан, инженерүүд	Төслийн газрын төлөвлөгөөнд газрын биет онцлогийг тусгасан байх	40.000 орон сууцны хөтөлбөрийн хүрээнд төслийг хэрэгжүүлэхэд мэдээлэл хэрэгтэй	2005, 4 сар	2008, 1 сар
ГХС-ах газрын үндсэн үнэлгээг гаргах	О/н газрын мэргэжилтэн, хот суурин газрын ЕА	Газрын албаны ажилчид	Газрын үнэлгээг тусгасан төслийн газрын төлөвлөгөө	Өртгийг тооцох, нөлөөллийг тооцох тандах мэдээлэл хэрэгтэй	2006, 3 сар	2008, 3 сар
Дуудлага худалдаагаар орох газрын тоо, хэмжээг тодорхойлох	ЕА, БХБЯ (ТУН)	Төлөвлөлтийн техникийн ажилтан, БХБЯ (ТУН), ОСХ, ЕА	Дуудлага худалдаагаар орох газрын үнэ, орлогын хэмжээг тодорхойлох төслийн газрын төлөвлөгөө	Дуудлага худалдааны орлогыг татаас олгоход ашиглаж айл өрхийн өртөг зардлыг бууруулна	2005, 8 сар	2008, 1 сар
Газрыг дахин багцлах (recapcelling) асуудлыг оршин суугчидтай хамтан боловсруулах	ОСХ, БХБЯ (ТУН)	ОСХ, БХБЯ (ТУН)-ийн ажилтан, төлөвлөгчид	Дахин багцлах төлөвлөгөө, горим	ГХС-ах үйл ажиллагаанд дахин багцлах ажил нэлээд гол асуудал	2006, 6 сар	2008, 8 сар
Дэд бүтэц: Хоёрдогч дэд бүтцийг тодорхойлох, түүнд холбогдох үйлчлүүлэгчдийн тоог нэмэгдэхэд шаардагдах	БХБЯ, о/н захиргаа, ТББ, НААБ, ОСХ	НААБ-ын ажилтан, төлөвлөгчид, БХБЯ-ны, ТУН-ийн ажиллагсад	Хоёрдогч дэд бүтцийн байршил, хүчин чадлыг харуулсан төлөвлөгөө	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хоёрдогч дэд бүтцийг тодорхойлох	2005, 2 сар	2008, 4 сар

хүчин чадлыг тооцох						
Шинэ дэд бүтцийг нэгтгэн НААБ-ын хүчин чадлыг тооцох, НААБ шинэ дэд бүтцийн засвар, үйлчилгээг хийх хүсэл сонирхолыг бий болгох	НААБ, хот суурин газрын ЕА	НААБ-ын ажилтан, БХБЯ-ны, ТУН-ийн ажиллагсад	Шинэ дэд бүтцийг байгаа сүлжээнд нэгтгэх талаар байгууллагатай санамж бичиг зурах	Хөтөлбөрийг амжилттай хэрэгжүүлэхийн тулд НААБ хоёрдогч дэд бүтцийг хариуцах	2005, 5 сар	2008, 4 сар
Гуравдагч дэд бүтцийг барих, үйлчилгээ үзүүлэх сонирхолтой хувийн хэвшлийн болон олон нийтийн байгууллагыг тодорхойлох	ОСХ, НААБ, төлөвлөгчид, БХБЯ (ТУН)	Оролцогч талуудын ажиллагсад	Гуравдагч дэд бүтцийн үйлчилгээг хувийн салбар, олон нийтийн байгууллагаар хийлгэх талаарх зөвлөмж	Гуравдагч дэд бүтцийн үйлчилгээг үзүүлэх ажлыг хувийн салбараар хэрэгжүүлэх нь хөтөлбөрийн энэ бүрэлдэхүүн хэсгийн гол асуудал юм	2005, 5 сар	2008, 2 сар
Инженерийн зураг төсөл, хэмжил зүйн судалгаа, өртгийн тооцоо хийх	БХБЯ (ТУН), байгууллагууд, инженерүүд	БХБЯ-ны, ТУН-ийн ажиллагсад, инженерүүд, ОСХ	Инженерийн зураг төсөл, техникийн үзүүлэлт	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай зураг төсөл, техникийн үзүүлэлтүүд	2005, 8 сар	2008, 2 сар
Төслийн судалгааг газар дээр хийх, төслийг баталгаажуулах	БХБЯ (ТУН), НААБ	БХБЯ-ны, ТУН-ийн ажиллагсад, инженерүүд, төлөвлөгчид,	Инженерийн зураг төсөл, техникийн үзүүлэлт	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд судалгаа хийх шаардлагатай	2005, 9 сар	2008, 3 сар
Инженерийн зураг төслийг эцсийн байдлаар гаргах	БХБЯ (ТУН), НААБ	Төлөвлөгчид, инженерүүд, төсөвч	Газар дээрх судалгааг дуусгах	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай зураг төсөл, техникийн үзүүлэлтүүд	2005, 5 сар	2008, 1 сар
Тендерийн баримт бичгийг боловсруулах, тендерийг явуулах	БХБЯ (ТУН), Хотын байгууллагууд	Оролцогч талуудын ажиллагсад	Тендерийн баримт бичиг	Хэрэгжүүлэхэд баримт бичгүүд хэрэгтэй болно	2006, 2 сар	2006, 2 сар
Гэрээ бэлтгэх, байгуулах, төслийг хэрэгжүүлж эхлэх	БХБЯ (ТУН), хотын байгууллагууд	БХБЯ, хотын байгууллага, ТУН-ийн ажилтан, ОСХ	Гэрээний баримт бичиг, гэрээ байгуулах, төсөл хэрэгжүүлэх	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд албан ёсны гэрээ шаардлагатай болно	2006, 3 сар	2006, 3 сар
Эрэлт: Оршин суугч орчмын газраа сайжруулах сонирхолтой байгааг тогтоох	БХБЯ, о/н захиргаа, ТББ, ОСХ	ОСХ, БХБЯ-ны ажилтан	Олон нийтээс албан ёсоор сонирхол илэрхийлэх, ОСХ байгуулагдах	ГХС-ах төсөл хэрэгжихэд оршин суугчдын дэмжлэг хэрэгтэй	2005, 4 сар	2007, 12 сар
Оршин суугчид, олон нийтийн талаар нийгэм эдийн засгийн гол гол мэдээлэл цуглуулах	Төлөвлөгчид, ОСХ, БХБЯ (ТУН)	Төлөвлөгчид, ОСХ	Судалгааны дүн шинжилгээ, тайлан	Төсөл/хөтөлбөрийг амжилттай хэрэгжүүлэхэд мэдээлэл шаардлагатай	2005, 4 сар	2007, 12 сар
Дэд бүтцийг сайжруулахад оршин суугчид оролцох,	Төлөвлөгчид, ОСХ, БХБЯ (ТУН)	ОСХ, БХБЯ-ны ажилтан	Судалгааны үр дүн төлбөр төлөх хүсэлтэй байгаа харуулах	40.000 орон сууцны хөтөлбөрийг боловсруулах, хэрэгжүүлэхэд оршин	2005, 5 сар	2008, 1 сар

зардлыг төлөх сонирхол байгааг тогтоох ОСХ байгуулах хэлбэрээр олон нийтийн төсөлд оролцох байдлыг албан ёсоор хангах	ОСХ, БХБЯ	ОСХ, БХБЯ-ны ажилтан	ОСХ байгуулах, үйл ажиллагаа	суугч олон нийтийн оролцоо чухал Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд олон нийтийн оролцоог албан ёсны болгох нь чухал	2005, 7 сар	2008, 1 сар
Нийлүүлэлт: ГХС-ах арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах материал, ажиллах хүчин орон нутагт хэр байгааг тогтоох	ОСХ, о/н захиргаа, ТББ, НААБ	ОСХ, БХБЯ (ТУН)-ийн ажилтан	Ажиллах хүч, материал нийлүүлэлтийн үр дүн, үнэлгээг судлах	Хөтөлбөрийг амжилттай хэрэгжүүлэхэд ажиллах хүч, материалын хэрэгцээ жигд хангагдсан байх хэрэгтэй	2005, 6 сар	2008, 1 сар
Шаардлагтай импортын зарим материал, технологиар хангах	БХБЯ, хотын захиргаа	БХБЯ-ны ажилтан, хотын захиргаа, ОСХ	Шинэ материалын талаар мэдээлэл өгөх, дотоодын бизнесийнхэнд материал байгаа	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд шинэ технологи хүртээлтэй байх хэрэгтэй	2005, 6 сар	2008, 1 сар
Санхүүжилт: Төслийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг тогтоох	БХБЯ, о/н захиргаа, ТББ, ОСХ, НААБ	БХБЯ, о/н захиргаа, СЯ, НААБ	Х/о санхүүжилтийн эх үүсвэр, хэмжээг баталгаажуулах	40.000 орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд санхүүжилтийг үр ашигтай ашиглах шаардлагатай	2005, 7 сар	2008, 10 сар
Санхүүжүүлэх гэрээг албан ёсоор байгуулах (жишээлбэл ДЗГ)	Төрийн яам, агентлаг, СЯ, о/н захиргаа	СЯ, о/н захиргаа, НААБ	Гэрээнд гарын үсэг зурах	Санхүүжилтийн эх үүсвэр, тоо хэмжээ тодорхой болсон байх шаардлагатай	2005, 10 сар	2007, 11 сар
Зардлыг хамтран төлөх талаар гэрээг албан ёсоор байгуулах	БХБЯ, о/н захиргаа, НААБ, ОСХ	Оролцогч талуудын ажиллагсад	Зардлыг хамтран төлөх гэрээнд гарын үсэг зурах	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд зардлыг хамтран гаргах гэрээ байгуулсан байх нь чухал	2005, 7 сар	2008, 1 сар
Оршин суугч, ОСХ-той зардлыг эргэн төлөх гэрээ байгуулах	БХБЯ, о/н захиргаа, НААБ, ОСХ	Оролцогч талуудын ажиллагсад	Зардлыг эргэн төлөх тухай гэрээнд гарын үсэг зурах	ГСХ-ах үйл ажиллагааг цаашид бусад хэсэгт тогтвортой давтан хэрэгжүүлэхэд зардлыг эргэн төлөх нь чухал	2005, 7 сар	2008, 1 сар
Зардлыг эргэн төлөх механизмыг тогтоох	БХБЯ, о/н захиргаа, НААБ, ОСХ	Оролцогч талуудын ажиллагсад	Зардал эргэн төлөх арга механизмыг нэвтрүүлэх	Зардлыг эргэн төлөх арга механизмыг бүрэн боловсруулсан, ойлгогдсон байх	2005, 7 сар	2006, 1 сар

в. Бага өртөгтэй альтернатив дэд бүтэц, үйлчилгээ

325. **Зорилго:** Жижиг хот суурин газар, хошууны гэр хорооллыг бага багаар сайжруулах, суурь үйлчилгээг үзүүлэх загвар гаргах юм.

326. **Зорилт:**

- Жижиг хот суурин газар, хошууны гэр хороололд эко-тосгон аргыг нэвтрүүлэхийг дэмжих;
- Дэд бүтэц, хүрээлэн буй орчныг өргөн хүрээнд бага зардлаар сайжруулах;
- Боломжийн болон хүртээлтэй бол хашааг ундны усны шугаманд холбох;

- Ахуйн ариун цэвэр, жижиг оврын газар дээрхи шийдлийн талаар мэдлэг олгох;
- Нөхөн сэргээгдэх эрчим хүч, сансрын холбоо, зайны сургалтыг эрэлт хэрэгцээнд нийцүүлэн хөгжүүлэх;
- ЖДҮ-ийг санхүүжүүлэх, дэмжихэд зориулан бичил санхүүжилтийг олгох;
- Цөөн хэдэн байшинтай, цаашид сайжруулахаар төлөвлөгдөж байгаа гэр хорооллыг зохион байгуулалтын жижиг бүтцэд оруулах.

327. **Санаачлага:** Төслийн бүх асуудлын хүрээнд бага өртөгтэй альтернатив дэд бүтэц, үйлчилгээг бага багаар ахих байдлаар гэр хорооллолд үзүүлэхэд оршин суугч олон нийтийн оролцоонд тулгуурлах ёстой.

328. **Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө:** Гэр хорооллыг сайжруулах арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд альтернатив дэд бүтэц, үйлчилгээг түлхүү нэвтрүүлэх нөхцөл, горим журамыг бүрдүүлэх.

Үйл ажиллагаа	Хариуцах байгууллага	Оролцох хүмүүс	Хүлээгдэж буй үр дүн	40.000 айлын о/с хөтөлбөрт нөлөөлөх нь	Эхлэх	Дуусах
Эрх зүйн: Альтернатив жижиг оврын дэд бүтэц, “эко-тосгон” байгуулахтай холбогдуулан хот байгуулалт, о/с хуулийг шинэчлэх	БХБЯ, хуулийн багийн хамт	БХБЯ ажиллагсад, хувийн хуульчид (санхүүжилт гаднаас)	Шинэчилсэн хуулийн төслийг УИХ-д барих	Шинэчилсэн хуулийг ГХС-ах хөтөлбөр, “эко-тосгон” байгуулахад альтернатив дэд бүтцийг ашиглахад хэрэгтэй	2005 4 сар	2006 1 сар
Оролцогч талуудын эрх мэдэл, хоорондын уялдаа холбоог тодруулах	БХБЯ, о/н захиргаа, хуулийн зөвлөхүүд	БХБЯ, о/н захиргаа, НААБ-ны ажилтнууд, ОСХ	Оролцогч талуудын хууль ёсны үүрэг, роль, хариуцлагыг тодруулах	Хүндрэл бэрхшээл цөөрч төслийг боловсруулах, хэрэгжүүлэх явц эрчимжинэ.	2005 8 сар	2005 12 сар
Сайжруулсан газар, тэндхийн оршин суугчдын эрх зүйн байдлыг хангах	Кадастрын судалгааны баг, ЕТ, о/н захиргаа	Кадастрын болон о/н захиргааны ажиллагсад	Хашаа хууль ёсны шаардлагыг хангасан байх, кадастрт бүртгүүлсэн	Хашааг бүртгэлд оруулах нь айл өрхийн үндсэн хөрөнгийн баталгаажуулах, зардлыг эргэн төлөх сонирхолыг бий болгоно	2006 2 сар	2008 12 сар
Институцийн: Г/х-ыг бага багаар сайжруулах, альтернатив технологийг ашиглахад оролцогч талуудыг үүрэг функцийг тодорхойлох	БХБЯ, о/н захиргаа, ТББ, НААБ, ОСХ	ГХС-ад оролцогч бүх талууд	ГХС-ад оролцогч тал бүрийн хүлээх үүрэг хариуцлагыг тодорхойлж, тохирох	Оролцогч талууд төслийн бүрэлдэхүүн хэсэг бүрийн эзэн нь болсон байх (тодорхой үр бүтээлтэй байдлаар)	2005 9 сар	2006 4 сар
ГХС-ад хувийн хэвшлийн оролцоог тодорхойлох, үүргийг нь тогтоох	Хувийн салбар, ОСХ, БХБЯ (ТУН)	Хувийн салбарын оролцогчид, ОСХ-ын төлөөлөгчид, ТУН-ийн ажилчид	Төслийг хувийн хэвшлийн оролцоотой бэлтгэн боловсруулах, хэрэгжүүлэх	Хувийн хэвшил х/о хийх, төслийг өмчлөн авч, хэрэгжүүлэх нь улсын зардлыг бууруулна	2005 5 сар	2006 4 сар
ОСХ-дыг гуравдагч дэд бүтцийн засвар, үйлчигээг үзүүлдэг компани болгож хөгжүүлэх арга хэмжээг	БХБЯ (ТУН), ОСХ, хуулийн зөвлөх	БХБЯ-ны ажилчид, хуулийн зөвлөхүүд	Хуулинд өөрчлөлт оруулах шийдвэр, өрчлөх төсөл	ОСХ-д дэд бүтцийн жижиг оврын үйлчилгээг үзүүлэх эрх бүхий байх бөгөөд үйлчилгээ хүртэх	2005 11 сар	2008 4 сар

хэрэгжүүлэх				айл өрхийн тоо нэмэгдэнэ		
Төлөвлөлтийн: Сайжруулах гэр хорооллын оршин суугч олон нийтийн хамт ү/а хөтөлбөрийг боловсруулах	БХБЯ, о/н захиргаа, ТББ, НААБ, ОСХ	БХБЯ, о/н захиргааны ажилчид, ТББ-ын дэмжлэг	Г/х айл өрхийн бодит хэрэгцээ, нийгэм, эдийн засгийн чадавхийг тогтоох	Төслийг боловсруулах, хэрэгжүүлэхэд оршин суугчдын оролцоо их байх нь 40.000 орон сууны хөтөлбөрийн үр дүнгийн чанар, тогтвортой байдлыг хангах юм	2006 1 сар	2008 1 сар
Төсөл тус бүрт ү/а болон х/о төлөвлөгөөг боловсруулах	Хот суурин газрын ЕА, БХБЯ (ТУН), ТББ	Оршин суугчид, ОСХ-ын хувь нэмэр, ЕА-ын албаныхан, БХБЯ (ТУН)	Сайжруулах үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг тусгасан хөршийн ирээдүйн дүр төрх	ГХС-ах арга хэмжээг боломжид тохируулан бага багаар ахиж байдлаар хэрэгжүүлэх боломжийг стратегийн болон ү/а төлөвлөгөө хангах болно	2006 3 сар	2008 3 сар
Ү/а төлөвлөгөөг оролцогч талуудтай тохирох	БХБЯ, ОСХ	Оролцогч талууд бүгд	Оролцогч талууд ү/а төлөвлөгөөнд гарын үсэг зурах	Оролцогч талуудтай ү/а төлөвлөгөөг тохирсон байх нь төслийн хэрэгжилтэд хэрэгтэй	2006 4 сар	2008 4 сар
Газар: Төсөл бүрийн газрын биет байдлыг судлах	Хот суурин газрын ЕА, БХБЯ (ТУН)	Төлөвлөгчид, ЕА-ын албаныхан, инженерүүд	Төслийн газрын төлөвлөгөөнд газрын биет онцлогийг тусгасан байх	40.000 орон сууцны хөтөлбөрийн хүрээнд төслийг хэрэгжүүлэхэд мэдээлэл хэрэгтэй	2006 1 сар	2007 12 сар
Дэд бүтэц: Гуравдагч дэд бүтцийн газар дээр засвар, үйлчилгээг хувийн хэвшлийнхэн, оршин суугч хамт олон хэрэгжүүлэх чадвар, боломжийг тогтоох	ОСХ, НААБ, төлөвлөгчид, БХБЯ (ТУН)	Оролцогч талуудын ажиллагсад	Гуравдагч дэд бүтцийн үйлчилгээг хувийн салбар, олон нийтийн байгууллагаар хийлгэх талаарх зөвлөмж	Гуравдагч дэд бүтцийн үйлчилгээг үзүүлэх ажлыг хувийн салбараар хэрэгжүүлэх нь хөтөлбөрийн энэ бүрэлдэхүүн хэсгийн гол асуудал юм	2005 11 сар	2008 1 сар
Инженерийн зураг төсөл, хэмжил зүйн судалгаа, өртгийн тооцоо	БХБЯ (ТУН), байгууллагууд, инженерүүд	БХБЯ-ны, ТУН-ийн ажиллагсад, инженерүүд, ОСХ	Инженерийн зураг төсөл, техникийн үзүүлэлт	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай зураг төсөл, техникийн үзүүлэлтүүд	2006 2 сар	2008 2 сар
Төслийн судалгааг газар дээр хийх, төслийг баталгаажуулах	БХБЯ (ТУН), НААБ	БХБЯ-ны, ТУН-ийн ажиллагсад, инженерүүд, төлөвлөгчид	Газар дээрх судалгааг дуусгах	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд судалгаа хийх шаардлагатай		
Эрэлт: Дэд бүтцийг сайжруулахад оршин суугчид оролцох, зардлыг төлөх сонирхол байгааг тогтоох	Төлөвлөгчид, ОСХ, БХБЯ (ТУН)	ОСХ, БХБЯ-ны ажилтан	Судалгааны үр дүн төлбөр төлөх хүсэлтэй байгаа харуулах	40.000 орон сууцны хөтөлбөрийг боловсруулах, хэрэгжүүлэхэд оршин суугч олон нийтийн оролцоо	2005 12 сар	2008 2 сар

ОСХ байгуулах хэлбэрээр олон нийтийн төсөлд оролцох байдлыг албан ёсоор хангах	ОСХ, БХБЯ	ОСХ, БХБЯ-ны ажилтан	ОСХ байгуулах, үйл ажиллагаа	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд олон нийтийн оролцоог албан ёсны болгох нь чухал	2005 8 сар	2007 12 сар
Нийлүүлэлт: ГХС-ах арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах материал, ажиллах хүчин орон нутагт хэр байгааг тогтоох	ОСХ, о/н захиргаа, ТББ, НААБ	ОСХ, БХБЯ (ТУН)-ийн ажилтан	Ажиллах хүч, материал нийлүүлэлтийн үр дүн, үнэлгээг судлах	Хөтөлбөрийг амжилттай хэрэгжүүлэхэд ажиллах хүч, материалын хэрэгцээ жигд хангагдсан байх хэрэгтэй	2005, 6 сар	2008, 1 сар
Шаардлагтай импортын зарим материал, технологиор хангах	БХБЯ, хотын захиргаа	БХБЯ-ны ажилтан, хотын захиргаа, ОСХ	Шинэ материалын талаар мэдээллийг өгөх, дотоодын бизнесийнхэнд материал байгаа	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд шинэ технологи хүртээлтэй байх хэрэгтэй	2005, 6 сар	2008, 1 сар
Санхүүжилт Зардлыг хамтран төлөх талаар гэрээг албан ёсоор байгуулах, зардлыг эргэн төлөх механизмыг тогтоох	БХБЯ, о/н захиргаа, НААБ, ОСХ	Оролцогч талууд бүгд	Зардлыг хамтран төлөх гэрээнд гарын үсэг зурах	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд зардлыг хамтран төлөх гэрээ байгуулсан байх нь чухал	2005 7 сар	2007 1 сар

г. Нягтралтай, орлогын холимог түвшинтэй орон сууцны хороолол

329. **Зорилго:** Хот байгуулалт, орон сууцны салбарын хөгжилд огцом өөрчлөлт оруулахад шинэ орон сууц барих дэд бүтцийн үйлчилгээтэй газрыг олгох явдал юм. Үүнийг хэрэгжүүлснээр зоончлол ба барилгын шинэ кодыг нэвтрүүлэх таатай боломж бүрдэх бөгөөд хүртээлтэй, чанартай орчин ямар байж болохыг харуулах юм.

330. **Зорилт:**

- Газрын зохион байгуулалтыг оновчтой хэрэгжүүлэх;
- Газар, орон сууцны зах зээлийн дэлгэрэнгүй судалгааг хийх;
- Хүртээлтэй орон сууц барих ажлыг хэрэгжүүлэх талаар хувийн болон бусад барилгын гүйцэтгэгчидтэй нягт хамтран ажиллах;
- Төлөвлөлтийн, зоончлолын, барилгын шинэ кодыг нэвтрүүлэх боломжийг олгох;
- Дэд бүтцийн үйлчилгээ үзүүлэх, орон сууцыг хөгжүүлэхэд түншлэл, түүний үүрэг ролийг турших;
- Газрын дуудлага худалдааг боловсронгуй болгох, өргөжүүлэх.

331. **Санаачлага:** Шинээр хөгжүүлэх газар (ШХГ) нь хот суурин газрын хөгжсөн хэсэгт байх бөгөөд дундаас доош орлоготой хүн амд хүртээлтэй, орон нутгийн эдийн засгийн хөгжлийг дэмжсэн байна.

332. **Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө:** ШХГ-ын үндсэн үзүүлэлтийг тодорхойлох, хэрэгцээ шаардлагыг тодруулах, төслийг хэрэгжүүлнэ.

Шинээр хөгжүүлэх газар – ШХГ; Гэр хороолол – г/х; Орон нутгийн – о/н; Орон сууцны – о/с; Үйл ажиллагаа - ү/а; Хөрөнгө оруулалт – х/о; Ерөнхий архитектор – ЕА.

Үйл ажиллагаа	Хариуцах байгууллага	Оролцох хүмүүс	Хүлээгдэж буй үр дүн	40.000 айлын о/с хөтөлбөрт нөлөөлөх нь	Эхлэх	Дуусах
Хууль эрх зүйн: Хот байгуулалт, о/с хуулинд ШХГ-тай холбогдсон өөрчлөлтийг оруулах	БХБЯ, хуулийн баг	БХБЯ-ны ажилчид, хувийн хуульчид (санхүүжилт гаднаас байна)	Шинэчлэгдсэн хууль, өөрчлөлтийг УИХ-д өргөн барих	ШХГ, газрыг шинэ эзэмшигчдэд шилжүүлэх харилцааг шинэчлэгдсэн хуулиар зохицуулна	2005 4 сар	2006 1 сар
Г/х-ын хуульчигдсан о/с-д тохирох барилгын кодыг батлуулах	БХБЯ, төрийн байгууллага, о/н захиргаа, хувийн барилгын гүйцэтгэгч	Оролцогч талын ажиллагсад, хувийн барилгын гүйцэтгэгч, хувийн барилгын материал нийлүүлэгчид, өөрсдөө хувиараа барилга баригчид	Зургаар харуулсан барилгын кодыг боловсруулах, турших, хуульчлах	Барилгын тохирсон кодын дагуу өрхүүд чанартай, хууль ёсны сууцаа барих боломжтой болно	2005 8 сар	2006 3 сар
Газрын харилцаа, зоончлолын хялбаршуулсан журамыг батлуулах	БХБЯ, ЕТ,	Оролцогч талын ажиллагсад, төлөвлөгчид, ЕА-ууд	Зураглан харуулсан зоончлолын кодыг батлуулах	Зоончлолын оновчтой код нь хотын хэрэгцээнд нийцүүлэн ЕТ-г уян хатан болгоно	2005 8 сар	2005 3 сар
Төлөвлөгдсөн хөгжлийн нэгж(ТХН)-ийн аргаар ШХГ-ын эрх зүйн суурийг тавих	БХБЯ, ЕА-ууд, хуулийн зөвлөхүүд	Оролцогч талуудын ажиллагсад, хуулийн зөвлөлгөө	ЕТ-ний дэргэд ОСХХТ, ТХН-ийн эрх зүйн суурь тавигдах	Өнөөгийн ЕТ-ний хүрээнд о/с хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд ТХН-ийг хөгжүүлэх шаардлагатай	2005 10 сар	2005 3 сар
Институцийн: Газар, дэд бүтцийг хөгжүүлэхэд улсын ба хувийн хэвшлийн түншлэлийн хэлбэрийг тогтоох	БХБЯ, о/н захиргаа, ТББ, НААБ	Оролцогч талуудын ажиллагсад, хувийн барилгын гүйцэтгэгч, хувиараа барилга баригч	Улсын болон хувийн хэвшлийн түншлэлийн оновчтой хувилбар	40.000 о/с хөтөлбөр хэрэгжихэд улсын, хувийн хэвшлийн үр бүтээлтэй, оновчтой түншлэл хэрэгтэй	2005 11 сар	2006 4 сар
ШХГ-эд оролцох талуудыг тодруулах	БХБЯ, о/н захиргаа, ТББ, НААБ	Оролцогч талуудын ажиллагсад	Оролцогч талуудын үүрэг, хариуцлагыг тодорхой тогтоох	Оролцогч талуудын дэд бүтцийн чиглэлээр хүлээх үүрэг, ролийг тодруулна	2005 4 сар	2005 11 сар
Төлөвлөлтийн: ОСХХТ-ний ШХГ-ын төлөвлөлтийн удирдамжийг тодорхойлох	БХБЯ, о/н захиргаа, төлөвлөгчид	БХБЯ ТУН), төлөвлөгчид, о/н захиргаа	ОСХХТ-ний ШХГ-ын үйл ажиллагааны удирдамж	Төслийн чанар, хүртээмжийг баталагаажуулахад удирдамж шаардлагатай	2005 11 сар	2006 6 сар
ОСХХТ-ний ШХГ-т зөрчлөөс хамгаалах гэрээ боловсруулах	О/н захиргаа, БХБЯ (ТУН)	О/н захиргаа, БХБЯ (ТУН) ажиллагсад	Төслийн газрыг хуульчлан хамгаалах	ОСХХТ-ний төсөл хэрэгжихээс өмнө, хэрэгжилтийн үед төслийн газар хамгаалалттай байна		
Газар: Газрын үнэлгээ, дуудлага	БХБЯ, о/н захиргаа,	Оролцогч талуудын	Газрын үнэлгээ, дуудлага	Дэд бүтцэд холбогдсон	2006 1 сар	2008 12 сар

худалдааны доод үнийг тогтоох	газрын харилцааны газар	ажиллагсад, о/н газрын үнэлгээний мэрэгжилтэнүүд	худалдааны доод үнийг тогтоох	газрын дуудлага худалдаа нь зардлыг эргэн төлөх арга.		
Дэд бүтэц: Хоёрдогч дэд бүтцийг тодорхойлох, түүнд холбогдох үйлчлүүлэгчдийн тоо нэмэгдэхэд шаардагдах хүчин чадлыг тооцох Инженерийн зураг төсөл, хэмжил зүйн судалгаа, өртгийн тооцоо хийх	БХБЯ, о/н захиргаа, НААБ	НААБ-ын ажиллагсад, төлөвлөгчид, БХБЯ (ТУН)-ийн ажиллагсад.	Хоёрдогч дэд бүтцийн байршил, хүчин чадлыг харуулсан төлөвлөгөө Инженерийн зураг төсөл, техникийн үзүүлэлт	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хоёрдогч дэд бүтцийн талаар мэдлэг, мэдээлэлтэй болно	2005 4 сар	2008 5 сар
Эрэлт: Дэд бүтэцтэй газар, шинэ орон сууцны бодит хэрэгцээг тодорхойлох	Хувиар барилга баригчид, БХБЯ (ТУН)	Гүйцэтгэгч, оролцогч талуудын ажиллагсад	О/с эрэлтэд дүн шинжилгээ хийх, тайлан гаргах	Хөтөлбөр амжилттай хэрэгжихэд мэдээлэл хэрэгтэй	2005 5 сар	2008 5 сар
Нийлүүлэлт: Дундаас доош орлоготой өрхөд зориулан чанартай орон сууц барих чадавхи хувийн хэвшилд ямар байгааг тогтоох	О/н захиргаа, БХБЯ (ТУН)	Оролцогч талуудын ажиллагсад	Хувиараа о/с баригчдыг тодруулах	Чадварлаг хувийн хэвшлийнхэн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлнэ	2005 7 сар	2008 5 сар
Санхүүжилт: Төслийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг тогтоох Санхүүжилтийн гэрээг албан ёсоор хийх (жишээлбэл ДЗГ) Зардлыг хамтран төлөх талаар албан ёсны гэрээ байгуулах Зардлыг эргэн төлөх механизмыг тогтоох	БХБЯ, о/н захиргаа, ТББ, ОСХ, НААБ Төрийн яам, агентлаг, СЯ, о/н захиргаа БХБЯ, о/н захиргаа, НААБ, ОСХ БХБЯ, о/н захиргаа, НААБ, ОСХ	БХБЯ, о/н захиргаа, СЯ, НААБ СЯ, о/н захиргаа, НААБ Оролцогч талуудын ажиллагсад Оролцогч талуудын ажиллагсад	Х/о санхүүжилтийн эх үүсвэр, хэмжээг баталгаажуулах Гэрээнд гарын үсэг зурах Зардал хамтран төлөх гэрээнд гарын үсэг зурах Зардлыг эргэн төлөх арга механизмыг хэрэгжүүлэх	40.000 орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд санхүүжилтийг үр ашигтай ашиглах шаардлагатай Санхүүжилтийн эх үүсвэр, тоо хэмжээ тодорхой болсон байх шаардлагатай Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд зардлыг хамтран төлөх гэрээ байгуулсан байх нь чухал Зардлыг эргэн төлөх арга механизмыг бүрэн боловсруулсан, ойлгогдсон байх	2005 7 сар 2005 10 сар 2005 7 сар 2005 7 сар	2008 10 сар 2007 11 сар 2008 1 сар 2006 1 сар

д. ХХС-д тулгуурласан эдийн засаг, дэд бүтэц, орон сууцны хөгжлийг дэмжих

333. **Зорилго:** Эрдэнэт, Дархан, Цэцэрлэг, Ховд ба Чойбалсан хотын ХХС-ийн үр дүнд тулгуурлан эдийн засгийн хөгжлийг дэмжихүйц дэд бүтцийн хөгжлийг орон сууцны хөгжилтэй уялдуулан хослуулна.

334. Зорилт:

- ХХС хэлбэрийн олон нийтийн оролцоонд тулгуурлан газар нутгийн хөгжлийн төлөвлөгөөг боловсруулахад туслалцаа үзүүлэх;
- Орон нутгийн эдийн засгийг сайжруулахад орон сууцны болон худалдаа, үйлчилгээний хорооллыг хослуулан хөгжүүлэх;
- Хувийн хэвшлийн аж ахуй, гэрээлэгч, гүйцэтгэгч нартай нягт холбоотой ажиллах;
- Хосолсон зориулалттай хорооллыг хөгжүүлэхэд зардлыг хамтран төлөх (cost sharing) (жишээлбэл татаас өгч дэмжлэг үзүүлэх), зардлыг эргэн бүрэн төлөх (cost recovery) механизмыг боловсруулж мөрдөх;
- Зоончлолын болон барилгын кодыг хот байгуулалтад нэгтэн нэвтрүүлэх.

335. Санаачлага: ХХС-д тулгуурласан эдийн засаг, дэд бүтэц, орон сууцны хөгжил нь хот байгуулалт ба эдийн засгийн өсөлт хоорондын уялдаа холбоог бэхжүүлэх зорилготой.

336. Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө: Зохистой төлөвлөлт, зоончлолыг үндэслэн хосолсон зориулалт бүхий хорооллыг хөгжүүлэх нөхцөл, боломж, журмыг бүрдүүлэх нь орон сууцны болон бизнесийн хөгжлийг аль алиныг нь дэмжих болно.

Үйл ажиллагаа	Хариуцах байгууллага	Оролцох хүмүүс	Хүлээгдэж буй үр дүн	40.000 айлын о/с хөтөлбөрт нөлөөлөх нь	Эхлэх	Дуусах
Эрх зүйн: Хосолсон зориулалттай холбогдуулан хот байгуулалт, о/с хуулийг шинэчлэх	БХБЯ, хуулийн багийн хамт	БХБЯ ажиллагсад, хувийн хуульчид (санхүүжилт гаднаас)	Шинэчилсэн хуулийн төслийг УИХ-д барих	Хосолсон зориулалт бүхий хорооллыг хувийн хэвшлийнхэнтэй хамтарч шинэчилсэн хуулийг дагуу хөгжүүлэх	2005 4 сар	2006 1 сар
Зоончлолыг шинээр нэвтрүүлэх, барилгын дүрэм журамыг боловсронгуй болгох, эдийн засгийн өсөлтийг дэмжих	ЕА-ын алба, ЕТ, о/н захиргаа	Төлөвлөлтийн ба о/н захиргааны ажиллагсад	Хот байгуулалтын у/а нь уян хатан болж эдийн засгийн бололцоо боломжид нийцэх	Аж ахуйн нэгжийн хөгжил о/с салбарын хөгжлийг бэхжүүлнэ	2005 11 сар	2006 4 сар
Оролцогч талуудын эрх мэдэл, хоорондын уялдаа холбоог тодруулах	БХБЯ, о/н захиргаа, хуулийн зөвлөхүүд	БХБЯ, о/н захиргаа, НААБ-ны ажилтнууд, ОСХ	Оролцогч талуудын үүрэг, роль, хариуцлагын эрх зүйн тодруулга хийх	Хүндрэл бэрхшээл багасч төслийг боловсруулах, хэрэгжүүлэх явц эрчимжинэ.	2006 1 сар	2006 4 сар
ЕТ, ОСХХТ-ний сайжруулах арга хэмжээ хоорондын зааг ялгааг хуульчилах	БХБЯ, хот суурин газрын ЕА, о/н захиргаа	БХБЯ, о/н захиргаа, НААБ-ын зэрэг ажиллагсад, хувийн хэвшил	ОСХХТ-ний нягтаршуулах арга хэмжээний эрх зүйн үндэс, ЕТ –тэй хэрхэн уялдах байдал	Нягтаршуулах арга хэмжээ 40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд хувь нэмрээ оруулна		
Институцийн: Оролцох талуудыг тодруулах	БХБЯ, о/н захиргаа, ОСХ, НААБ, хувийн хэвшил	БХБЯ, о/н захиргаа, ОСХ, НААБ зэрэг байгууллагын ажиллагсад, хувийн хэвшил	Оролцогч талуудын үүрэг, хариуцлагыг тодорхой хуульчилан тогтоох	Хүндрэл бэрхшээл багасч төслийг боловсруулах, хэрэгжүүлэх явц эрчимжинэ.	2006 1 сар	2006 4 сар
Улсын ба хувийн хэвшлийн	БХБЯ (ТУН) ,	БХБЯ (ТУН)-ажиллагсад	ГХС-ад хувийн хэвшлийн оролцоог	ГХС-ад хувийн хэвшлийнхнийг	2005	2006

түншлэлийн хэлбэрийг тогтоох	хувийн хэвшил		тодорхойлох	оролцуулах үндсэн чиглэл болох бөгөөд хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд хэрэгтэй	12 сар	3 сар
Төлөвлөлт: ГХС-ах ЕТ-ний зөвлөмжийг гэр хороололд нийцүүлэн дахин үзэх	Хот суурин газрын ЕА, БХБЯ (ТУН)	ЕА-ын албаныхан, хувийн төлөвлөгчид, БХБЯ (ТУН)-ийн ажилчид	ГХС-ах тохиромжийн газрыг сонгох	ГХС-ах арга хэмжээ ЕТ-тэй зөрчилдөх байдлыг арилгах нь ЗГ-ын хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд нэмэртэй.	2006 2 сар	2008 2 сар
ГХС-ах орон зайн болон сайжруулах төлөвлөгөөг боловсруулах	Хот суурин газрын ЕА, БХБЯ (ТУН)	Улсын болон хувийн салбарын арихтектор, төлөвлөгчид	Өөрчлөлт, шинэчлэлийг харуулсан нягтаршуулах төлөвлөгөө	Шинэ бүтэц зохион байгуулалт, зам, бусад сайжруулалтыг тусгасан төлөвлөгөө хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд хэрэгтэй	2006 3 сар	2008 3 сар
Газар: Төсөл бүрийн газрын биет байдлыг судлах	Хот суурин газрын ЕА, БХБЯ (ТУН)	Төлөвлөгчид, ЕА-ын албаныхан, инженерүүд	Төслийн газрын төлөвлөгөөнд газрын биет онцлогийг тусгасан байх	40.000 орон сууцны хөтөлбөрийн хүрээнд төслийг хэрэгжүүлэхэд мэдээлэл хэрэгтэй	2005, 12 сар	2008, 1 сар
Дуудлага худалдаагаар орох газрын тоо, хэмжээг тодорхойлох	ЕА, БХБЯ ТУН)	Төлөвлөлтийн техникийн ажилтан, БХБЯ (ТУН), ОСХ, ЕА	Дуудлага худалдаагаар орох газрын үнэ, орлогын хэмжээг тодорхойлсон төслийн газрын төлөвлөгөө	Дуудлага худалдааны орлогыг татаас олгоход ашиглаж айл өрхийн өртөг зардлыг бууруулна		
Дэд бүтэц: Хоёрдогч дэд бүтцийг тодорхойлох, түүнд холбогдох үйлчлүүлэгчдийн тоо нэмэгдэхэд шаардагдах хүчин чадлыг тооцох	БХБЯ, о/н захиргаа, НААБ, ОСХ, ТББ	НААБ-ын ажиллагсад, төлөвлөгчид, БХБЯ (ТУН)-ийн ажиллагсад.	Хоёрдогч дэд бүтцийн байршил, хүчин чадлыг харуулсан төлөвлөгөө	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хоёрдогч дэд бүтцийн талаар мэдлэг, мэдээлэл	2005 2 сар	2008 4 сар
Инженерийн зураг төсөл, хэмжил зүйн судалгаа, өртгийн тооцоо хийх	БХБЯ (ТУН), холбогдох байгууллагууд, инженерүүд	БХБЯ (ТУН)-ажиллагсад, инженерүүд, ОСХ	Инженерийн зураг төсөл, техникийн үзүүлэлт	Хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зураг төсөл, техникийн үзүүлэлт	2006 1 сар	2008 2 сар
Төслийн судалгааг газар дээр хийх, төслийг баталгаажуулах	БХБЯ (ТУН), НААБ	БХБЯ-ны, ТУН-ийн ажиллагсад, инженерүүд, төлөвлөгчид	Газар дээрх судалгааг дуусгах	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд судалгаа хийх шаардлагатай	2006 2 сар	2008 2 сар
Эрэлт: Хосолсон зориулалт бүхий хорооллыг хөгжүүлэх хот, аж ахуйн нэгжийн сонирхолыг тодорхойлох	Төлөвлөгчид, ОСХ, БХБЯ /ТУН/, зарим аж ахуйн нэгж	Оролцогч талууд	Оролцох аж ахуйн нэгжээс хүсэлт ба үнэлгээ албан ёсоор авах	Хамтарсан төслийг боловсруулах, хэрэгжүүлэх, санхүүжүүлэхэд аж ахуйн нэгжийн оролцоо маш чухал	2005 12 сар	2008 1 сар
Нийлүүлэлт: Үйлдвэр аж ахуйн болон орон сууцны хосолсон хорооллыг	БХБЯ, о/н захиргаа, хувийн аж ахуйн	Оролцогч талууд	Хамтарч ажиллах үүрэг, хариуцлагыг тогтоосон	Үйлдвэрлэл/орон сууцны хосолсон хорооллыг хөгжүүлэх хөтөлбөр	2005, 12 сар	2007, 12 сар

хөгжүүлэх хувийн хэвшил, ажиллах хүчин орон нутагт хэр байгааг тогтоох	нэгжүүд		хамтын гэрээ	нь 40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөрт нэмэртэй		
Санхүүжилт: Төслийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг тогтоох	БХБЯ, о/н захиргаа, ТББ, ОСХ, НААБ	БХБЯ, о/н захиргаа, СЯ, НААБ	Х/о санхүүжилтийн эх үүсвэр, хэмжээг баталгаажуулах	40.000 орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд санхүүжилтийг үр ашигтай ашиглах шаардлагатай	2005 12 сар	2007 12 сар
Зардлыг хамтран төлөх тухай албан ёсны гэрээ аж ахуйн нэгжтэй байгуулах	БХБЯ, о/н захиргаа, НААБ, ОСХ	Оролцогч талууд	Зардлыг хамтран төлөх гэрээнд гарын үсэг зурах	Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд зардлыг хамтран төлөх нь ГХС-ах арга хэмжээг бусад газарт тогтвортой хэрэгжүүлэхэд чухал үүрэгтэй	2005 7 сар	2008 1 сар

е. Орон сууцны санхүүжилтийн бие даасан Институт байгуулах

337. **Зорилго:** Орон сууцны санхүүжилтийн бие даасан Институт (ОССИ) байгуулж, энэ нь арилжааны банкнаас ипотекийн зээл авах боломжгүй бага-дунд, бага орлоготой өрхүүдийн орон сууцыг санхүүжүүлнэ.

338. **Зорилтууд:**

- 40,000 Орон сууцны хөтөлбөрийн хоёр ба гурав дахь ангилалын 30,000 сууцны ихэнхи худалдан авагчдыг санхүүжүүлнэ.
- ОСССТ-ийн ТУН-ийг байгууллага болгон хөгжүүлж, үүнд бага-дунд, бага орлоготой өрхийн орон сууцыг санхүүжүүлэх эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх илүү өргөн хэмжээний эрх мэдэл олгоно.
- 40,000 орон сууцны хөтөлбөрийн нэг дэх ангилалд багтах нийтийн орон сууцыг худалдан авах хүсэлтэй дунд орлоготой өрхүүдэд арилжааны банкнаас ипотекийн зээл олгоход дэмжлэг үзүүлэх.
- Байгууллагын хамтын ажиллагааг ханган, 40,000 орон сууцны хөтөлбөрийг биелүүлж, Хот байгуулалт, орон сууцны стратегийг хэрэгжүүлэхэд Барилга, хот байгуулалтын яаманд дэмжлэг үзүүлнэ.

339. **Эхний ажиллагаа:** Коттеж/жигжиг сууц худалдан авагчдыг санхүүжүүлэх, гэр хорооллын айл өрхөд орон сууц сайжруулах буюу хашаа зээл олгох механизмыг бий болгох талаар БХБЯ-ны явуулж эхэлсэн ажиллагаанд үндэслэн ОССИ байгуулна.

340. **Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө:** Үндэсний хэмжээний Орон сууцны санхүүжилтийн институт байгуулах хууль эрх зүй, бүтэц зохион байгуулалт, санхүүгийн дүрэм, журмыг (доор үзнэ үү) гарган баталж, биелүүлэх.

Үйл ажиллагаа		Шаардагдах нөөц	Гарах үр дүн	40,000 ОСХ-т тусах нөлөө	Эхлэх огноо	Дуусах огноо
Хууль зүй: Орон сууцны санхүүжилт (ОСС)-ийн тухай хуулийн төсөл	ТУН/БХБЯ-ны хуулийн баг, Их хурлын хуульчид	ТУН-н ажилтнууд, хуульчид; БХБЯ-ны хуульчид	Их хуралд ОСС-н тухай хуулийн төслийг өргөн барина.	Бага ипотекийг санхүүжүүлэх, орон сууц сайжруулах зээлийн эх үүсвэр	2005 5 сар	2005 12 сар

				нэмэгдүүлэх ОССИ-н хууль эрх зүйн үндэс.		
Байгууллага: ТУН-ийг ОССИ болгон хөгжүүлэх	ТУН, БХБЯ, СЯ, Монголбанк	Ипотекийн зээл олголт, бичил- санхүүгийн талаар туршлагатай ажилтнууд	Ипотеки гаргах, орон сууц сайжруулах зээлийн эх үүсвэр нэмэгдүүлэх чадвартай ОССИ-тэй болно.	Коттеж/жижиг сууц худалдан авагчид, гэр хорооллын айл өрхүүд орон сууц худалдан авах, сууцаа сайжруулах санхүүжилттэй болно.	2006 3 сар	Үргэл- жилнэ
Төлөвлөгөө: ОССИ-ийн бизнес төлөвлөгөөний төсөл	ТУН, БХБЯ	ТУН-ийн санхүүгийн ажилтан	ОССИ-ийн бизнес төлөвлөгөөнд ОССИ-ийн үйл ажиллагаа, нөөцийн эх үүсвэр/ ашиглалтыг тодорхойлно.	Жил бүр санхүүжигдэх орон сууцны тоо, төрөл, байршлыг бизнес төлөвлөгөөнд тусгасан байна.	2005 7 сар	2005 9 сар Жил бүр шинэч- лэнэ
Газар: Газрын гэрчилгээг зээлийн барьцаа болгох.	ГХЭБГ/БХБЯ ҮХЭХБГ	Газар хувьчлалын үйл явц, байршлын талаарх мэдээлэл	Хашааны газрын эрх олголтыг харуулсан зураглал.	Гэр хорооллын айл өрх зээлийн барьцаатай болно.	2006 1 сар	Үргэл- жилнэ
Дэд бүтэц: Дэд бүтцийн хангамжийг баталгаажуулах.	БНААБЗГ /БХБЯ	Шинэ эхлэл орон сууцны төслийн байршил, гэр хорооллын дэд бүтцийн хангамжийн талаарх мэдээлэл.	Эхлэл орон сууц худалдан авах зээлийн эрэлт, орон сууц сайжруулах зээлийг тодорхойлно.	Шинэ хороололд эхлэл орон сууц худалдан авах зээлтэй болж, гэр хороололд орон сууцаа сайжруулах зээлтэй лно.	2006 3 сар	Үргэл- жилнэ
Орон сууцны эрэлт: Хотын орон сууцны эрэлтийг тодорхойлох.	ТУН/ОССИ, 40,000 ОСХ хэрэгжүүлэх нэгж/БХБЯ	Орон сууцны эрэлтийн байршил, төрлийг тодорхойлох ТУН-н суурь мэдээллийн баяжуулалт.	Хотын орон сууцны эрэлтийн хэмжээ, байршил, төрлийн талаар илүү мэдлэгтэй болно.	Орон сууцны нийлүүлэлт нь зах зээлийн эрэлттэй тохирох баталгаа.	2005 7 сар	Үргэл- жилнэ
Орон сууцны нийлүүлэлт: Нийлүүлэх орон сууцны төрөл, өртгийг тодорхойлох	ТУН/ОССИ БНААБЗГ/ БХБЯ Бар.Холбоо	Орон сууцны төлөвлөсөн төслүүдийн байршил, тоо, сууцны төрөл, өртөг зэргийг багтаасан мэдээлэл.	40,000 ОС-ны нийлүүлэлтийн талаар нарийн мэдлэгтэй болно.	Баригдсан 40,000 ОС-г борлуулах баталгаа.	2005 5 сар	Үргэл- жилнэ

<p>Орон сууцны санхүүжилт: Эх үүсвэртэй болж, бага-дунд ба бага орлоготой өрхүүдэд зээл олгох.</p>	<p>ОССИ, БХБЯ, Монголбанк</p>	<p>ОССТ-н үндсэн өрийн эргэн төлөлт, ОСХС, гэрээт хадгаламжийн данс, орон сууцны бондыг дахин санхүүжүүлэх үйл ажиллагаа, олон улсын хандивлагчид (АХБ,ДБ) зэрэг эх үүсвэрүүд</p>	<p>Арилжааны банкнаас зээл авах боломжгүй айл өрхүүдэд нэн тэргүүнд орон сууцы санжүүжилт олгоно</p>	<p>40,000 ОСХ-ийн 2 ба 3 дахь ангилалын орон сууцыг санхүүжүүлж, мөн арилжааны банкны ипотекийг дахин санхүүжүүлнэ.</p>	<p>2006 1 сар</p>	<p>Үргэл-жилнэ</p>
--	-------------------------------	---	--	---	-----------------------	--------------------

IV. ТЭРГҮҮЛЭХ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ БА ИНСТИТУЦИЙГ ХӨГЖҮҮЛЭХ САНАЛ

A. Тэргүүлэх хөрөнгө оруулалтын шалгуур нөхцлүүд

341. Хот байгуулалтын стратеги нь АХБ-ны зээлийн санхүүжилт хэд хэдэн саналыг өргөн хүрээнд хэрэгжүүлэхээр дэвшүүлэх юм. Хамгийн зөв төслүүдийг шалгаруулахдаа бүрэн ойлгомжтой, тодорхой, хоорондоо уялдаатай багц шалгуураар тодорхойлохгүй бол явцуу байдлаар сонгох эрсдэл ихтэй. Үнэлгээний маш тодорхой багц шалгуурыг тоон зэрэглэх системтэй хослуулан хэрэглэх нь боломжийн төслүүдийг тэргүүлэх ач холбогдлоор нь тогтоох процессыг илүү оновчтой болгох бөгөөд аль нэг талыг давуу тавих болзошгүй үйлдлийг багасгах юм.

342. Үнэлгээний багц шалгуурыг боловсруулж тогтоосноор бодлого боловсруулагч, шийдвэр гаргагчдыг тодорхойлсон зорилгодоо илүү анхаарах, тэргүүлэх асуудлаар хоорондоо зөвшилцөх боломжийг олгох юм. Үнэлгээний багц шалгуурыг оновчтой тогтоосноор олон төсөл багтсан урт жагсаалтыг хэрэгжих болох хэмжээнд нь хүргэх шударга, тэнцвэртэй, ил тод арга зүй болох юм.

343. Системжилсэн багц шалгуурыг хэрэглэх зарчмын давуу тал нь дараах байдалд тустай нөлөө үзүүлнэ, үүнд: 1) тэргүүлэх асуудлаар тохиролцоонд хүрэхийг дэмжих; 2) боломжийн төслүүдийг үнэлэхэд бодит суурь болж өгөх; 3) олон төрлийн төслийг хооронд нь харьцуулахад нэмэртэй. Сонгох шалгуурууд нь дараах нөхцлийг хангах, үүнд:

- төслийн саналыг боловсруулах хариуцлага бүхий хотууд, суурин газрын төвүүд, тэдгээрийн оршин суугч олон нийт, мэргэжлийн холбогдох хүмүүст маш тодорхой, ойлгомжтой чиглэлийг өгөх;
- ЗГ-ын болон АХБ-ны бодлого, стратегийг тусгасан байх;
- ОСХХТ-ний төслүүдийн туршлага, сургамжийг тусгах;
- боломжийн төслүүдийн талаар холбогдох, үнэн зөв мэдээллийг гаргах;
- төслийн үр дагаварын талаарх хамгийн гол гол асуудлыг харгалзах;
- стратегийн тэргүүлэх чиглэл, хэрэгцээнд нийцсэн төслийг сонгох;
- хэрэгжүүлэх нь зардал, цаг хугацаа, ажиллах хүчний хувьд боломжийн байх.

344. Сонгон шалгаруулалтыг хоёр үе шаттай хийх нь зүйтэй бөгөөд эцсийн сонголтыг хийхээс өмнө урьдчилан шалгаруулалтыг хийж, цаашид АХБ-ны зээлийн хөтөлбөр, санхүүжилтэд хамрагдахад нь тэдгээрийг зэрэглэн дараалуулах юм.

Нэгдүгээр алхам: Урьдчилсан шалгаруулалт

345. Тэргүүлэх төслийг сонгоход нэгдүгээрт, хөтөлбөрт хамрагдахаас өмнө оролцогч хотууд, оршин суугч олон нийтээс нэлээд хэдэн шаардлагыг хангасан байх болно. ОСХХТ-ний төслүүдийн хэрэгжилтийн явцаас үзэхэд саад бэрхшээл учруулж байсан нь ихэнхдээ хүнд суртлын чанартай байсан бөгөөд төсөл хэрэгжих эхлэлийн үе шатанд шуурхай шийдвэрлэх шаардлагатай байсан.

346. Сонголтын урьдчилсан шалгаруулалтанд орохын тулд бүх төсөл СЯ-тай байгуулах Дамжуулан зээлдүүлэх гэрээний (ДЗГ) төслийг боловсруулсан байна. Энэ асуудлыг хөнгөвчлөх үүднээс ДЗГ-ний загварыг урьдчилан боловсруулж АХБ-тай тохирсон байгаа. ДЗГ-ний асуудлаар тухайн төсөл бүрээр Санамж бичигт гарын үсэг зурна.

Үнэлгээ хийх шалгууруудын жишээ (Төсөл 1)

	Жин	Зэрэг	Оноо
Хэрэгцээг тодорхойлох	5		
* төсөл нь маш их өндөр хэрэгцээтэй	3		
* төсөл нь дунд зэргийн хэрэгцээтэй	2	2	10
* төсөл нь бага хэрэгцээтэй	1		
* төслийн хэрэгцээгээ тодорхойлоогүй	0		
Нийтийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал	3		
* эрүүл мэндийн муу, аюултай байдлыг арилгана	3	3	9
* эрүүл мэндийн муу, аюултай байдлыг боломжийн арилгана	2		
* төсөл нь эрүүл мэнд, аюулгүй байдлыг дэмжих	1		
* төсөл нь эрүүл мэнд, аюулгүйн байдлыг хангахад нөлөө үзүүлэхгүй	0		
Санхүүгийн нөлөө	3		
* төсөл нь сумын орлогыг нэмэгдүүлнэ	3		
* төсөл нь нийтийн дэд бүтэц, үйлчилгээг үзүүлнэ	2	2	6
* төсөл нь цаашид дэд бүтцийн өртгийг бууруулна	1		
* нөлөө нь мэдэгдэхгүй	0		
Эрх зүйн нөлөө	5		
* төсөл нь барилгын норм, дүрмийг нэвтрүүлнэ	3		
* төсөл нь зоончлолын кодыг нэвтрүүлнэ	2		
* төсөл нь хувьчлагдсан газрыг гаргана	1	1	5
* эрх зүйн нөлөө мэдэгдэхгүй	0		
Ажиллагааны төсөв	2		
* төсөл нь НААБ-ын ажиллагааны зардлыг бууруулна	3		
* төсөл нь НААБ-ын ажиллагааны зардлыг бага бууруулна	2		
* төсөл нь НААБ-ын ажиллагааны зардлыг бага зэрэг нэмэгдүүлнэ	1	1	5
* төсөл нь НААБ-ын ажиллагааны зардлыг нэлээд их нэмэгдүүлнэ	0		
Хөрөнгө оруулалтын нөлөө	4		
* төсөл нь хувийн салбарын хөрөнгө оруул. нэлээд идэвхжүүлнэ	3		
* төсөл нь улсын салбарын хөрөнгө оруулалтыг нэлээд идэвхжүүлнэ	2	2	8
* төсөл нь улсын болон хувийн салбарын тодорхой хөрөнгө оруулалтыг идэвхжүүлнэ	1		
* төсөл нь хөрөнгө оруулалтыг бараг идэвхжүүлэхгүй	0		
Хуваарилалтын байдал	2		
* төсөл нь хүн амын 5 дээш хувьд нь үр дүнгээ өгнө	3		
* төсөл нь хүн амын 3-5 хувьд нь үр дүнгээ өгнө	2	2	4
* төсөл нь хүн амын 1-3 хувьд нь үр дүнгээ өгнө	1		
* төсөл нь хүн амын 1 хүрэхгүй хувьд нь үр дүнгээ өгнө	0		
Эдийн засгийн хөгжил	4		
* төсөл нь хөрөнгө оруулалтыг идэвхижүүлж, татварын суурийг нэмэгдүүлэх	3		
* төсөл нь хөрөнгө оруулалтыг идэвхижүүлж, татварын суурийг нэмэгдүүлж болзошгүй	2	2	8
Дүн			48
Бүгд дүн			105

	Жин	Зэрэг	Оноо
* төсөл нь хөрөнгө оруулалтыг идэвхижүүлж, гэхдээ татварын суурийг нэмэгдүүлэхгүй	1		
* төсөл нь эдийн засгийн нөлөөгүй	0		
Ядуурлыг бууруулах	5		
* төсөл нь ядуучуудад дорвитой нөлөө үзүүлнэ	3		
* төсөл нь ядуучуудад зарим зэрег нөлөө үзүүлнэ	2	2	10
* төсөл нь дунд орлоготой хүн амд нөлөө үзүүлнэ	1		
* төсөл нь ядуу, дунд орлоготой хүн амд нөлөө үзүүлэхгүй	0		
Оршин суугч олон нийтийн дэмжлэг	4		
* олон нийтийн дэмжлэг ихтэй	3		
* олон нийтийн дэмжлэг дунд зэрэг	2	2	8
* төсөлд олон нийтийн сонирхол байгааг тусгасан	1		
* төсөлд олон нийтийн сонирхол илэрхийлэгдээгүй	0		
Байгаль орчны чанар	3		
* төсөл нь хотын байгаль орчны чанарыг дээшлүүлнэ	3	3	9
* төсөл нь хөршүүдийн байгаль орчны чанарыг дээшлүүлнэ	2		
* төсөл нь бүс нутгийн байгаль орчны чанарыг дээшлүүлнэ	2		
* төсөл нь оаигаль орчны чанарыг дээшлүүлэх нөлөөгүй	1		
Стратегийн улс төрийн ач холбогдол	4		
* төсөл нь улс төрийн хүчтэй дэмжлэгтэй	3		
* төсөл нь улс төрийн зарим дэмжлэгтэй	2	2	8
* төсөл нь улс төрийн бага дэмжлэгтэй	1		
* төсөл нь улс төрийн дэмжлэггүй	0		
Батлагдсан хотын ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдах	2		
* төсөл нь ОСХХ I-г хэрэгжүүлнэ	2		
* төсөл нь ХХС-д тусгагдсан	2	2	4
* төсөл нь ерөнхий төлөвлөгөөтэй нийцсэн	1		
* төсөл нь ямар нэгэн албан ёсны төлөвлөгөө бус	0		
Санхүүгийн эх үүсвэрийн байдал	3		
* төслийн орлого нь зарлагад дэмжлэг болно	3		
* хотын бус орлогоос бүрдэнэ	2	2	6
* хотын бус орлого олдох боломж бий	1		
* санхүүгийн эх үүсвэр тодорхойгүй	0		
Төслийн үйлчлэх хугацаа	2		
* оршин суугчдын хэрэгцээг 20 жил хангах	3		
* оршин суугчдын хэрэгцээг 15-19 жил хангах	2	2	4
* оршин суугчдын хэрэгцээг 10-14 жил хангах	1		
* оршин суугчдын хэрэгцээг 0-10 жил хангах	0		
Дүн			57

347. ОСХХТ-ний нягтаршуулах ба шинээр барих хэсэгтэй холбогдуулан төслийн урьдчилан шалгаруулахад дараах материалыг бүрдүүлнэ:

- төсөл хэрэгжих газар бэлэн байгааг нотолсон хотын ерөнхий архитекторын гарын үсэг зурсан мэдэгдэл;
- төслийн үйлчилгээтэй газрын бодит эрэлт хэрэгцээнд нийцэж байгааг шалгах, үе шаттай хэрэгжих шаардлагатай бол санал өгөх;
- газрыг худалдан авах гэж байгаа иргэдэд мөргөжийн зээл олдох талаар орон нутгийн банкнаас ирүүлсэн гарын үсэг бүхий мэдэгдэл;
- санал болгож буй төслийн урьдчилсан төлөвлөгөө, газар дээрхи судалгаа.

348. ОСХХТ-ний гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулах хэсэгтэй холбогдуулан төслийг урьдчилан шалгаруулахад дараах материалыг бүрдүүлнэ:

- хотын удирдлага, хотын оршин суугч хамт олны зөвшилцсөн оршин суугчдын үйл ажиллагааны төлөвлөгөө;
- хоршоолол буюу барилгын жижиг компани хэлбэрээр ОХС-г байгуулах
- хотын удирдлага, оршин суугчдын хооронд өртөг зардлыг хуваан нөхөн төлөх албан ёсны тогтолцоог бий болгох, үүний зэрэгцээ санал болгож буй төсөл нь бүх оролцогч талуудад үнэ өртгийн хувьд боломжийн байгааг шалгах;
- эргэн төлөх механизм бий болсон, ажиллаж эхлэхэд бэлэн байгаа нотолгоо;
- төслийн төлөвлөгөө, газар дээрх анхны судалгаа, өртгийн ерөнхий тооцоо.

349. Урьдчилан шалгаруулалтыг хийсний дараа төслүүдийн санхүүгийн эх үүсвэрийг тогтооно. Төслийг эцсийн байдлаар боловсруулахад ТУН холбогдох техникийн туслалцааг үзүүлнэ.

Хоёр дахь алхам: Шалгаруулсан төслүүдийг зэрэглэн дараалах

350. Шалгарсан төслүүдийн давуу ашигтай талуудыг зэрэглэн дараалахад энгийн ил тод тоон системийг ашиглана. Дараах байдлаар зэрэглэн дараалахыг санал болгож байна, үүнд:

- ижил нэг багц шалгуурыг ашиглан төслийн саналуудыг зэрэглэх;
- төсөл бүрт шалгуур бүрийн талаар бүрэн мэдээллийг өгөх;
- төсөл бүрийн үнэ цэнийн төсөөллийг тодорхой өгөх, түүнчлэн тэдгээрийн тэргүүлэх ач холбогдлын дарааллыг гаргахад янз бүрийн шалгуурыг хослуулсан талаархи мэдээлэл.

351. Зэрэглэн дарааллах тоон системийг ашиглах нь дараах давуу талтай:

- хөтөлбөрт ямар төслүүдийг оруулах шийдвэр гаргахад харгалзах хүчин зүйлүүдийг тодруулахад тустай;
- төслийн давуу, сул талуудад бодит үнэлгээ өгөхөд суурь болж өгнө;
- ижил төстэй ба өөр хоорондоо ялгаатай төслүүдийг харьцуулан, дарааллахад ашиглах тоон зэрэглэлийг бий болгоно;
- төслийн зохион байгуулалт болон оршин суугчдын дэмжлэгийг бий болгоход тустай;
- сонгох, санхүүжүүлэх ажлын явцад итгэл үнэмшилтэй, найдвартай байдлыг хангана;
- төслийг харьцуулахад тус болох арга хэрэгсэл болно;
- ерөнхий тэргүүлэх чиглэлийг тодорхойлоход тус болно.

352. Төслийн эцсийн сонголтыг хийхэд ашиглаж болох зэрэглэлийн системийг дараах хүснэгтэд жишээн дээр харуулав.

Б. Хөрөнгө оруулалт нэн тэргүүнд шаардлагатай үйл ажиллагааг тодорхойлох

I. Гэр хороолол болон шинэ хороолол сайжруулах

353. АХБ-ны зээлийн үйл ажиллагааны А хэсгийн хүрээнд Улаанбаатар хот, бусад тулгуур хотууд болон аймгийн төв, сумдууд болон нэгдсэн хошууд зэрэг хот суурин газрыг сонгон шалгаруулахад чиглүүлнэ. Засаг захиргааны шинэ тогтолцоог хэрэгжүүлж эхлэхэд 4-5 сумдыг нэгтгэн хошуу болгоно. АХБ-ны зээлд хамрагдаж санхүүжилт авах шалгуурт хот суурин газрыг сайжруулан төлөвлөх, шийдвэр гаргах, санхүүжүүлэх болон хэрэгжүүлэх үйл явцад оролцож буй байдал зэрэг төсөл хэрэгжилтийн өмнөх цогц нөхцлийг хот суурин газрын төвүүд болон орон нутгийн иргэд хэрхэн хангаж буйг харгалзан үзэх болно. Шалгуур нөхцлүүдийг ТБТТ-ны хүрээнд тодорхойлох юм. Өөрөөр хэлбэл, сонирхсон хот суурин газрын төвүүд төслийн хүрээнд хот байгуулалт болон орон сууцны нөхцлийг сайжруулах багц зээл авахын тулд өрсөлдөх юм. Уг зээлийн багцууд хот байгуулалт болон орон сууцны хөгжлийг тогтвортой сайжруулахад чиглэгдсэн байна. Өнгөрсөн хугацаанд МУ-ын хот байгуулалтын хөгжилд хэрэгжүүлсэн үйл ажиллагаанаас илүү хурдацтай, өргөн хүрээгээр нөлөөлөхөд төслийн гол зорилго оршиж байна. Төслийн зээлийн хүрээнд дараах багцуудыг хэрэгжүүлэхийг санал болгож байна.

а. Гэр хорооллын нөхцлийг дэд бүтцийн хамт сайжруулах буюу

354. Дэд бүтцийг сайжруулах энэхүү багц нь гэр хорооллыг хотын албан ёсны хорооллын нэг хэсэг болгон хөгжүүлэхэд чиглэгдэнэ. Уг багцын онцлог нь орчин үеийн замын сүлжээний тогтолцоог гэр хороололд нэвтрүүлэх, гэр хорооллын хашааны одоогийн хил хязгаарыг шинэчлэн тогтоох, иргэдийн оролцоотойгоор инженерийн шугам сүлжээ үйлчилгээг санхүүжүүлэн сайжруулах, орон сууц болон дэд бүтцийг сайжруулах зориулалтаар бичил зээл олгох, иргэдийн үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх, мэргэжлийн туслалцаа болон сургалт зохион байгуулах зэрэг үйл ажиллагааг хамруулахад оршино. АХБ-ны зээлийн хүрээнд 10-15 өрхүүд нэгдэн орчны нөхцлөө сайжруулах бөгөөд дулаан, бохир ус, усан хангамж болон хуурай хог хаягдал зэрэг дэд бүтцийн шугам сүлжээний засвар үйлчилгээг өөрсдөө хариуцах юм.

355. Байгаль орчинд эерэг нөлөөтэй, үр ашигтай овор багатай дэд бүтцийг сайжруулах энэ төрлийн хэлбэр нь оролцож буй иргэд айл өрхийн төлбөрийн чадварт бүрэн нийцэхийн зэрэгцээ орон нутгийн захиргааг шугам сүлжээний засвар үйлчилгээнд зарцуулах их хэмжээний хөрөнгө мөнгөний ачааллаас хамгаалах ач холбогдолтой юм. Бусад гэр хороололд нэвтрүүлэн хэрэгжүүлэх зорилгоор дээрх чиг хандлагаар сайжруулсан гэр хорооллыг загвар болгох боломжтой юм. Энэ төрлийн багцыг Улаанбаатар, тулгуур хотын төвүүдийн гэр хороолол болон өмнө нөхцөл сайжруулах ОСХХТ-ний хэрэгжүүлсэн гэр хороололд үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлж болно.

356. Дээрх чиг хандлагын хэрэгжүүлж болох загварыг Зураг Б.1 тусгав. Нөхцөл сайжруулах чиг хандлага дараахь онцлог шинж чанартай. Үүнд

- Гэр хорооллыг дэд бүтцээр хангах замаар сайжруулах бодит, хялбар энгийн ойлгомжтой чиг хандлагыг хэрэгжүүлэх. Уг чиг хандлагын талаар иргэд, хот төлөвлөгчид нэгдсэн ойлголтод хүрснээр нөхцлөө сайжруулахад хамгийн энгийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг ашиглах, төлөвлөгөө боловсруулахаас өмнө зөрчилдөөнийг шийдвэрлэх боломжтой юм. Нөхцөл сайжруулах үйл ажиллагааны төлөвлөлтийн явцад иргэд оршин суугчдын дунд семинар, санал солилцох хэлэлцүүлэг, микро төлөвлөлтийн үйл ажиллагаа зэрэг төлөвлөлтийн төрөл бүрийн арга хэрэгслийг ашиглаж болно.
- Талуудын эрх үүрэг, хариуцлагыг нарийвчлан тодорхойлон нөхцөл сайжруулах үйл ажиллагааг төлөвлөх, санхүүжүүлэх, түүнийг хэрэгжүүлэх болон ашиглалтын шатанд төрийн болон хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагаа бий болгох. Амьдрах орчноо сайжруулах үйл ажиллагаанд иргэдийг идэвхитэй оролцуулж хэвшүүлэх нь нөхцлөө сайжруулахад цаашид хэрэгжүүлэх нэмэлт үйл ажиллагаа, хөрөнгө оруулалтад иргэдийн оролцох хандлагыг өөрчлөхөд туслах юм. Хамтын үйл ажиллагааны чиг хандлагын хүрээнд хот болон ашиглагч байгууллагууд нь дахин төлөвлөлт (блок) хийсэн дэвсгэр газрын эргэн тойронг дэд бүтцээр хангах асуудлыг хариуцдаг бол иргэд нь тухайн хорооллын доторх бага хэмжээний дэд бүтцийн асуудлыг хариуцдаг.
- Хотын хөдөлгөөний хэрэгцээг хангасан, хорооллын дотор иргэдэд үйлчлэх хямд өртөгтэй, аюулгүй гудамж талбай бүхий замын хөдөлгөөнийг дахин зохицуулж замын тэнцвэрт сүлжээг бий болгох. Замын уулзварыг хороолол (блок) дундуур дайрч гарах төлөвлөлтөөс зайлсхийх хэрэгтэй юм. Хороолол (блок) доторхи зам, зогсоолыг оршин суугчид, иргэд ашиглана.

- Хүний хүчин зүйлийн дүнд үүссэн хуурай хог хаягдал, ялгадсыг хашаа, хороолол (блок) дотроо дахин боловсруулан, цэвэрлэн үр ашигтай экологийн тогтолцоог ашиглах замаар гарч буй хог хаягдлын хэмжээг багасгах. Хэрэглэсэн усаа хашаандаа цэвэршүүлэн дахин ашиглах зориулалтаар ангилах технологийг нэвтрүүлнэ. Түүнчлэн айл өрхүүдээс гарсан органик хог хаягдал, хүний ялгадсыг дулааны аргаар хөрсний шим тэжээллэг бордоо болгоно. Айл өрхийн үлдсэн хуурай хог хаягдлыг дахин боловсруулалт хийх бөгөөд харин хэрэглэсэн усыг энгийн аргаар шүүн, хүлэмжинд ашиглах болон насосоор дамжуулан халуун усыг дулааны шугамд дахин ашиглах боломжтой юм. Дээрх үйл ажиллагааг явуулах нарны эрчим хүчээр ажиллах хүлэмж/эрчим хүчний төвийг хорооллын төв хэсэгт байгуулах бөгөөд үйл ажиллагааг нь оршин суугчдын холбоо эсвэл жижиг компани болон тухайн хороололд амьдардаг иргэд удирдан зохион байгуулна. Хог хаягдлыг төвд өгч шийдвэрлэх нь түүний үйл ажиллагаанд тавих хяналт сайжирч, бүтээгдэхүүний аюулгүй байдал нэмэгдэх ач холбогдолтой юм. Зураг Б.2 –т эрчим хүчний төв болон хог хаягдлыг бууруулах тогтолцооны үйл ажиллагааны талаарх бүдүүвчийг харуулав.
- Иргэд газар өмчлөлийн гэрчилгээг орон сууцны зээлийн барьцаа болгохыг зөвшөөрдөг болох үед иргэдийн хашаа хувьчлахад дахин төлөвлөх (блоклох) болон кадастрын мэдээлэлд бүртгэх.
- Орон сууцны нөхцлийг угаалгын өрөө/жорлон барихаас эхлэн сайжруулах. Энэ нь, эд ангиуд нь энгийн бүтэцтэй байх бөгөөд эхний ээлжинд одоо байгаа байшинтай нарийн хоолойгоор холбогдоно. Цаашид барилгын хэсэг болгон өөрчилж болно. Зураг Б.3-д харуулав.
- Иргэд хооронд нэгдэн хамтарч ажиллах нөхцөл бүрдсэний дараа гудамжны гэрэлтүүлэг, аюулгүй байдлыг хангах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх зэрэг болно.

357. Түүнчлэн АХБ-ны зээлийн хүрээнд иргэдэд эрүүл мэндийн боловсрол олгох, шинэ технологи нэвтрүүлэн сургалт явуулах болон иргэдийн үйл ажиллагааг үнэлэх аргачлалыг тодорхойлох зэрэг техникийн туслалцаа үзүүлж болно. Мөн иргэдээс дулааны аргаар ялгадаснаас боловсруулсан бордоог худалдан авах, цааш нь борлуулах зэрэг үйл ажиллагааг уг төслийн хүрээнд санхүүжүүлж болно.

б. Бага өртгөөр гэр хорооллын дэд бүтцийг сайжруулах

358. Энэ төрлийн багцыг аймгийн төв болон хошуудын төвийн гэр хорооллын нөхцлийг дэд бүтэц болон түүний үйлчилгээгээр хангах замаар бага зардлаар энгийн хэлбэрээр сайжруулахад “Эко-тосгон” чиг хандлага хэлбэрээр ашиглаж болно. Өөрөөр хэлбэл гэр хорооллын нөхцлийг энгийн аргаар сайжруулах төлөвлөгөөнд гэр хорооллын хашааг цэвэр усны шугамд холбох, ашигласан усаа хашаандаа дахин ашиглах зориулалтаар ангилах, хүний биений ялгадсыг шим тэжээллэг бордоо болгох зэрэг үйл ажиллагааг хамруулж болно. Хошуудын хувьд дахин сэргээгдэх эрчим хүчний эх үүсвэр, сансрын холбоо болон зайны сургалтыг нэвтрүүлэх зэрэг үйл ажиллагааг давхар хэрэгжүүлж болно. Тухайн гэр хороололд модон жорлон/халуун усны байрны модон хийцийг хийх зориулалтаар мужааны цех ажиллуулах болон хашаандаа хүлэмж ажиллуулах боломжийг дэмжиж бичил зээлийг олгож болно.

359. Дахин төлөвлөх ажлын хүрээнд байшин цөөнтэй, гэр зонхилсон хорооллын гудамжны гэрэлтүүлгийн асуудлыг шийдвэрлэнэ. Тухайн газрыг хувьчлах, газар дээр барилга байгууламж барихаас өмнө дахин төлөвлөлтийг хийх хэрэгтэй.

Figure B1: Full Reblocking and Alternative Infrastructure Provision
Ulaanbaatar



Figure B.2

Schema of Block Infrastructure Supply and Waste Reduction

Energy Center/Solar Greenhouse

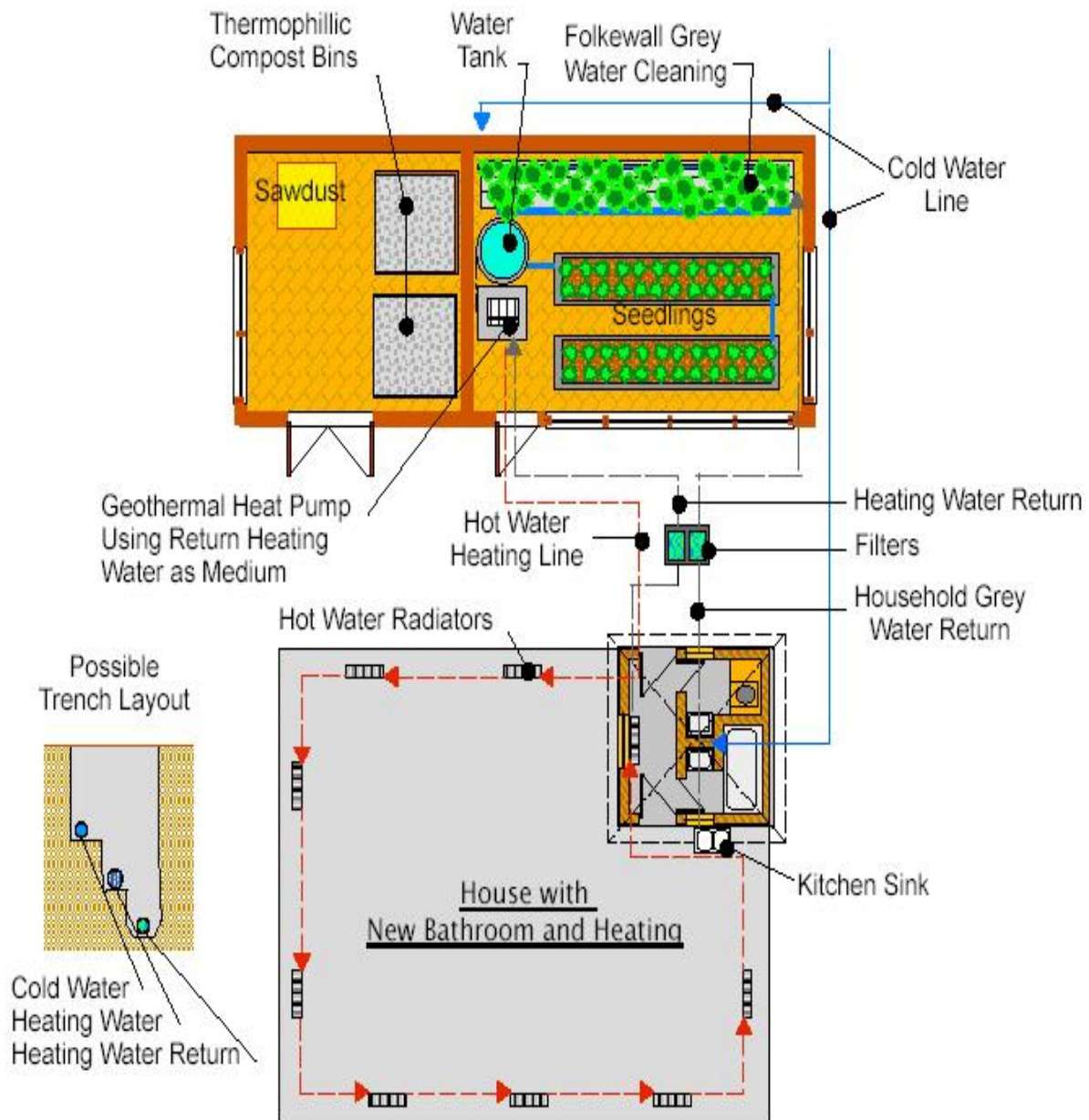
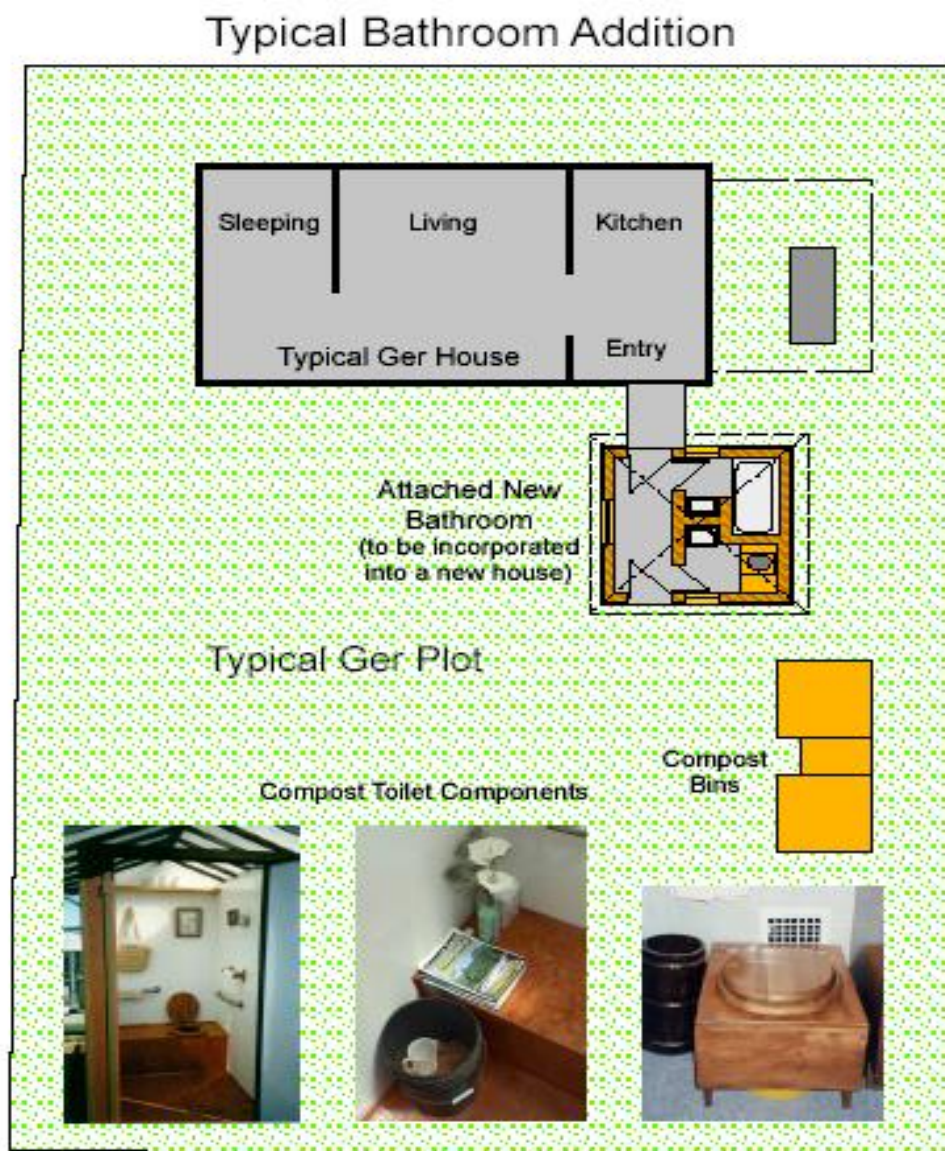


Figure B.3 Typical Bathroom Addition



в. Багаас дээш, дундаас доош орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууцны хорооллыг сайжруулах

360. Дэд бүтцийн энэ багц нь орон сууцны шинэ хороололд инженерийн шугам сүлжээ бүхий газраар хангахад чиглэгдэнэ. Нягтрал сайжруулах ОСХХТ-ний дэд төсөл хэрэгжүүлсэн газрын дийлэнх хэсгийг хотын хөгжил, өсөлтөд нөлөөлөл багатай алслагдсан хорооллууд эзэлж байсан. Байршлын хувьд ач холбогдол бүхий газрыг сонгон, бага хэмжээний орон сууцны болон худалдаа үйлчилгээний холимог төлөвлөлтийг хөгжүүлэхэд ач холбогдол өгөх нь иргэдийн төлбөр чадварт нийцэхийн зэрэгцээ хот суурин газарт илүү ашигтай юм. Нягтрал сайжруулах ОСХХТ-ний дэд төсөл хэрэгжүүлсэн өмнөх туршлага дээр үндэслэн инженерийн шугам сүлжээ тавьсан газар дээр барилгын хувийн байгууллагуудыг татан оролцуулан жижиг хэмжээний амины сууц бариулахад анхаарах. Түүнчлэн нягтрал сайжруулах ОСХХТ-ний газрын зарим хэсгийг хувийн барилгын байгууллагуудад бага орлоготой иргэдэд орон сууц барихад зориулан бөөнөөр нь худалдаж боломжтой юм.

361. Энэ бүрэлдэхүүн хэсгийн хүрээнд багаас дээш, дундаас доош орлоготой иргэдийг голчлон хамруулна. Шинээр боловсруулах төлөвлөлт болон барилгын норм стандартыг барилгын байгууллагатай нягт хамтран ажиллан ашиглаж, туршсаны үндсэн дээр нэвтрүүлэх нь зүйтэй юм. Түүнчлэн дулааны хэмнэлттэй орон сууц хөгжүүлэх асуудлыг анхаарах нь зүйтэй. Энэ утгаараа нягтрал сайжруулах ОСХХТ-ний чиг хандлага нь орчин үеийн байгаль орчны болон нийгэм, хууль эрх зүйн нөхцлийг хангасан, иргэдийн төлбөрийн чадварт бүрэн нийцсэн шинэ “хөршийн загвар”- бүхий амьд лабораторыг бий болгож өгнө. Түүнчлэн бүсчлэлийн болон барилгын шинэ норм, стандарт, журмыг нэвтрүүлэх механизм болж өгнө.

г. Хотын хөгжлийн стратегид (ХХС) тулгуурласан эдийн засаг, дэд бүтэц болон орон сууцны хөгжлийн дэмжих

362. Дархан, Эрдэнэт, Цэцэрлэг, Ховд болон Чойбалсан хотуудын хөгжлийн стратегийг боловсруулж байна. Дээрх хотын хөгжлийн стратеги, үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг техникийн туслалцааны бэлтгэл шатны төсөл хэрэгжүүлэх үед боловсруулна. ХХС-ийг тухайн хотууд өөрсдөө иргэдийн оролцоотой боловсруулж байгаа бөгөөд зарим тулгамдсан асуудлыг шийдвэрлэхэд АХБ-ны хөрөнгө оруулалт шаардагдах болно.

363. Дархан, Эрдэнэт хотууд төсөөллийн үйл ажиллагааны дараа хотыг хөгжлийн зорилгод хүрэх стратегийн багц төлөвлөгөө, холбогдох хөтөлбөр, үйл ажиллагааг боловсруулаад байгаа бөгөөд эдгээр төлөвлөгөөнд гэр хорооллын нөхцөл сайжруулах, ЖДҮ-ийг хөгжүүлэх асуудлыг онцлон тусгасан байна. Хотууд тулгамдсан асуудлаа шийдвэрлүүлэхэд шаардлагатай санхүүгийн эх үүсвэрийн болон тэдгээрийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны нарийвчилсан төлөвлөгөө боловсруулна. Дархан, Эрдэнэт хотуудад гэр хорооллын нөхцөл болон нягтрал сайжруулах ОСХХТ-ийг хэрэгжүүлэхэд боломжтой бөгөөд Эрдэнэт хотын төв хэсэгт шугам сүлжээнд холбогдсон ашиглагдаагүй газар нь нягтрал сайжруулах шинэ ОСХХТ-г хэрэгжүүлэхэд илүү тохиромжтой юм. Түүнчлэн Эрдэнэт хотод барилгын жижиг байгууллагууд орон сууцны барилга шинээр барих сонирхолтой байна. Хэрэв орон сууцны болон худалдаа үйлчилгээний зориулалттай газрыг зэрэг хөгжүүлж чадвал ХХС-ийн эдийн засгийн хөгжлийн зорилт хангахад ихээхэн ач холбогдолтой юм. Хотын хөгжилд хувийн салбарыг оролцуулах боломж Эрдэнэт хотод байна. Хувийн салбарыг төслийн хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд оролцуулах нь хотын зүгээс гарах зардлыг багасгах юм.

Figure B.4 Example of Simple Reblocking
and Low Cost Alternative Infrastructure and Services
Bayankhongor



364. Бизнесийг хөгжүүлэх, эдийн засгийн өсөлтийн дэмжихийн тулд бизнес эрхлэх таатай орчинг бүрдүүлэх асуудлыг Эрдэнэт, Дарханы стратеги төлөвлөгөөнд онцлон тэмдэглэжээ. Дархан хотод олон төрлийн үйлдвэрлэл эрхэлдэг бол Эрдэнэт хот эдийн засгийн хувьд Зэс боловсруулах үйлдвэрээс ихээхэн хамааралтай байна. Эрдэнэт хот үйлдвэрлэлийн парк байгуулах, ХААН анхан шатны боловсруулах үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэн эдийн засгийн үйл ажиллагаагаа өргөтгөхөөр төлөвлөж байна. Худалдааны чөлөөт бүс болох барилгын үйлдвэрлэл тэргүүлэх хүсэлтэй байгаагаа Дархан хот илэрхийлсэн. Бизнес, эдийн засгийн хөгжлийг дэмжихэд дэд бүтэц болон түүний үйлчилгээний хүрээнд юу шаардлагатай байгааг дээрх хотууд авч хэлэлцэх байна.

365. Эдийн засгийн хөгжлийг хангах дэд бүтцийн хангамжийг (үйлдвэрлэлийн парк, худалдааны чөлөөт бүс г.м) орон сууцны нөхцөл сайжруулах асуудалтай уялдуулан авч үзэхэд ихээхэн анхаарал хандуулах болно. Орон сууцаар хангах асуудлыг эдийн засгийн хөгжилтэй уялдуулан хөгжүүлэх нэгдсэн арга хэмжээг судлах болно. Иргэдийн төлбөрийн чадварт нийцсэн өртөг хуваах томъёог ашиглана. Аж үйлдвэрийн болон арилжааны зориулалттай газрын дуудлага худалдаа явуулах болон түрээс нь дэд бүтцийг сайжруулахад орон нутагт хөрөнгийн эх үүсвэр бий болгох боломжтой юм.

366. Ховд, Чойбалсан хотууд хөгжлийн стратегийн баримт бичгийг боловсруулаагүй байгаа боловч хилтэй ойролцоо байршил болон үйлдвэрлэл хөгжүүлэх боломж зэрэг давуу тал нь орон сууц болон эдийн засгийн нэгдсэн чиг хандлагыг хэрэгжүүлэхэд тохиромжтойг харуулж байна.

367. Дээрх таван хотуудаас Цэцэрлэг хот онцлогтой юм. Хотын хөгжлийн ЕТ саяхан болтол боловсруулаагүй байсан. Иймд Цэцэрлэг хотын ЕТ-г ХХС тодорхойлох төслийн хүрээнд боловсруулсан ЕТ-ий шинэ чиг хандлагын загварыг ашиглах боломжтой юм. Хотын хөгжлийн ЕТ-г бүсчлэл болон газар ашиглалтын журамтай нийцүүлэн боловсруулан ашиглахад тусламж дэмжлэг үзүүлэхэд анхаарах нь зүйтэй юм. Төлөвлөгөөг бүсчлэл, газар ашиглалтын хууль тогтоомжтой уялдуулснаар бусад хот суурин газруудад загвар болгон ашиглаж болно.

2. Орон сууцны санхүүжилт

368. Засгийн газрын “40,000 орон сууцны хөтөлбөр”-ийн 75 хувь нь бүх үйлчилгээнд хамрагдсан хашаанд баригдах коттеж/жигжиг сууц болон гэр хорооллын хашаанд үйлчилгээг хүргэн орон сууц сайжруулах зээл олгох зэргээс бүрдэж байна. Эдгээр хоёр ангилалд арилжааны банкны шууд зээлдэгч бус, багандунд, дунд орлоготой өрхүүд хамаарна. Иймээс, “40,000 орон сууцны хөтөлбөр”-ийн хоёр, гурав дахь ангилалд хамаарах 30,000 сууцыг худалдан авагчдыг санхүүжүүлэхийн тулд, бие даасан Орон сууцны санхүүжилтийн институт (ОССИ) байгуулахыг тайлангийн Д.3-хэсэгт санал болгосон. Бие даасан ОССИ нь дунд, бага орлоготой өрхийг санхүүжүүлэх эх үүсвэрийг арилжааны банк, ББСБ-аар дамжуулан нэмэгдүүлэх илүү эрх мэдэлтэй болно. ОССИ нь санхүүгийн тусгай институт байх бөгөөд, түүний эрх мэдлийг төслийг нь 2005 оны зун боловсруулж, Их хурлын намрын чуулганаар хэлэлцүүлэх Орон сууцны санхүүжилтийн тусгай хуульд тодорхойлж өгнө.

369. ОССИ-ийн хамгийн чухал үүрэг нь ЗГ-ын бодлого, 40,000 орон сууц барьж борлуулах үйл ажиллагааны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлж, туслах явдал юм. Үүнийг: (i) Хөтөлбөрийн хоёр, гурав дахь ангилалд хамрагдах өрхүүдэд

шууд зээл олгох; (ii) нэг дэх ангилалд хамрагдах өрхүүдэд арилжааны банкуудаас ипотекийн зээл олгох ажиллагааг дэмжих замаар хэрэгжүүлнэ. Үүний тулд, ОССИ нь (i) анхдагч, (ii) хоёрдогч гэсэн хоёр өөр түвшинд үйл ажиллагаа явуулна.

Анхдагч түвшин

- (v) **‘Коттеж/жиг’ Зээл.** ОСХХТ-өөр шинээр баригдах хашаа худалдан авах, коттеж/жиг сууцанд зээл авах, бага-дунд орлоготой өрхүүдэд олгох 5 жилийн хугацаатай 12 хувийн хүүтэй 8 сая төгрөг хүртэлх зээл.
- (vi) **‘Хашаа’ Зээл.** Хашааг үйлчилгээнд холбох төлбөр, сууц барих буюу одоогийн сууцаа сайжруулах зэрэгт гэр хорооллын өрхүүдэд зориулж 3 жилийн хугацаатай 6 хувийн хүүтэй 4 сая төгрөг хүртэлх зээл олгоно. Хашаанд бохирын шийдлийг сайжруулах, дулаан хангамж, ногоон хүлэмж, г.м-ийг мөн санхүүжүүлэх боломжтой.

370. Зээл No.1847-ийн үндсэн өрийн эргэн төлөлтөөс гадна, хоёр дахь эх үүсвэр нь одоогоор төрийн санд хуримтлагдаж буй Орон сууц Хөгжүүлэх Сан (ОСХС) юм. Гурав дахь эх үүсвэр нь ОССИ-ээс хожим зээл авах хүмүүсийн гэрээт хадгаламжийн данс байна. ОССИ байгуулахад туслах олон улсын эх үүсвэрийг АХБ-наас олгох хоёр дахь зээлээр дамжуулан бага орлоготой өрхүүдэд хоёр сувгаар олгоно. Коттеж/жиг болон хашаа зээлүүдээр “40,000 орон сууцны хөтөлбөр”-ийн хоёр, гурав дахь ангилалын орон сууц худалдан авагчдыг санхүүжүүлнэ. Орон сууцны санхүүжилтийн бүрэлдэхүүн хэсэг (Б хэсэг) нь ямар нэгэн шинэ зээлд хот байгуулалтын бүрэлдэхүүн хэсэг (А хэсэг) дээр нэмэгдэж орно.

Хоёрдогч түвшин

371. Орон сууцны санхүүжилтийн ажлын хэсэг хөрөнгө оруулалтын зэрэглэлийн ипотекийг сонгон, багцалж, ИБҮЦ болгох ажиллагаа нь эргэн төлөлт сайтай, ихээхэн хэмжээгээр олгосон ипотекийн их хэмжээний багцын үндсэн дээр явагддаг санхүүгийн нарийн төвөгтэй үйл ажиллагаа болохыг тодорхойлсон. Иймд, МУ-ын ипотекийн багцын хэмжээ одоогийнхоос бодитой их болж, ипотекийн зээл олгогчдын тогтолцоо сайн хөгжиж, хашир туршлагатай болсон үед л ипотекийн зээлүүдийг багцалж, ИБҮЦ болгох хэрэгтэй юм.

372. Ипотекийн анхдагч зээл олгогчдод зээлээ дахин санхүүжүүлэхэд нь туслахын тулд, ипотекийг дахин санхүүжүүлэх хэлбэрийг авч үзэх хэрэгтэй. Ипотекийн анхдагч зах зээлийг үргэлжлүүлэн дэмжиж, урамшуулахын тулд ОССИ нь Засгийн газрын бүрэн баталгаа, зээлд үндэслэн орон сууцны бонд гаргах эрхтэй болох хэрэгтэй. Энэ бондыг Монголбанк баталгаажуулж, зээлдүүлэгч банкуудын зээлийн сонгосон багцуудыг санхүүжүүлэхэд бондын орлогыг ашиглана. Энэ тохиолдолд, одоо байгаа ипотекийг борлуулахгүй, харин үүнийг ОССИ-н 3-5 жилийн хугацаатай гаргах бондоор нэмэгдэх урт хугацаат зээлийн барьцаа болгоно. Ингэснээр, зээлдүүлэгч банкууд илүү урт хугацаанд санхүүжих эх үүсвэртэй болж, ипотекийн зээлийн хөрөнгө-өр төлбөр нь ойролцоо болох юм. Ийм үйл ажиллагаа явуулах замаар, ОССИ нь арилжааны банкуудаар дамжуулан ипотекийн анхдагч үйл ажиллагааг дэмжиж, өргөжүүлэх боломжтой юм. ‘Коттеж/жиг’ сууц худалдан авагчдад арилжааны банкуудаар дамжуулан ипотекийн зээл олгох хэлбэрээр бондын орлогыг Засгийн газрын бодлогыг хэрэгжүүлэхэд ашиглаж болно,

373. Өөр нэг хувилбар нь, Орон сууцны санхүүжилтийн ажлын хэсэгт яригдсанаар, ипотекийн хоёрдогч зах зээлийн бие даасан нэгжийг, магадгүй Монголбанканд байгуулах явдал байж болно. Энэ тохиолдолд нэгж нь дээр дурьдсан зорилгуудыг биелүүлэхийн тулд орон сууцны бонд гаргах эрхтэй байна. Гэхдээ, ийм нэгж байгуулах тухай ямар ч хуульд нэгжийн үйл ажиллагааг зөвхөн ипотекеэр баталгаажсан үнэт цаас гаргахаар хязгаарлаж болохгүй юм. Өмнө дурьдсанаар, ипотекийн дахин санхүүжилт нь МУ-д ипотекийн анхдагч зээл олгох явцыг урамшуулж, дэмжих илүү шууд, байгууллагын хувьд илүү энгийн арга байна.

С. Институцийн хөгжил

1. Төлөвлөлтийн болон барилгын шинэ дүрэм журмын ашиглалт

374. Институцийн бүрэлдэхүүн хэсэг нь төлөвлөлтийн, бүсчлэлийн болон барилгын шинэ кодуудыг боловсруулж дуусгах, ашиглах, турших ажлыг гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулах, нягтруулах ХЕТ-өөг хэрэгжүүлснээр хангах болно. Эдгээр үйл ажиллагаа нь Монголын хотуудад орон сууц барих барилгын дадлага туршлагыг нэмэгдүүлэх хамгийн үр ашигтай арга замуудыг тодорхойлоход төрийн агентлагууд, орон нутгийн байгууллагууд болон барилгын гүйцэтгэгч нартай нягт уялдаатай ажиллахыг шаардана.

375. БХБЯ нь төлөвлөлт болон барилгын хууль эрх зүй, зохицуулалтын шинэ тогтолцоог хэрэглэх, хөгжүүлэх талаар идэвхтэй ажиллаж байна. Тэдний хичээл зүтгэл болон мэдээллийн бааз, олон улсын туршлагаар хангах энэхүү ТТ нь Зээлийн институцийн бүрэлдэхүүн хэсэгт дэмжлэг үзүүлнэ. Гэр хорооллыг сайжруулах, нягтруулах ХЕТ-ний хөгжлийн багц арга хэмжээ нь төлөвлөлтийн болон барилгын шинэ код, дүрмүүдийг хэрэглэх, турших “амьд” лабораториор хангана.

376. Гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулах багц арга хэмжээний хүрээнд төлөвлөлтийн болон барилгын минимум стандартуудын иж бүрдлийг туршина. Хэрэв кодууд хэтэрхий хязгаарлагдмал байвал эдгээр нь төслийг хот болон олон нийт, оршин суугчдад санхүү болон нийгмийн үнийн хүрээнд хоёуланд нь давшгүй үнэтэй болгох юм. Төлөвлөлтийн дүрэм журам нь замын өргөн, замын трасс, олон нийтийн талбайн хамгаалалт, ариун цэвэр, холимог ашиглалтыг тэтгэсэн механизмууд, өөрөөр хэлбэл олон нийтэд үйлчилсэн өрхийн болон орон нутгийн жижиг бизнесийн үйл ажиллагааг дэмжих зэрэгтэй чухал холбоотой байна. Барилгын дүрэм журам нь бодит зураг, тайлбар ашиглан энгийн хялбар болох бөгөөд тоосго, цементэн блок, модон хийцтэй жижиг орон сууцны барилгад чиглэгдэнэ.

377. Олон талын ашигтай, нягтруулсан ОСХХТ-ний схемүүд нь орон зай, байгаль орчин, нийгэм, хууль эрх зүйн орчин үеийн бүх шаардлагатай тулгардаг “дүүргийн загвар”-т зориулсан кодуудыг хэрэглэж хөгжүүлэх боломжоор хангах болно. Дүрэм журмууд нь барилгын чанар, эрчим хүчний хэмнэлт болон ландшафт, автомашины зогсоол зэрэгт тавих шаардлагуудыг илүү их тусгана.

378. Эдгээр нийт бүрэлдэхүүн хэсэгт хандах хандлага нь дараах зүйлээр тодорхойлогдоно. Үүнд:

- Ажлын хэсэг байгуулах. Ажлын хэсэг нь төрийн агентлагууд, орон нутгийн байгууллагууд болон барилгын гүйцэтгэгч нарыг (бизнесменүүд, барилгын ажилчид) хамрах бөгөөд асуудлуудыг хэлэлцэх, код, дүрэм журмуудыг боловсруулж дуусгах, хэрэглэх, турших ажлын амжилт ололтыг авч үзэх

болон засвар өөрчлөлттэй холбоотой зөвлөмж өгөх зэрэг үйл ажиллагаатай тогтмол тулгарна.

- Оршин суугчдад зориулсан сургалт явуулах, олон нийтийн анхаарал сонирхлыг татах. Гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулах төслийн хүрээнд оршин суугчдад зориулсан сургалтын загварыг ашиглан газар эзэмшигч нь бүсчлэлийн шаардлагын талаар суралцах бөгөөд хувийн орон сууц баригчид нь барилгын кодууд болон аргуудыг сурна. Дүрэм журамтай нийцэж, чанартай сайн баригдсан оршин суугчдын орон сууцууд нь хамгийн сайн бодит жишээ болох бөгөөд нөхөрсөг чөлөөтэй байдалд чиглэсэн сургалтуудыг зохион байгуулна. Зураг төсөл, материал болон барилгын ажилд зориулсан зурагтай лавлагааг төсөлд хамрагдаж буй оршин суугчдын дунд хэвлүүлэн тараана.
- Мэргэжлийн сургалт болон мэдээллийн сурталчилгаа. Албан ёсны илүү их хэмжээний сургалтыг төлөвлөлтийн болон барилгын мэргэжилтнүүдэд зориулж Барилгачдын Холбоо буюу Архитекторуудын Холбоо зэрэг төрийн бус байгууллагуудаар дамжуулан зохион байгуулна. Интернетийн үйлчилгээтэй, олон нийтэд нээлттэй төлөвлөлтийн болон барилгын кодуудтай холбоотой тоон мэдээлэлтэй төв номын санг байгуулна. Кодууд болон журмуудыг боловсруулж дуусаад хэрэглэхэд энэ мэдээ баримт нь бүсчлэл болон барилгатай холбоотой өргөдөл, хүсэлтийг хүлээн авах, төлбөр төлөх, олон нийтэд мэдээллэх гэх мэт бүх хот суурины төвд хэрэглэж болох электрон засаглалын мэдээллийн сүлжээг хөгжүүлнэ.
- Үйл явц болон институцийн оновчтой тогтолцоог хөгжүүлэх. Ашиглаж, боловсруулж байгаа кодуудын адил эдгээрийн ашиглалтад зориулсан институтийн тогтолцоог шийдвэрлэх хэрэгтэй. Үр ашигтай, энгийн, өөгүй, олон байгууллага оролцсон үйл явцтай орон нутгийн болон үндэсний түвшний үйл явцуудыг хослуулан илүү сайн үр дүнд хүрэх үүрэг, хариуцлага, ёс горимуудыг тогтооно.
- Санал болгосон код, дүрэм журмуудыг үргэлжлүүлэн шинэчлэн сайжруулж, ашиглах. Код, дүрэм журмуудын үнэн зөв үндэслэлтэйг шалгаж тогтоохын зэрэгцээ тэдгээрийг төслийг хэрэгжүүлэхэд тулгардаг газар дээрх маргаантай асуудлуудтай уялдуулж, засвар өөрчлөлт оруулан шинэчлэнэ.

379. Бүрэлдэхүүн хэсэг нь зах зээлийн орчин үеийн эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн, үндэсний хэмжээнд хэрэглэх, хот суурин тус бүрийн орон нутгийн нөхцөлд нийцэж болох төлөвлөлтийн болон барилгын шинэ тогтолцоонд хүргэнэ. Мөн энэ нь шинэ код, дүрэм журмыг ашиглаж хэрэгжүүлэхэд олон нийт, хувийн хэвшлийн хоёулангийнх үүрэг ролийг нэмэгдүүлнэ.

2. Хотын төвүүдийн хөгжлийн стратегийг боловсруулах, зээл авах сонгон шалгаралтад тэнцэхэд туслалцаа үзүүлэх

380. АХБ-ны зээлийн хүрээнд хамрагдах хүсэлтэй хотын төвүүд нь төсөлд оролцох шалгуур үзүүлэлтүүдийг хангахын тулд туслалцаа авах шаардлагатай болно. Эдгээр төвүүдээс хамгийн илүү үр дүн өгөх газарт туслалцаа үзүүлнэ. Мөн ХХС-ийн туршлагыг бусад төвүүдэд ДБ болон Олон улсын хотуудын холбооноос хэрэгжүүлж буй төслийн туршлагад үндэслэн нэвтрүүлэх шаардлага зүй ёсоор урган гарах болно. Стратеги төлөвлөлтийн арга хэрэгсэл болохын хувьд хөгжлийн стратеги нь сонирхсон хотуудыг төсөлд хамрагдах шалгуур үзүүлэлтийг хангахад туслах бодит механизм юм.

381. ХХС-ийн үйл ажиллагааг нь дээрээс доош чиглэсэн, төрөөс төлөвлөх санхүүжүүлдэг төлөвлөлтийн төвлөрсөн чиг хандлагыг өөрчлөхөд хотуудаар өөрсдөөр нь эрэл хайгуул хийлгэдэг. Хотууд өөрсдийн бусдаас ялгарах давуу тал, боломжийг судлах тодорхойлсон хэрэгжүүлэхээр санал болгож буй төслүүдийг ач

холбогдлоор нь эрэмбэлнэ. Үйл ажиллагааны төлөвлөгөө боловсруулах явцад тэд санхүүжилтийн эх үүсвэр, хэрэгжүүлэгч хэн байх, засвар үйлчилгээ хариуцагч хэн байх зэрэг бэрхшээлтэй асуултууд хариулт өгөх юм. Дээрх асуултууд нь хотуудыг АХБ-ны зээлээр хэрэгжүүлэх төсөлд оролцох хүсэл сонирхолтой байгаа эсэхэд хариулт болж төсөл хэрэгжүүлэхэд хүлээх үүрэг хариуцлагыг тодорхой болгоно.

382. Энэхүү төслийн хүрээнд хоёрдогч таван хотод ХХС-ийг хэрэгжүүлснээр эдгээр хот нь өөрсдийн туршлагаа бусад хотын төвд нэвтрүүлэх боломжтой юм. Монголын хотуудын холбоо (МХХ) дээрх туршлага нэвтрүүлэх үйл ажиллагаанд удирдан зохицуулах үүрэгтэй байна. Төслийн хэрэгжилтийн хугацаанд МХХ төслийн багтай нягт хамтран ажиллаж, хот төлөвлөгч мэргэжилтнээр төслийн хангаж ажиллаж байсан.

383. Түүнчлэн хотын удирдлагууд бусад хотуудын туршлагаас суралцах хүсэл сонирхол нилээд байсан нь төсөл хэрэгжүүлэх явцад харагдаж байсан. Стратеги боловсруулах төслийн баг хотуудын төлөвлөлтийн үйл ажиллагаанд бусад хотын төлөөлөгчдийг урьж оролцуулан тэдэнд санал солилцох боломжийг олгосон. Энэ нь МХХ-н цаашдын үйл ажиллагаанд дэмжлэг болсон гэж үзэж байна. Төслийн хүрээнд ХХС боловсруулах арга хэлбэр, холбогдох баримт бичгийг МХХ-ны веб хуудсанд тавих бөгөөд веб хуудсаар дамжуулан гишүүд мэдээлэл авах, санал бодлоо солилцох форумыг ажиллуулна.

3. Бусад технологийг судлах боловсрол, сургалтын асуудал

384. МУ-ын хот сууринд дэд бүтэц, инженерийн шугам сүлжээний талаар дэлхий нийтээр нэвтрүүлэн хэрэгжүүлж буй технологийг нэвтрүүлэн ашиглах боломж байна. Дээрх технологиуд нь өмнө болон одоо хэрэглэж буй технологитой харьцуулахад өртөг хямд, үр ашиг өндөр юм. Иймд дээрх шинэлэг технологийг нэвтрүүлэхэд бүх шатны түвшинд боловсролын асуудал ихээхэн чухал юм. Дулааны аргаар бохир, болон хог хаягдлыг дахин боловсруулах технологийн хүрээнд багц сургалт, хяналтыг ялангуяа технологийн үндсэн үзэл баримтлал, бичил организм, ялзмаг болдог материал, эрүүл мэнд аюулгүй байдлын санамж, үйл ажиллагааг явуулах, чанарын стандарт, дээжлэх болон тест хийх технологи, баглаа савлагаа болон маркетингийн зэрэг асуудлыг хамруулах явуулах шаардлагатай байна. Түүнчлэн усаа цэвэршүүлэх хана барих, цэвэршүүлэх үйл явцыг хянах, дулааны насосыг ашиглах, нарны эрчим хүчээр ажиллах хүлэмжийг ажиллуулах зэрэг асуудлыг сургалт тусгаж өгнө. Дээрх асуудлаар сургалт явуулах болон үе шаттай танилцах шаардлагатай тухай бүр олон улсын болон дотоодын мэргэжилтнүүд туслах боломжтой юм.

4. Нийтийн аж ахуйн байгууллагыг (НААБ) хөгжүүлэх

385. Байгууллагыг хөгжүүлэх бүрэлдэхүүн хэсгийн хүрээнд төсөлд хамрагдаж буй аймгуудын НААБ-ын санхүү, бүтэц зохион байгуулалтыг бэхжүүлэхэд туслана. Үүнд: (i) Эрдэнэт хотын 2 тусдаа НААБ-ыг нэгтгэн, нэгдсэн нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ үзүүлэх; (ii) Зээлийн 1506 болон 1907 төсөлд хамрагдаагүй тулгуур төв хотуудын НААБ-ын санхүү, удирдлагын чадавхийг сайжруулах; (iii) Зээлийн 1907 төсөлд хамрагдсан НААБ-ын бүтэц зохион байгуулалтыг үргэлжлүүлэн сайжруулах; (iv) Зээлийн 1506 төсөлд хамрагдсан НААБ-уудын чадавхийг сайжруулахад анхаарах гэсэн асуудлууд орно.

5. Орон сууцны санхүүжилтийн төслийн удирдах албыг Орон сууцны санхүүжилтийн бие даасан институт болоход туслах

386. Дээр дурьдсан ёсоор, бие даасан ОССИ нь “40,000 орон сууц хөтөлбөр”-ийн Б ангилалын коттеж/жигжиг сууц болон В ангилалын Хашаа зээлийг хэрэгжүүлэх гол санхүүгийн хэрэгсэл болно. ОССИ нь шинэ, мэргэшсэн санхүүгийн институт байх учраас өөрийн хуультай байх шаардлагатай юм. ОСССТ-ийн ТУН-н ажилтнуудын ипотекийн зээл олголт болон ЯБЯС-н ажилтнуудын гэр хорооллын сууцны нөхцөл сайжруулах жигжиг зээл олгоход олсон туршлагаас харахад ТУН болон ЯБЯС-ийн ажилтнууд нь ОССИ-н үндсэн гол ажилтнууд болох боломжтой байна. Иймд, одоогийн ТУН болон Гэр хорооллын нөхцөл сайжруулах төслийг хэрэгжүүлэх нэгжийг нэгтгэн шинээр ОССИ болгож болох юм. Одоогийн ТУН-ийн ажилтнууд “Санхүүгийн тусгай институт байгуулах тухай” хуулийн төсөл боловсруулах боломжтой ч шинэ институтэд байгууллагын хөтөлбөр, үйл ажиллагааны журам боловсруулж, ажилтнуудыг сургах зэрэг байгууллагыг хөгжүүлэхэд туслалцаа хэрэгтэй байж болох юм. ТУА болон гэр хорооллын нөхцөл сайжруулах төслийг хэрэгжүүлэх нэгжийн ажилтнуудын эзэмшсэн ур чадвар, санхүүгийн удирдлагын туршигдсан систем байгаа, зээлийн мэдээллийн сан боловсруулагдсан зэрэг бодитой үйл ажиллагаа нэгэнт хийгдсэн учраас байгууллагыг хөгжүүлэхэд их хэмжээний туслалцаа ОССИ-д шаардлагагүй байж болох юм. Харин ОССИ болон ямар нэгэн шинэ зээлийн ТУА-д ажилтнуудыг хувиарлах явдал гол асуудал нь юм.

387. ТУН-н А хэсгийн ажилтнууд нь орон сууцны зээл олгож эхэлснээс хойш орон сууцны санхүүжилтийн үйл ажиллагааг эрхэлж байхад Б хэсгийн ажилтнууд ОСХХТ-ний дэд төслийг боловсруулан хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа явуулж байгаа тул ТУН-н А хэсэг болон ЯБЯС-ийн ажилтнуудыг эхлээд ОССИ-д авч ажиллуулан, шинэ зээлийн ТУА-д ТУН-н Б хэсгийн туршлагатай ажилтнуудыг ажиллуулах боломжтой юм. Институцийн боловсон хүчин, тэдгээрийн үүрэг хариуцлага, үйл ажиллагааны талаар Техникийн туслалцааны судалгааны үед тодорхойлж, 2005 оны сүүлийн хагаст хэрэгжүүлэхээр төлөвлөж буй Төслийн бэлтгэл техникийн туслалцааны үед илүү дэлгэрэнгүй боловсруулна.

Г. Тэргүүлэх хөрөнгө оруулалтын урьдчилсан суурь судалгаа

388. Стратегийн төслийн судалгаагаар орлого, зардлын талаарх тоо баримтыг цуглуулаагүй тул дараах урьдчилсан судалгаа нь Цэцэрлэг хотын 1-р багийн гэр хорооллыг цэвэр, бохир усны шугамтай холбох боломжийг тодорхойлохын тулд Найман аймгийн Но.1907 төслийн хүрээнд цуглуулсан мэдээлэлд үндэслэсэн болно. ТУА, А багцын зөвлөхүүд барилга угсралтын ажлын зардлын урьдчилсан тооцоог гарган, Б багцын зөвлөхүүд өрхийн орлого, зарлага, ам бүлийн тоо, усны төлбөр, цэвэр ус болон бохир усны шугамд холбогдвол төлбөр төлөх хүсэлтэй байгаа эсэхийг тодорхойлох зорилгоор нийгэм, эдийн засгийн судалгааг явуулсан. Өрх гэр, орлогын талаарх мэдээллийг мөн багийн даргаас авсан. Судалгааны тоо баримтыг дараахь хүснэгтэд нэгтгэн харууллаа.

Цэцэрлэг хотын 1-р багийн нутаг дэвсгэрт цэвэр, бохир усны шугам тавих ажлын суурь судалгаа

Асуулт	Асуулга	Багийн мэдээ
Хүний тоо/хашаа	8.8	5.0
Өрхийн тоо/хашаа		1.3
Хүний тоо/өрх	7.6	4.1
Бүтэн цагаар ажилладаг хүний тоо/өрх		1.1
Эрэгтэй	1.0	
Эмэгтэй	1.1	

Өрхийн дундаж орлого/сар	59,000	56,400
Өрхийн дундаж зардал/сар	57,764	
Сарын дундаж зардал:		
Усан хангамж	2,827	
Дулаан, нүүрс, түлш	7,773	
Цахилгаан	3,955	
Нийтийн халуун ус	2,253	
Хог хаягдал зайлуулах	1,198	
УСАН ХАНГАМЖ		
Өдөрт хэдэн литр ус хэрэглэдэг	43	
Нэг литр усны үнэ	1.9	
Ус авахад сард хэдэн төгрөг төлдөг	2,722	(2,827 дээш)
Усанд холбогдоход сард хэдэн төгрөг төлөх	1,644	
Холболтын төлбөрт шууд хэдэн төгрөг төлөх	1,390	
Усны хэрэглээнд орон сууцны хэрэглэгчидтэй адил төлөх эсэх (1 хүн 1 сард - /х/с)		
Тийм	33%	
Үгүй	67%	
Үгүй бол сард хэдэн төгрөг төлөх (/х/с)?	695	
(Орон сууцны усны хэрэглээний сарын төлбөр -/х/с)	600	
БОХИР УС ЗАЙЛУУЛАХ		
Шугам хоолойд холбогдох уу эсвэл хашаандаа шийдэх хувилбар сонгох уу		
Холбогдоно	73%	
Хашаандаа сайжруулсан цэгтэй болно	27%	
Бохирын шугамд холбогдвол сард хэдэн төгрөг төлөх	1,635	
Холболтын төлбөрт шууд хэдэн төгрөг төлөх	1,423	
Бохир ус зайлуулахад орон сууцны хэрэглэгчид-тэй адил төлөх эсэх (1 хүн 1 сард - /х/с)		
Тийм	41%	
Үгүй	59%	
Үгүй бол сард хэдэн төгрөг төлөх (/х/с)?	413	
(Орон сууцны бохир ус зайлуулахад сарын төлбөр -/х/с)	350	
Хашаандаа бохирын сайжруулсан цэгтэй болох уу?		
Тийм	48%	
Үгүй	52%	

389. Хашаа, өрхийн хүмүүсийн тоо нь багаас авсан тоо баримтаас зөрж байгаа ч өрхийн сарын дундаж орлогын хэмжээ хоёр эх сурвалжид ижил байна. Судалгаанаас харахад өрхийн сарын зарлага нь орлоготойгоо ойролцоо байгаа бөгөөд цэвэр усанд нэг өрх сард 2,827 төгрөг төлдөг байна. Иргэд сар бүр усны төлбөрт 2,722 төгрөг төлнө гэсэн нь нэг хоногт хэрэглэдэг усны хэмжээг нэг литр усны үнээр үржүүлж, 30 хоногоор үржихэд гарах 2,493 төгрөгтэй ойролцоо байна. Хашаандаа цэвэр усны шугамд холбогдвол сард дунджаар 1,640 төгрөг төлөх бөгөөд холболтын төлбөрөөс эхний удаад 1,390 төгрөг төлнө. Эхний төлбөрийг тооцохгүйгээр өрхүүд цэвэр усны шугам болон хэрэглээний төлбөрт сард нэг удаа 4,366 төгрөг (2722 төг + 1644 төг) төлөх чадвартай байна.

390. Тухайн нутаг дэвсгэр бохир усны шугамд холбогдож байгаагүйгээс бохир зайлуулахад төлбөр төлөх туршлагагүй тул бохирын шугамд холбогдох болон хэрэглээний төлбөрийн хэмжээ их зөрүүтэй буюу 500-10,000 төгрөгийн хооронд хэлбэлзэж, дунджаар 1,635 төгрөг (эхний төлбөрт 1,423 төг) байна. Судалгаанд оролцогчдын 73 орчим хувь (78 хүн судалгаанд оролцсон) нь сууцандаа холболт хийлгэх сонирхолтой гэсэн байна. Өрхийн дийлэнх нь бохир усны шинэ технологийн талаар тодорхой ойлголцогчгүй байгаагаас бохирын шугамд холбогдох

сонирхолтой байж болох юм. Гэвч дээрх иргэд цэвэр усан хангамжинд холбогдсонтой ижил төлбөрийг л холболт (1,635 төг), эхний төлбөр (1,423 төг), маш бага дүнг (413 төг сар бүр нэг хүнд) хэрэглээний өртөгт төлөх сонирхолтой байна. Нөгөө талаас, судалгаанд оролцогчдын 48 хувь нь (77 хүн судалгаанд оролцсон) хашаан дахь бохирын сайжруулсан шийдлийг авч үзэх хүсэлтэй байна гэжээ.

391. А Багцын зөвлөхүүдийн хийсэн урьдчилсан тооцоонд үндэслэсэн дараах хүснэгтэд цэвэр, бохир усны шугамд холбогдоход гарах зардлыг нийт, хашаа бүр, хүн бүрээр харууллаа. Доод хэсэгт нь 10, 18 жилд 4,5 хувийн хүүтэй төлөх сар бүрийн төлбөрийн хэмжээг харууллаа. 18 жил гэдэг нь СЯ-аас аймгуудад дамжуулан зээлсэн зээлийн эргэн төлөгдөх хугацаа, 4,5 хувь нь зээлийн хүү юм. Бохир усны шугамд холбоход хашаа бүрд ногдох зардлын хэмжээ нь цэвэр усны шугамд холбох зардлаас хоёр дахин өндөр байгаа нь хүснэгтээс харагдаж байна. Хэрэв холболтын төлбөрийг 10 жилд төлнө гэж үзвэл, холболт болон хэрэглээний төлбөр нь айл өрхүүдийн сар тутамд төлөх боломжтой гэсэн дүнтэй (2,478төг + 2,722төг = 5,200төг > 4,366төг) харьцуулвал их өндөр байна.

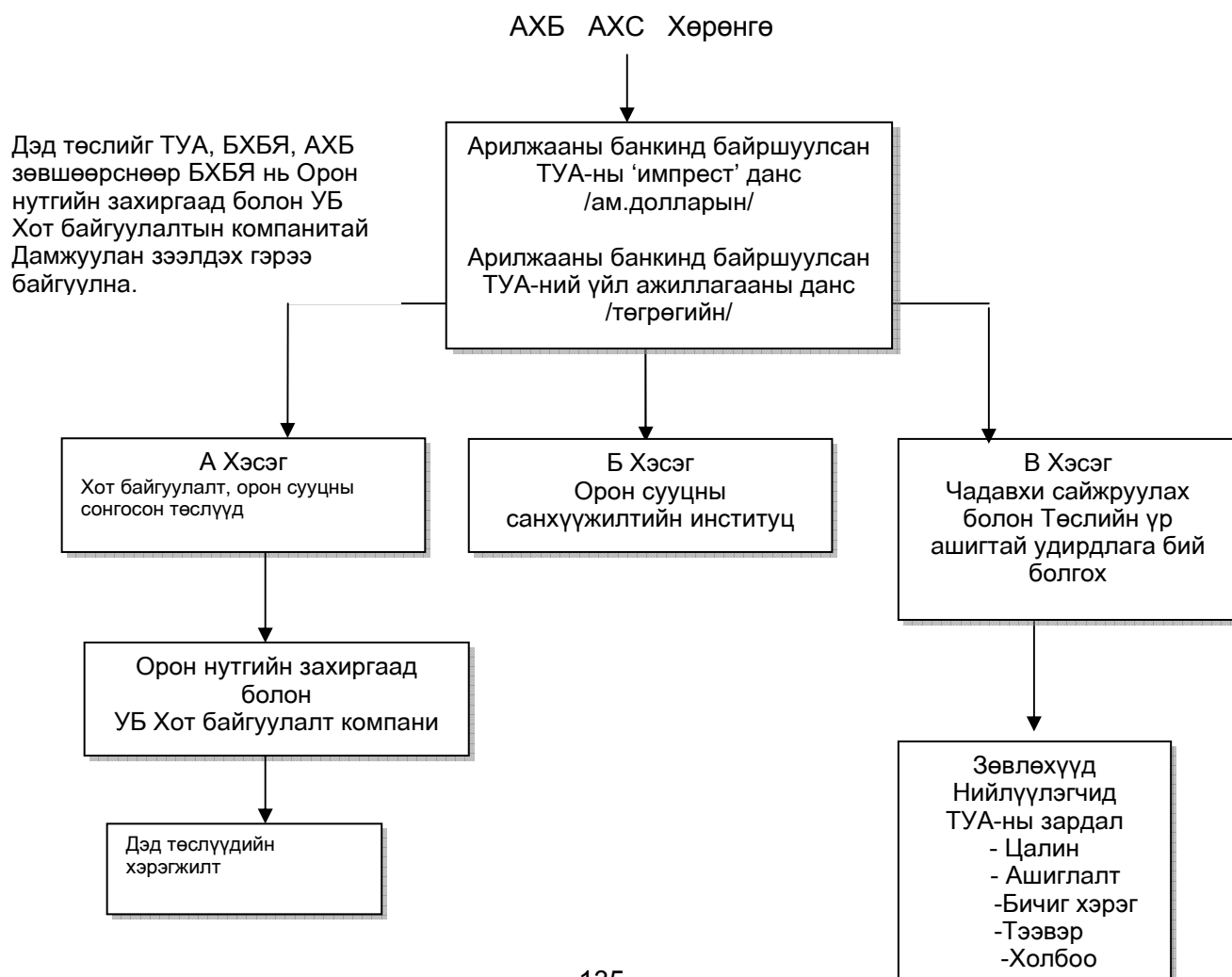
Ажлууд	USD	Төгрөг
Усан хангамжийн шугам хоолой	42,811	51,372,960
Барилгын ажил	21,340	25,608,000
Нийт	64,151	76,980,960
Хүн бүрд	40	47,820
Хашаа бүрд	199	239,076
Бохир зайлуулах шугам хоолой	69,360	83,232,000
Барилгын ажил	74,960	89,952,000
Нийт	144,320	173,184,000
Хүн бүрд	90	107,556
Хашаа бүрд	448	537,840
Нийт	208,471	250,164,960
Хүн бүрд	129	155,382
Хашаа бүрд	647	776,910
1USD =	1,200	
Холболтонд төлөх сарын төлбөр		
Бүрэлдэхүүн	10 жилд	18 жилд
Усан хангамж	2,478	1,617
Бохир зайлуулах	5,574	3,638
Нийт	8,052	5,254

392. Гэхдээ, бусад бүх ажлыг 18 жилийн турш, жилд 4.5% хүүтэй төлөхөөр тооцсон тул холболтын өртгийг мөн ижил нөхцлөөр тооцох хэрэгтэй. Эндээс, холболтын төлбөр 1,617 төгрөгийг сарын хэрэглээний өртөг 2,722 төгрөг дээр нэмэхэд гарах нийт дүн 4,339 төгрөг нь иргэдийн сард төлж чадна гэсэн 4,366 төгрөгөөс бага байна. Гэвч, бохирын холболтын төлбөр 3,638 төгрөг дээр усны хэрэглээний сарын төлбөртэй ижил дүнг (энэ хоёрыг бараг тэнцүү гэж үзвэл) нэмбэл нийт дүн нь 6,360 төгрөг болно. Энэ дүнг усны сарын нийт төлбөр (4,339 төг) дээр нэмбэл нийт дүн нь 10,699 төгрөг болно. Энэ дүн нь сарын дундаж орлогын 18% орчим байгаа нь 1-р багийн ихэнх өрхийн хувьд таатай биш нь тодорхой юм. Иймд IV.Б хэсэгт санал болгосноор, хашаандаа бохирын асуудлыг бордоо жорлон хэлбэрээр шийдэх асуудлыг ТБТТ-ны үед судалж, өртгийг тооцох боломжтой.

Д. Гүйцэтгэгч болон хэрэгжүүлэгч байгууллага, хөрөнгийн урсгалыг тодорхойлон хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа

393. МУ-ын ЗГ-ыг төлөөлөн СЯ нь хот байгуулалт болон орон сууцны санхүүжилтийн төслийн зээлийн зээлдэгч байна. Төслийн хэрэгжүүлэгч байгууллага нь Барилга, хот байгуулалтын яам байх ба Төсөл удирдах албыг (ТУА) Барилга хот байгуулалтын яаманд байгуулна. ТУА-ыг төслийн удирдагч удирдах бөгөөд нэгжид санхүүгийн бүртгэл, бараа ажил үйлчилгээ худалдан авах, барилгын хяналт болон бусад холбогдох чиглэлээр ажилтан авч ажиллуулна. ТУА нь БХБЯ-ны ХББЗГ, БНААБЗГ-тай хамтран ажиллана. Төслийн удирдах хороог (ТУХ) БХБЯ-ны сайд байгуулж, ахлах бөгөөд БХБЯ, СЯ болон ТУА-ны ахлах мэргэжилтнүүдээс бүрдсэн бүрэлдэхүүнтэйгээр бодлого, зохицуулалтын асуудал эрхэлнэ. ТУХ нь хагас жилд нэг удаа, шаардлага гарвал тухай бүр хуралдана.

394. Дэд төслийг хэрэгжүүлэх орон нутгийн захиргаад болон БХБЯ-тай хамтран орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлэх зорилгоор байгуулагдах Хот байгуулалт компани нь төслийн гүйцэтгэгч байгууллагууд байх юм. Дамжуулан зээлдүүлэх гэрээг (ДЗГ) БХБЯ болон холбогдох гүйцэтгэгч байгууллагуудын хооронд байгуулна. ДЗГ-д хэрэгжүүлэх дэд төслийн танилцуулга зээлийн хугацаа, нөхцөл, эргэн төлөлтийн хуваарь, дэд төсөл хэрэгжүүлэх явцад БХБЯ-ны болон орон нутгийн захиргаадын хүлээх үүрэг хариуцлага, зээлийн хөрөнгийг хуваарилах нөхцөл, өртөг нөхөх механизм, ДЗГ-д заасан үүргээ нэг тал биелүүлээгүй тохиолдолд маргааныг хэрхэн таслах тухай зэргийг тусгана. Төслийн хөрөнгийн урсгалыг дараах байдлаар төлөвлөөд байна:



Хөрөнгө хуваарилах үйл ажиллагаа

395. Зээлийн хөрөнгө хуваарилах үйл ажиллагааг явуулах зорилгоор АХБ-наас хүлээн зөвшөөрөгдсөн арилжааны банкинд төслийн 'импрест' дансыг нээнэ. ЗГ нь ТУА болон ДЗГ байгуулсан гүйцэтгэгч байгууллагад төслийн тоног төхөөрөмжийн зардал, сургалт семинар, шууд гэрээ болон дотоодын сонгон шалгаруулалтаар сонгогдсон барилга угсралтын ажлын гэрээ зэрэг үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх төлбөрийг 'импрест' данснаас төлөх боломжтой. АХБ-наас 2001 оны 1-р сард гаргасан Зээлийн хөрөнгө хуваарилах гарын авлага болон Засгийн газар, АХБ-ны хоорондын нарийн тохиролцооны дагуу 'импрест' дансыг нээнэ.

Е. Төслийг бэлтгэх ТТ-ны зөвлөхүүдийн хийх ажлын товч удирдамж

Ерөнхий байдал

396. Төслийн баг гадаад, дотоодын зөвлөхүүдээс бүрдэнэ. Эцсийн үр дүнд хүрэхийн тулд зөвлөх бүр багийн гишүүдтэй хамтран ажиллах шаардлагатай. Энэ хэсэгт тодорхойлсон зөвлөх үйлчилгээнүүд нь ТТ-д шаардлагатай болох бөгөөд үүгээр заавал хязгаарлагдахгүй. Багийн ахлагч, АХБ-ны төсөл хариуцсан мэргэжилтэн нар АХБ-ны заавар, журмын дагуу, түүнчлэн ТТ-ны чанарыг дээшлүүлэх шаардлагыг харгалзан нэмэлт өөрчлөлтийг оруулах эрхтэй. Зорилтыг биелүүлэхэд ЗГ-тай нягт холбоотой ажиллах бөгөөд холбогдох ЗГ-ын байгууллагад мэдлэгийг дамжуулах, үйл явц, баримт бичгүүдийн тэд бүрэн эзэд нь болоход чиглэсэн нэлээд олон зөвлөлдөх уулзалтууд зохион байгуулах болно.

397. Олон улсын зөвлөхүүдийн хийх ажлын тодорхойлолтыг дор сийрүүлэв.

Хот байгуулалтын мэргэжилтэн ба багийн ахлагч (5 сар)

398. Дараах ажлыг зөвлөх хийнэ:

- Багийн ахлагчийн хувьд ТТ-г ерөнхийд нь зохион байгуулах; багийн гишүүдийн ажлыг чиглүүлэх, хянах, зохицуулах; багийн гишүүдийн бэлтгэсэн материалыг нэгтгэх, нэгдсэн тайланг бэлтгэхэд ерөнхий хариуцлагыг хүлээнэ;
- Төслийн бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг гүйцэтгэхийн тулд хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, цаг хугацааг тогтоох;
- Төслийн хүрээг тодорхойлон болосвруулах нь холбогдох оролцогч болон энэ төслийн үр дүнг хүртэх талуудын оролцоог бэхжүүлэхэд илүү анхаарах байдлаар төслийг зохиох, хэрэгжилтийг хянах, төслийн үр нөлөө, үр дүнд үнэлгээ өгөхөд тус болох.
- Бүх мэдээллийг цуглуулах, судлах.
- ОСССТ-ийн хүрээний ОСХХТ-ний төслийн туршлагыг судласны үндсэн дээр тухайн төслийг эхлүүлж болох эрх зүй орчныг тодорхойлох.
- Улаанбаатар хотод хэрэгжих гэр хорооллын хэсэг айл өрхийг жижиг зохион байгуулалтын бүтцэд оруулах, түүнчлэн Цэцэрлэг хотод хэрэгжих гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулах зэрэг туршилтын төслүүдийн явцтай

танилцах. Эдгээр төслүүдээс сургамж авах, төслийг хэрэгжүүлэхэд гарч болзошгүй хүндрэл бэрхшээл, цаг хугацаа алдах зэрэг асуудлыг шийдвэрлэх зөвлөмжийг боловсруулах.

- АХБ, ДБ, НҮБХХ, Дэлхийн зөн, ГТХА болон бусад байгууллагаас Улаанбаатар болон бусад хотуудад хэрэгжүүлсэн ба хэрэгжүүлж буй гэр хорооллыг сайжруулах төслүүдийг судлах, үнэлгээ өгөх.
- Сонирхогч хот суурин газруудаас ирүүлсэн гэр хорооллоо сайжруулах саналыг сонгон шалгаруулах багц шалгуурыг боловсруулах. Багц шалгуурт 1) гэр хорооллын айл өрх хүртэх боломжтой байх; 2) хот орчмыг тогтвортой сайжруулах, 3) оршин суугч хамт олны оролцооны түвшин гэсэн хүрээний асуудлууд хамрагдана.
- ХХС-ийг боловсруулах чиг хандлагыг бусад хотуудад өргөтгөн нэвтрүүлэх хөтөлбөрийг боловсруулахад Хот төлөвлөгч, нийгмийн хөгжил/хамт олны оролцооны мэргэжилтэнтэй хамтран ажиллах.
- Тухайн хөрөнгө оруулалтын өртгийн судалгааг хийж, өртгийг хамтран эргэн төлөх тогтолцоо боломжтойг тогтоосноор төслийн бүрэн үйл ажиллагаа, цаашид үргэлжлэх, оршин тогтох чадавхийг баталгаажуулах.
- Хувийн орон сууц бүтээгчидтэй хамтран ажиллах үндсэн чиглэлийг боловсруулах.
- Төлөвлөлтийн, зоончлолын болон барилгын норм, дүрэм, стандартыг шинэчлэж байгаа явцыг судлах.
- Хот байгуулалт, орон сууцны хууль тогтоомжийг сайжруулахад туслалцаа үзүүлэх.
- Барилгын болон зоончлолын норм, дүрэм, стандартын хэрэгжилтийг судлаж гэр хороололд тохиромжтой хувилбарыг тогтоох зөвлөмжийг боловсруулах.
- ЗГ-ын болон орон нутгийн байгууллага, хувийн хэвшил, гэрээлэгчидтэй нягт хамтран ажиллаж Монголын хот, суурин газрын төвд орон сууцны салбарын дадлага туршлага, чадавхийг сайжруулах хамгийн үр бүтээлтэй арга замыг тодорхойлох.
- ОСХХТ-ний нягтаршуулах болон гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулах төслийн хүрээнд шинэ норм, дүрэм, стандартыг турших, эцэслэн тогтооход яамтай хамтран ажиллах.
- Шинэ норм, дүрэм, стандартыг тараах хөтөлбөрийг боловсруулах, хэрэгжүүлэх, хяналт тавих үр бүтээлтэй арга хэмжээг санал болгох.
- Ажиллагаатай харилцаа холбоог оролцогч байгууллагын хооронд тогтоох.
- Ажиллагсдыг авах, сургах, барилгын хяналт, ажиглалт, дэд төслийн тайлан гаргах, хэрэгжилтийн явцад шаардагдах зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэх зэрэг төслийн гүйцэтгэлийг хөнгөвчилсөн арга хэмжээг зөвлөмж болгох.

- Явцын тайлангийн бүтэц агуулга, төслийн үр дүнг хүртэх талууд төслийн хэрэгжилтийг хянахад, үнэлгээ өгөхөд оролцож байгааг хангасан төслийн хэрэгжилтийн хяналтын тогтолцоог боловсруулах.

Санхүүгийн мэргэжилтэн/эдийн засагч (4 сар)

399. Дараах ажлыг зөвлөх хийнэ:

- АХБ-ны “АХБ-аас санхүүжигдэх хөрөнгө оруулалтын төслийг санхүүгээр удирдах ба зохион байгуулах заавар”-ын дагуу туршилтын төсөл хэрэгжих газарт орон нутгийн засаг захиргаа, хэрэгжүүлэгч байгууллагуудад санхүүгийн дүн шинжилгээ болон мэдрэмжийн сорилтыг хийх.
- АХБ-ны “Төслийн эдийн засгийн дүн шинжилгээ хийх заавар”-ын дагуу төсөл хэрэгжих газарт дэд төслийн эдийн засгийн үнэлгээ, мэдрэмжийн дүн шинжилгээг хийх. Төсөл хэрэгжих, үл хэрэгжих нөхцөлд гарах эдийн засгийн үр дүнг тоон болон тоон бус үзүүлэлтээр, түүнчлэн нэмэгдсэн, үл нэмэгдсэн байдлаар тооцох.
- Төслийн санхүүгийн эх үүсвэрийн урсгалыг, түүнчлэн айл өрх, НААБ, орон нутгийн засаг захиргаа хоорондын өртөг хамтран эргэн төлөх тогтоолцоог хянах, шалгах.
- Хамтрах улсын болон орон нутгийн эх үүсвэр бэлэн байгааг тодорхойлох, COSTAB програм хангамжийг ашиглан АХБ-ны маягтаар санхүүгийн төлөвлөгөөг боловсруулах.
- Төсөл хэрэгжих хот суурин газрын НААБ-ын санхүүгийн болон бүтэц зохион байгуулалтын хэрэгцээ шаардлагад үнэлгээ өгөх; сайжруулсан хотын дэд бүтцийн ажиллагаа, засвар үйлчилгээ, үйлчилгээний болон санхүүгийн удирдлагын чиглэлээр НААБ-ын чадавхийг бүрдүүлэх төлөвлөгөөний хүрээг тогтоох.
- Санхүүгийн шинжээч/эдийн засагч дараах ажлуудыг төслийн орон сууцны санхүүгийн дэд хэсгийн хүрээнд хийнэ гэж үзэж байна.
- ОСССТ (МОН No.1847 зээл) болон JFPR (No.9015) төслийн ажлын дадлага туршлагыг үндэслэн ЗГ-ын 40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрт хамрагдах бага, дунд орлоготой хүн амд моргөж зээл, түүнчлэн бага орлоготой айл өрхөд зориулсан орон сууцны нөхцлийг сайжруулах зээлийг олгох зохистой институцын тогтолцоог тодорхойлох.
- ЗГ-ын 40.000 айлын орон сууцны хөтөлбөрийн “котэж”, “хашаа” гэсэн ангилал бүхий зээлд зориулж моргөжийн зээл/худалдан авагчийн санхүүг хангах төслийн орон сууцны санхүүгийн дэд хэсгийн санхүүгийн эх үүсвэрийн урсгалыг тодорхойлох.
- Төслийн А хэсгээс санал болгосон төслүүдийг үндэслэн “котэж”, “хашаа” зээлд хамрагдах хүн амын бүлэг хэсгийн зээл авах харьцангуй боломжийг тодорхойлох, зээлийг эргэн төлөх хамгийн оновчтой үр дүнтэй аргыг тогтоох.
- Зөвлөмж болгож буй институцийн харилцаа холбоог үндэслэн зээлийг боловсруулалтад оруулах, олгох, эргэн төлөх, хэрэгжүүлэгч байгууллагын

чадавхийг тогтоох, шаардлагатай бол ажиллах хүчин нэмэх, шинэ журам гаргах зэрэг асуудлаар зөвлөмжийг боловсруулах.

- Хувийн хэвшлийн моргэжийн зах зээл болон улсын орон сууцны салбарын санхүү хоорондын интституцийн харилцаа холбоог хөгжүүлснээр моргэж болон орон сууцны санхүүгийн тогтолцоо нь орлогын бүх хүн амд үргэлжлэн үйлчилсээр байх.
- Моргэжийн зээлийг олгох арилжааны банкуудын төлбөрийн чадварыг дээшлүүлэх, хоёрдогч моргэжийг санхүүжүүлэх асуудлаарх зөвлөмжийг судлах, санал өгөх.

Хот төлөвлөлт ба орон сууцны мэргэжилтэн (2 сар)

400. Дараах ажлыг зөвлөх хийнэ:

- АХБ-ны ОСХХТ-ний нягтаршуулах болон гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулах төсөл, ДБ-аас Улаанбаатар хотод хэрэгжүүлж байгаа хот байгуулалтын төслүүд, бусад хоёр талын хамтын ажиллагааны байгууллагын шугамаар хэрэгжиж буй бусад төслүүдтэй танилцаж, сургамж авах талаар санал боловсруулах.
- Улаанбаатар хот, зарим тулгуур төвүүдэд ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт, газар зохион байгуулах дадлага туршлага, хууль тогтоомжийн биелэлтийн байдал ямар байгааг судлах.
- Дархан, Эрдэнэт, Ховд, Чойбалсан, Цэцэрлэг хотуудын ХХС-ийн үр дүн ямар байгааг судлах, ерөнхий төлөвлөгөө, ХХС хоёрын зөвлөмжид нийцэж байгаа хэрэгжүүлэх төслүүдийг тодорхойлох.
- Зах зээлийн эдийн засаг, орчин үеийн хөгжлийн хэрэгцээ шаардлагыг хангасан хот төлөвлөлтийн судалгаа шинжилгээний ажлыг сайжруулахад ХХС нэмэр болохуйц арга хэмжээг санал болгох.
- АХБ-ны санхүүжилтэд тохирохуйц хөрөнгө оруулалтын саналыг тодорхойлох, үүнд эдийн засгийг хөгжүүлэх ба орон сууцны нөхцлийг сайжруулахад чиглэсэн дэд бүтцийг байгуулах оновчтой үр дүнтэй хосолборыг харгалзах.
- ОСХХТ-ний нягтаршуулах арга хэмжээг хэрэгжүүлэх хүрээнд орчин үеийн орон зайн, хүрээлэн буй орчин, нийгмийн нөхцөл байдалд тохирсон “Загвар хөршийн холбоо”-г байгуулах зааврыг боловсруулах.
- Зуунмод хотын нягтаршуулах төслөөс эхэлж байгаа ОСХХТ-ний нягтаршуулах төслийн хүрээнд газрыг зохион байгуулах, орон сууцны зураг төслийг зохиох зааврыг хувийн хэвшлийн архитекторуудтай, яамтай хамтран боловсруулах. Эдгээр зааврыг хэрэгжүүлэх гарын авлагыг бэлтгэн боловсруулахад оролцох.
- АХБ-ны зээлээр санхүүжигдэх нягтаршуулах, гэр хорооллын нөхцлийг сайжруулах төслийг хэрэгжүүлэх төлөвлөгөө, урьдчилсан төслийг боловсруулахад багийн бусад гишүүдтэй хамтран ажиллах.

Хотын дэд бүтцийн мэргэжилтэн/ иргэний барилгын инженер (2 сар)

401. Дараах ажлыг зөвлөх хийнэ:

- Улаанбаатар хот, зарим тулгуур төвүүд, аймгийн төв, “хошууд”-ын дэд бүтцийн шугам сүлжээний байдлыг судлаж дутагдал, гачигдал, хамгийн хүндрэл бүхий асуудлыг тодруулах.
- Зарим хот суурин газрын төвд гэр хорооллын айл өрхийг байгаа дэд бүтцийн сүлжээнд холбох боломжийг судлах.
- Альтернатив дэд бүтцийн мэргэжилтэнтэй хамтран ус нийлүүлэх, ариун цэвэр, хуурай хог хаягдал, халаалт, халуун ус нийлүүлэх, зам болон үерийн усыг зайлуулах зэрэг чиглэлээр хөрөнгө оруулалтын багцуудыг урьдчилсан байдлаар боловсруулах.
- Хөрөнгө оруулалтын урьдчилсан багцууд, зааврыг үндэслэн төсөл хэрэгжих газарт санал болгож буй төслийн дэд хэсгийн инженерийн дизайныг урьдчилсан байдлаар боловсруулах.
- Хэрэгжүүлэхээр санал болгож буй төслүүдийн барилгын ажлын тоо хэмжээ, ертгийн тооцоог гаргаж, нэхэмжлэлийг бэлтгэх.
- АХБ-ны худалдан авах зааврын дагуу олон улсын өрсөлдөөнт тендер, олон улсын худалдаа, шууд худалдан авах зэрэг нөхцлүүдийн хүрээнд ханган нийлүүлэх гэрээ контрактыг тодорхойлох.
- Оршин суугч хамт олон, хотууд, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний байгууллага тус бүрт оногдох нийт ажлын үйл ажиллагааны болон засвар үйлчилгээний зардлыг тооцох.
- Альтернатив дэд бүтцийн тогтолцооны барилгын, үйл ажиллагааны болон засвар үйлчилгээний зааврыг альтернатив дэд бүтцийн мэргэжилтэнтэй хамтран боловсруулах.

Альтернатив дэд бүтцийн мэргэжилтэн (2 сар)

402. Дараах ажлыг зөвлөх хийнэ:

- Альтернатив технологи Монголд тохирох талаар судалгаа хийх.
- Дэд бүтцийн хувилбар, бохир ус болон хуурай хогийг газар дээр нь боловсруулах компост болон бусад аргуудын талаархи хэлэлцүүлгийг гэр хорооллын оршин суугч, ОСХ-той хийх уулзалтыг зохион байгуулахад Нийгмийн хөгжил/ олон нийтийн оролцооны мэргэжилтэнтэй хамтран ажиллах.
- Альтернатив дэд бүтцийн тогтолцоог төлөвлөх, хянах, үнэлгээ дүгнэлт өгөхөд олон нийтийн оролцоог дэмжих механизмыг боловсруулах.
- Хуурай хог хаягдал, бохир усыг цэвэршүүлэх, саарал усыг цэвэршүүлэх хамгийн тохиромжтой технологи, аргыг тодорхойлох, ус нийлүүлэх, ариун цэвэр, хуурай хог хаягдал, халаалт, халуун ус нийлүүлэх, зам болон үерийн

усыг зайлуулах зэрэг чиглэлээр Иргэний барилгын инженертэй хамтран хөрөнгө оруулалтын багцуудыг урьдчилсан байдлаар боловсруулах.

- Гэр хороололд төвлөрсөн бус шугам сүлжээ тавих, гэр хорооллын айл өрхөд хувийн хэрэглээний дэд бүтцийг тавих боломжийг тодорхойлох.
- Альтернатив технологийн шийдлүүд нь гэр хорооллын айл өрхүүд хүртэх боломж, өртөг, байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөг тодорхойлох.
- Нийтийн эрүүл мэнд, байгаль орчин, альтернатив технологи чиглэлээр мэдлэг боловсрол олгоход төрийн албан хаагч, орон нутгийн байгууллага, гэр хорооллын оршин суугчдын хэрэгцээ шаардлагыг тодорхойлох.Термофилик компост технологийг хянах тогтолцоог бий болгоход нийгмийн эрүүл мэндийн ажилтнуудтай хамтран ажиллах.
- Нийтийн эрүүл мэнд, байгаль орчны асуудалд хүн амын анхаарлыг хандуулах явдлыг нэмэгдүүлэх, түүнчлэн хотын сайжруулсан дэд бүтцийн ажиллагаа, засвар үйлчилгээнд олон нийтийг оролцуулахад чиглэсэн боловсрол, сургалтын хөтөлбөрүүдийг боловсруулах.
- Альтернатив дэд бүтцийн тогтолцооны барилгын, үйл ажиллагааны болон засвар үйлчилгээний зааврыг хотын дэд бүтцийн мэргэжилтэнтэй хамтран боловсруулах.

Байгаль орчны мэргэжилтэн (2 сар)

403. Дараах ажлыг зөвлөх хийнэ:

- Улаанбаатар, зарим хот суурин газрын төвийн байгаль орчны байдлыг судлах, байгаа дэд бүтэц, хог хаягдал болон бохир ус цэвэрлэх системийн байгаль орчинд үзүүлж буй нөлөөг тодорхойлох, үнэлгээ өгөх.
- Хэрэгжих төслийн байгаль орчинд үзүүлэх бүрэн нөлөөллийн үнэлгээг хийх, уламжлалт аргыг хэрэглэснээр байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөлөлтэй харьцуулах, нөлөөлийг багасгах оновчтой арга хэмжээг боловсруулах.
- АХБ-ны “Байгаль орчны үнэлгээний заавар”-ын дагуу байгаль орчны анхдагч судалгааны загвар, байгаль орчны үнэлгээний шаардлагууд, байгаль орчны хяналтын горимыг боловсруулах.
- Нөлөөллийг багасгах хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд хяналтын үзүүлэлт, хяналтын төлөвлөгөө, зохион байгуулалтын арга хэмжээнүүдийг тусгасан байгаль орчны удирдлагын төлөвлөгөөний загварыг боловсруулах.
- Төслийн дэд хэсгүүдийг хэрэгжүүлэхэд зааварчлагаа болох байгаль орчны үнэлгээний судалгаа хийх, удирдлагын хүрээг тогтоох.

Нийгмийн хөгжил/оршин суугч олон нийтийн оролцооны мэргэжилтэн (4 сар)

404. Дараах ажлыг зөвлөх хийнэ:

- Төслийг бэлтгэн боловсруулах, хэрэгжүүлэх, төслийн дараах үйл ажиллагаанд гэр хорооллын оршин суугчдыг оролцуулах хүрээг тодорхойлох.
- ЯБЯС-ийн төслийн явцын байдал, орон сууцаа сайжруулахад гэр хорооллын айл өрхөд зориулсан бичил зээлийн үр өгөөж ямар байгаад үнэлгээ хийх.
- ОСХ-ны үйл ажиллагаа, оршин суугч олон нийттэй тогтоосон харилцаа холбоог судлах.
- Альтернатив дэд бүтцийн талаар мэдээлэл өгөх, зөв ойлгуулах, хүн амд хүртээмжтэй байх эсэхийг тогтоох зэрэг зорилгоор жижиг судалгаа явуулах, гол хүмүүстэй уулзах, альтернатив дэд бүтцийн мэргэжилтэнтэй бүлгийн уулзалтыг зохион байгуулах.
- Санал болгож буй дэд бүтэц, орон сууцны талаархи оршин суугчдын боломж, төлбөр хийх хүсэл хэр байгааг тогтооход санхүүгийн мэргэжилтэнтэй хамтран ажиллах.
- Айл өрхийн бичил зээл авах эрэлт хэрэгцээ ямар байгаад үнэлгээ өгөх (жишээлбэл газар дээрээ ариун цэврийн хэрэглэлийг авч суурилуулахад), бичил санхүүгийн өнөөгийн тогтолцоог судлах, зээлийн төслийн хэрэгжилтийг хангахад чиглэгдсэн сайжруулах зөвлөмжүүдийг боловсруулах.
- АХБ-ны “Ядуурал ба нийгмийн дүн шинжилгээний гарын авлага”-ын дагуу төсөл хэрэгжих газарт жендерийн дүн шинжилгээг хамарсан ядуурлын болон нийгмийн дүн шинжилгээг хийх.
- Төслийн боловсруулалтад орон нутгийн хэрэгцээ, сонголт, тулгамдсан асуудал, хүртэх боломжийг тусгасан байдлыг хангах.
- Төслийн нийгэм эдийн засгийн үр нөлөө, ялангуяа хот, суурины ядуучуудад хүндээр тусж болзошгүй сөрөг үр дагаварыг тодорхойлох, үнэлгээ өгөх.
- Нүүлгэн шилжүүлэх арга хэмжээний хүрээ, горимыг тодорхойлсон төслийн дэд хэсгүүдийн зааврыг боловсруулах, шаардлагатай нөхцөлд АХБ-ны “Албадан нүүлгэн шилжүүлэх бодлого”-ын дагуу төсөл хэрэгжих газрын нүүлгэн шилжүүлэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг боловсруулах..