Resettlement Plan

June 2014

Mongolia: Darkhan Wastewater Management Project

Prepared by the consultant team on behalf of Darkhan-Uul Aimag government for the Asian Development Bank.

Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө

Бичиг баримтын боловсруулалтын үе шат: Төсөл
Төслийн дугаар: 37697

2014 оны 6-р сар

МОН: ДАРХАН АЙМГИЙН БОХИР УСНЫ МЕНЕЖМЕНТИЙН ТӨСӨЛ

Дархан аймгийн Бохир усны менежментийн Төслийн
бэлтгэл ажил (MON-37697)

Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний төсөл

Дархан Уул аймгийг төлөөлөн Зөвлөх баг бэлтгэж боловсруулав.

2014 оны 6-р сар

Ханшийн мэдээ:
(2013 оны 11-р сарын байдлаар)

1.0 төг =0.00058 $
1$ =1723.89 төгрөг

ТОВЧИЛСОН ҮГС

АХБ	Азийн хөгжлийн банк
НӨИ	Нөлөөлөлд өртсөн иргэн /Аж ахуйн нэгж
ОНБ	Олон нийтийн байгууллага
НХС	Нарийвчилсан хэмжилтийн судалгаа
ГМ	Гомдлын маягт
МУЗГ	Монгол улсын Засгийн газар
ДУАЗ	Дархан-Уул аймгийн захиргаа
ГБМ	Гомдол барагдуулах механизм
ГХБХБГ	Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар
ГЧНШТ	Газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө
Төг	Монгол улсын мөнгөн тэмдэгт
ТББ	Төрийн бус байгууллага
ТХН	Төсөл Хэрэгжүүлэх Нэгж
ТУН	Төсөл удирдах нэгж
ЗГ	Зурвас газар
ХБББ	Хамгааллын бодлогын баримт бичиг
АД	Ажлын даалгавар
ХБСТ	Хот байгуулалтын салбарын төсөл
АХ	Ажлын хэсэг

НЭР ТОМЪЁОНЫ ТОДОРХОЙЛОЛТ

Нөлөөлөлд өртсөн иргэд: Албадан нүүлгэн шилжүүлэлттэй хамааруулан ойлгоход (i) газрыг нь албадан чөлөөлсөн, эсвэл (ii) газар ашиглах эсвэл нэвтрэх эрхэд нь албадлагын шинжтэй хориг хязгаарлалт тавьсны улмаас байршлын ба/буюу эдийн засгийн нүүлгэн шилжүүлэлтэнд өртсөн иргэд;

Эдийн засгийн хувьд нүүлгэн шилжүүлэлтэнд өртөх: (i) газрыг нь албадан чөлөөлсөн буюу (ii) газар ашиглах эсвэл нэвтрэх эрхийг нь дархан цаазтай газар, хамгаалагдсан бүс гэх үндэслэлээр хязгаарласнаас улмаас газар, өмч хөрөнгө болон түүнийгээ ашиглах боломж, орлогын эх үүсвэр, амьжиргааны хэрэгсэл зэргээ алдах;

Байршлын нүүлгэн шилжүүлэлт: Нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртөх эсвэл амьдрах орон байраа алдах. Нөлөөлөлд өртсөн иргэнийг өөр байршил руу нүүхийг шаардах төслийн газар чөлөөлөлтийн улмаас амьдрах орон байр, эд хөрөнгөө алдах;

Нөхөн олговор: Төсөлтэй холбоотой нөлөөллийн улмаас учирсан эд хөрөнгийн хохирлын нөхөн төлбөрийг бэлнээр буюу бэлэн бусаар авах;

Туслалцаа авах эрх: Хохирлын үндсэн шинжээс хамааруулан, НӨИ-дийн эдийн засаг, нийгмийн байр суурийг хэвээр хадгалах зорилгоор авч хэрэгжүүлэх нөхөн олговор, орлого сэргээх, нүүхэд туслах, орлогыг орлуулах, шилжүүлэн байршуулах зэрэг өргөн хүрээг хамарсан арга хэмжээ;

Орлого сэргээх: Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн орлогын эх үүсвэр, амьжиргааг дахин шинээр бий болгох;

Албадан нүүлгэн шилжүүлэх: Хөгжлийн төслийн улмаас нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийг амьжиргаа, орлого, эд хөрөнгийн эх үүсвэрээ дахин шинээр бий болгохыг шаардах, бүтэн эсвэл хэсэгчлсэн, байнгын эсвэл түр зуурын нүүлгэн шилжүүлэлт (дахин нүүлгэх, оршин сууж байгаа газраа эсвэл орон байраа алдах), эдийн засгийн хувьд нүүлгэн шилжүүлэлтэнд өртөх (газар, эд хөрөнгөө алдах, эд хөрөнгө, орлогын эх үүсвэр эсвэл амьжиргааны хэрэгсэлдээ хүрэх боломжоо алдах);

Газар чөлөөлөх: Төрийн байгууллагаас (i) нийтийн зорилгоор болон (ii) нөхөн олговор олгох нөхцөлтэйгээр иргэнээс өмчилсөн эсвэл эзэмшиж байгаа газраа чөлөөлөх эсвэл ашиглах эрхээсээ татгалзахыг шаардах үйл явц;

Нөхөн сэргээх: Чөлөөлж байгаа өмч хөрөнгийн орлуулах үнийн төлбөрөөс бусад АХБ-ны Албадан Нүүлгэн шилжүүлэх бодлогын дагуу авах хохиролгүй болгох арга хэмжээ;

Орлуулах үнэ: Хөдөө аж ахуй болон оршин суух зориулалтын газар, үр тариа, мод бусад төрөл бүрийн эд хөрөнгөнд олгох нөхөн олговрыг зах зээлийн үнээр тооцсон үнэлгээ. Байшин, бусад хийцийг дахин барих үнийг тооцохдоо барилгын материалын болон ажлын хөлсийг тухайн үеийн зах зээлийн ханшаар ямар нэгэн элэгдэл хорогдол эсвэл ашиглаж болохуйц барилгын үлдэгдэл материалыг тооцолгүйгээр гаргана;

Газрыг түр зуур ашиглахад гарах нөлөө: Төлөвлөгдсөн байгууламжийн зурвас газрын гадна талд байгаа газрыг барилгын ажлын явцад түр зуур ашиглах үед иргэд газраа түр хугацаагаар ашиглуулах, тухайн газарт байгаа хийц, амьжиргааны болон бизнесийн нөхцөлд хохирол учирвал, эдгээр нөлөөллийг багасгахад нөхөн олговор олгох шаардлагатай;

Эмзэг бүлэг: Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөлд илүүтэй өртөж болох ядуу, хөгшин, хөгжлийн бэрхшээлтэй, өрх толгойлсон эмэгтэй зэрэг харилцан адилгүй бүлэг иргэд.

Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө нь төслийн зээлдэгчийн бэлтгэсэн баримт бичиг юм. Энэхүү баримт бичиг нь АХБ-ны Захирлуудын Зөвлөл, Удирдлага эсвэл ажилтны үзэл санааг илэрхийлээгүй бөгөөд урьдчилсан байдлаар боловсруулсан болно. Та анхаарлаа вэб хуудасны “ашиглах нэр томъёо” хэсэг рүү хандуулна уу. Аливаа улс орны хөтөлбөр, стратеги бодлогыг бэлтгэх, төсөлд санхүүжилт хийх, эсхүл энэ бичиг баримт дурьдсан тухайлсан газар нутгийн талаар тайлбар тайлбар өгөх зэрэг үйл ажиллагааг явуулахдаа Азийн Хөгжлийн Банк нь тухайн газар нутаг, улс орны эрх зүйн болоод бусад статусыг шүүн хэлэлцэх зорилго тавиагүй болно.

АГУУЛГА

ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН ХУРААНГУЙ 8

A. ТАНИЛЦУУЛГА 10

B. ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТ БА НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН ХАМРАХ ХҮРЭЭ 10

C. ЗОРИЛГО, БОДЛОГЫН ХАМРАХ ХҮРЭЭ 14

D. ТУСЛАЛЦАА АВАХ ЭРХ БА АВАХ ТУСЛАЛЦАА 22

E. ЗӨВЛӨЛДӨХ УУЛЗАЛТ БА ОЛОН НИЙТИЙН ОРОЛЦОО 29

F. ИНСТИТУЦИЙН ХАМРАХ ХҮРЭЭ 30

G. ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМ 31

H. ГЧНШТ-Г ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ЯВЦ БА ХУВААРЬ 32

I. НӨХӨН ОЛГОВОР ОЛГОХ, НӨХӨН СЭРГЭЭХ СТРАТЕГИ 35

J. НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭХ ТӨСӨВ 36

K. ХЯНАЛТ БА ҮНЭЛГЭЭ 38

Хавсралт 1: Өмч хөрөнгийн бүртгэл 39

Хавсралт 2. Уулзалтад оролцогсдын бүртгэл 43

Хавсралт 3. Гомдлын маягт (ГМ) 44

Хавсралт 4. Төслийн товч танилцуулга 45

ХҮСНЭГТИЙН АГУУЛГА

Хүснэгт 1: Нөлөөлөлд өртсөн газар 12

Хүснэгт 2: Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламж 12

Хүснэгт 3: Төслийн нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж, иргэдийн талаарх дэлгэрэнгүй, ангилал тус бүрээр 13

Хүснэгт 4: АНШ-тэй холбоотой Монгол Улсын хууль тогтоомж, АХБ-ны ХБББ-ийн заалтыг харьцуулах нь 19

Хүснэгт 5: ГЧНШ-ийн хүрээнд авах нөхөн олговор, туслалцаа 24

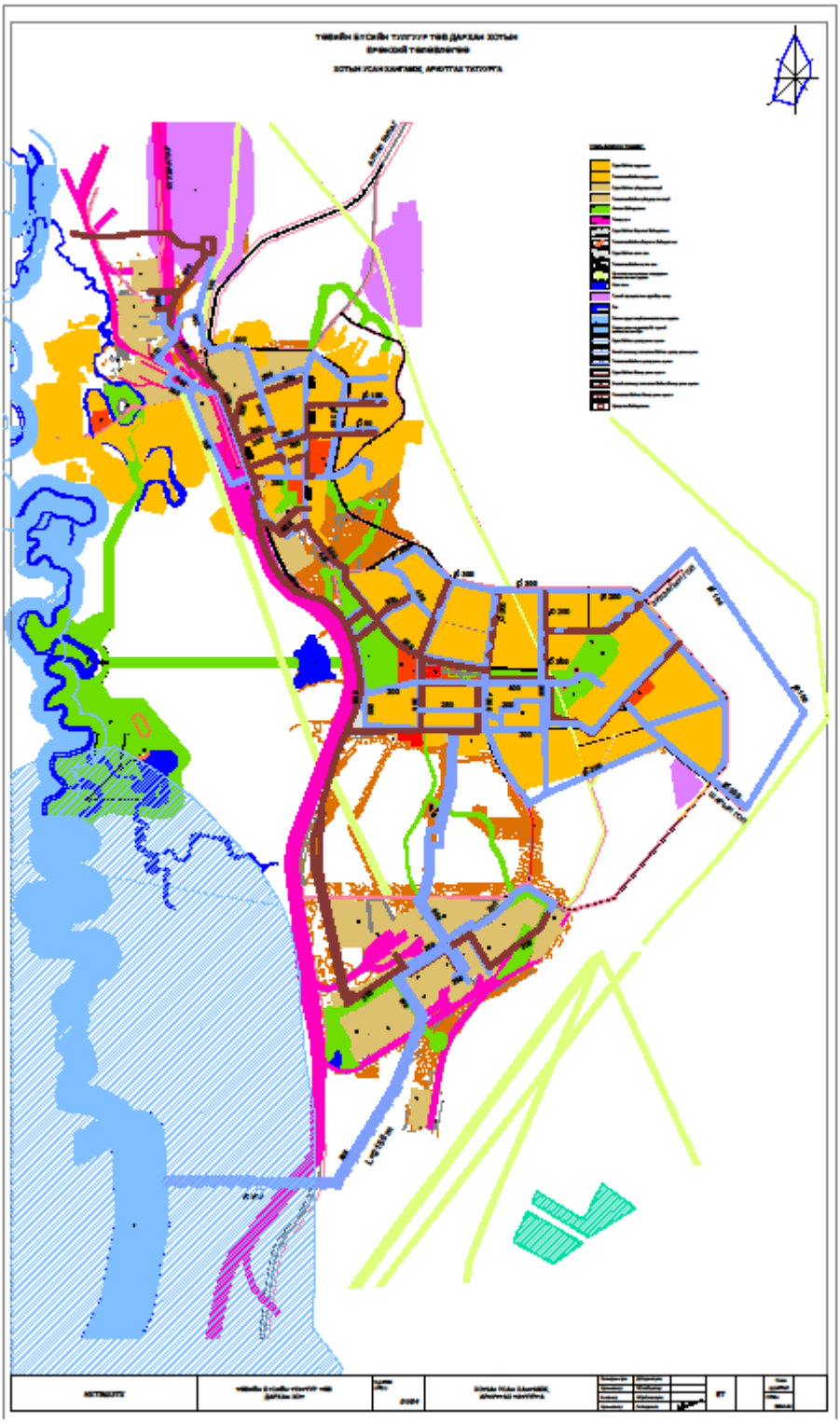
Хүснэгт 6: Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж болон нөхөн олговор авах өмч хөрөнгө 28

Хүснэгт 7: Гомдол барагдуулах механизм 32

Хүснэгт 8: Хэрэгжилтийн хуваарь 34

Хүснэгт 9: ГЧНШТ-г хэрэгжүүлэх төсвийн хураангуй 37

БАЙРШЛЫН ЗУРАГ: ДАРХАНЫ ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖИХ САЙТ



МОНГОЛ УЛСЫН
БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН
ЯАМ

15170 Улаанбаатар хот,
Чингэлтэй дүүрэг, Барилгачдын талбай 3,
Утас: 31-06-12, Факс: (976-11) 32-29-04
E-mail: info@mcud.gov.mn, http://www.mcud.gov.mn

2014.06.17 № 8/1941

танай _____-ны №_____-т

АЗИЙН ХӨГЖЛИЙН БАНКНЫ МОНГОЛ
ДАХЬ СУУРИН ТӨЛӨӨЛӨГЧИЙН
ГАЗАРТ

Дархан-Уул аймгийн Дархан хотын "Бохир усны менежментийн төсөл"-ийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний төсөлтэй танилцлаа.

Зарчмын хувьд дэмжиж байна.

ОРОН СУУЦНИЙТИЙН АЖ АХУЙН
БОДЛОГЫН ХЭРЭГЖИЛТИЙГ ЗОХИЦУУЛАХ
ГАЗРЫН ДАРГА Р.ЭРДЭНЭЦЭЦЭГ

УХА0511

ASIAN DEVELOPMENT BANK
RECEIVED
20 JUN 2014
MONGOLIA RESIDENT MISSION

08 002192

Com /d/ desktop toot A5-2014

ДАРХАН-УУЛ АЙМГИЙН
ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗАР

45059 Дархан, Дархан-Уул аймаг,
Утас: 7037-7323, Факс: 7037-7121,
E-mail: dar-gov@mongol.net

ХОТ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН
МЭРГЭЖИЛТЭН СТЕФАН РАУ-Д

2014. 09. 03 № 2-1993

танай _____-ны № _____-т

Нүүлгэн шилжүүлэлтийн талаар

Дархан-Уул аймгийн Засаг даргын Тамгын газар нь "Дархан хотын цэвэрлэх байгууламжийн шинэчлэлийн ажлын хүрээнд нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө болон үндэслэлийг Монгол Улсын хууль дүрэм, АХБ-ын аюулгүй байдлын бодлогын баримтлалд нийцүүлэн боловсруулсан. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө нь ТЭЗҮ-ийн зураг төсөл дээр үндэслэсэн бөгөөд хэмжилтийн судалгаа болон тухайн нутаг дэвсгэрийн иргэдийн тоо баримт дээр тулгуурлан нарийвчилсан зураг төслийг бэлтгэх үед дахин шинэчлэгдэх болно.

Дархан-Уул аймгийн Засаг даргын Тамгын газар нь цаашдаа нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний агуулгыг баталж, газар чөлөөлөлт болон нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний төсвийг цаг хугацаанд нь хуваарилахыг үүгээр мэдэгдэж байна.

Азийн хөгжлийн банкны зөвлөгч нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөг тухайн нутаг дэвсгэрт 2014 оны 08 дугаар сарын 29 ний өдөр танилцуулсан болно.

ДАРГА Ч.ЧҮЛТЭМБАТ

ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН ХУРААНГУЙ

1. Энэхүү баримт бичиг нь Дархан хотын Бохир усны менежментийн төслийн бэлтгэл ажил болох Техник туслалцаа (ТТ)-ны Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө (ГЧНШТ)-г бүрдүүлнэ. Энэхүү НШТ-г Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомж, Азийн Хөгжлийн Банк (АХБ)-ны 2009 оны Хамгааллын бодлогын баримт бичиг (ХБББ) болон Хот байгуулалтын салбарын МОН-2301 төслийн Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамрах хүрээ (ГЧНШХХ)-ний дагуу бэлтгэж боловсруулав.

2. **Төсөл хэрэгжих талбай ба зурвас газар:** Төслөөр Дархан Уул аймгийн Дархан хот (Дархан хот)- ын бохир усны системийг сайжруулах ажлыг хийнэ. Үүнд: (i) төвийн цэвэрлэх байгууламжийг шинэчлэх, (ii) Шинэ Өмнөд үйлдвэрлэлийн бүсийн насосны станцыг шинэчлэх болон төмөр замын баруун талд барихаар төлөвлөсөн 1.4 км урт бохир усны шугам хоолойг барих, (iii) 2-р насосны станц, 50 м бохир усны шугам хоолойг шинэчлэх, (iv) 5-р багийн нутаг дэвсгэр дэх 600 м урт бохир усны шугам хоолойг шинэчилнэ. Энэхүү бохир усны систем Дархан хотын 80 000 гаруй оршин суугчдад үр ашгаа өгнө. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийг багасгахын тулд төсөл хэрэгжих талбай дундуур янз бүрийн чиглэлд дамжин өнгөрөх шугам хоолойн Зурвас газар (ЗГ)-ыг нарийвчилсан зураг төсөл бэлэн болмогц Монгол Улсын Барилгын стандарт, норм: Ус хангамж, гаднах шугам ба байгууламж БНбД 40-02-06-н дагуу 5м хүртэл багасгана.

3. **Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн хамрах хүрээ:** Бохир усны шугам хоолойн зурвас газрын зарим нэг хэсэгт газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдэх ба үлдсэн хэсэг нь нийтийн эзэмшлийн газар эсвэл Дархан Ус Суваг агентлагийн эзэмшлийн газар дээр баригдана. 2 жижиг компани, 3 худалдааны байгууллага, 3 улсын төсөвт байгууллага болох нийт 8 аж ахуйн нэгж газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөлд өртөнө. Нөлөөлөлд өртсөн 5 аж ахуйн нэгж нийт 2711.1м^2 газраа алдах бөгөөд эдгээр нь бүгд хэсэгчилсэн хохирол болно. Нөлөөлөлд өртсөн бүх газар нь улсын байгууллага болон хувийн компаниудын эзэмшилд байдаг. Төслөөр ямар ч оршин суух зориулалтын газар эсвэл барилга байгууламж нөлөөлөлд өртөхгүй. Нийт 112 м урт хашаа, хаалга нөлөөлөлд өртөх бөгөөд эдгээр нь нөлөөлөлд өртсөн 3 аж ахуйн нэгжийн өмч болно. Эдгээр хашаа, хаалгыг зайлуулж, нүүлгэн байршуулах шаардлагатай. Бусад нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжид хүнсний дэлгүүр, гоо сайхны салон руу орох 2 хаалга, хурд сааруулагч, зар сурталчилгааны самбар орно.

4. **Уугуул оршин суугчид ба жендерийн нөлөөлөл:** Дархан хотын хүн амын 98.9%-ийг Монгол үндэстэн эзэлдэг. Хотын хүн амын 82.8% нь халх хүмүүс юм. Үлдсэн 16.9%-ийг Дөрвөд, Баяд, Захчин, Буриад болон бусад ястангууд бүрдүүлдэг. Төслийн бүх бүрэлдэхүүн хэсэг Дарханы хотын бүсэд хэрэгжинэ. Төслийн хөрөнгө оруулалт бүх оршин суугчдад үр шимээ өгнө. Тусдаа амьдардаг үндэстний цөөнх эсвэл бүлэг байхгүй бөгөөд сөрөг нөлөө гарахгүй. Тиймээс АХБ-ны Уугуул оршин суугчдын талаар баримтлах бодлогыг энэхүү дэд төсөлд ашиглахгүй. Төслөөр эрэгтэйчүүд, эмэгтэйчүүдийн алинд нь ч жендерийн янз бүрийн сөрөг нөлөөлөл учрахгүй.

5. **Хуулийн болон бодлогын хамрах хүрээ:** Засгийн газраас хотын нутаг дэвсгэрт хэрэгжих төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг хийхдээ Монгол улсын Иргэний хуулийн дагуу нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй харилцан тохиролцож, гэрээ байгуулах зарчмыг үндэслэл болгодог. АХБ-ны ХБББ нь худалдан авах, худалдах хүсэлтэй, сайн дурын худалдан авагч худалдагчтай байж туслалцаа авах эрх, туслалцааг тодорхойлж, харилцан зөвшөөрсөн тохиолдолд тохиролцсон ГЧНШ-ийг хүлээн зөвшөөрдөг. Төслийн ГЧНШХХ-нд зохицуулсны дагуу өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч, хууль ёсны болох боломжтой албан бус суурьшигч, зөвшөөрөлгүй албан бусаар суурьшигч, түрээслэгч зэрэг бүх НӨИ-д туслалцаа авах эрхтэй. Зөвшөөрөлгүй НӨИ-дийг албадан нүүлгэх нь АХБ-ны ХБББ-ийг зөрчиж буй хэрэг юм. Төслийн хохирлын тусгай төрлүүдийн туслалцаа авах эрх, туслалцааны талаар энэхүү ГЧНШТ-ний Хүснэгт 5-т хураангуйлан харуулав.

6. **Зөвлөлдөх уулзалт ба гомдол барагдуулах:** НӨИ-дийн эрх, авах туслалцааг бүрэн тайлбарлаж, хэлэлцэх зорилгоор ГЧНШТ-ний бэлтгэл ажил, хэрэгжилтийн явцад ганцаарчилсан болон олон нийттэй хийх уулзалтаар НӨИ-дэд мэдээлэл өгч, зөвлөлдөн тэдний оролцоог баталгаажуулна. Өнөөдрийн байдлаар НӨИ-дийг нүүлгэн шилжүүлэхэд бэлтгэхээр 2013 оны 10 сард олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалтыг нэг удаа хийсэн. Гомдол тус бүрийг таван 7 хоногийн дотор шийдвэрлэх 4 шатны гомдол барагдуулах механизмтай бөгөөд Гомдлын маягтыг бөглүүлэх ажлыг санаачилсан ба гомдол бүрийг барагдуулах явцыг мэдээлж байна.

7. **Институцын зохицуулалт ба хяналт:** Дархан Уул аймаг төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг ерөнхийд нь хариуцана. Үүнд ГЧНШ-ийн бүх ажлын бэлтгэл, хэрэгжилт, санхүүжилт болон төлөөллийн хэлцлийн зохицуулалт, харилцаа холбоо орно. Аймгийн захиргаа ТХН-ээр дамжуулан эрх, үүргээ хэрэгжүүлнэ. ТХН нь ГЧНШ-ийн бүх ажлын төлөвлөлт, хэрэгжилтийг хариуцаж ажиллана. Холбогдох агентлагуудын төлөөллөөс бүрдсэн, Дархан Уул аймгийн Засаг даргаар ахлуулсан Ажлын хэсгийг байгуулна. Ажлын хэсэг нь төслийн ГЧНШ-ийн хэрэгжилтэд хяналт тавих бөгөөд НӨИ-дийн гомдлоо шүүхээр эцэслэн шийдвэрлүүлэхээс зайлсхийх зорилгоор тухайн гомдлыг эцэслэн шийдвэрлэх удирдах түвшиний шийдвэр гаргана. ТХН-ийн дэмжлэгтэйгээр АХ нь аливаа газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдэх эсвэл барилгын ажлын гэрээг байгуулахаас өмнө нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамгааллын бодлогыг хэрэгжилтийг хангаж ажиллана. АХ-ийн гишүүд нь бүх оролцогчид хоорондын нягт хамтын ажиллагаа, оролцоог удирдан зохион байгуулна.

8. **Нөхөн олговор олгох стратеги ба төсөв:** Газар, барилга байгууламжийн хохирол, НӨИ бүрт олгох шилжилт, нүүлгэн шилжүүлэлт, бизнесийн хохирлыг нөхөн төлнө. Дархан хотын дэд төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн аймгийн төсвөөс санхүүжүүлэгдэх төсөв нь нөхөн олговор, шилжилтийн зардал, захиргааны болон магадлашгүй ажлын зардлыг оролцуулаад **74,003,207** төгрөг буюу **42, 928** ам.доллар байна.

А. ТАНИЛЦУУЛГА

9. Энэхүү баримт бичиг нь Дархан хотын Бохир усны менежментийн төслийн бэлтгэл ажил болох Техник туслалцааны Газар чөлөөлөх, Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө (ГЧНШТ) бөгөөд тус төлөвлөгөөг Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомж болон Азийн Хөгжлийн Банк (АХБ)-ны 2009 оны Хамгааллын бодлогын баримт бичиг (ХБББ)-ийн дагуу бэлтгэж боловсруулав.

10. Энэхүү ГЧНШТ-ний төсөл нь Дархан хотод хийгдэх бүх холбогдох нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагааны үндсэн баримт бичиг болох АХБ-ны Хамгааллын бодлогын баримт бичгийн дагуу хийгдсэн болно. Эдгээр ажиллагаанд газар чөлөөлөх, баригдсан барилга байгууламжийг буулгах, дахин дахин барих зэрэг ажлууд орно.

11. Энэхүү ГЧНШТ-ийн төслийг төслийн урьдчилсан зураг төсөлд тулгуурлан бэлтгэв. Иймээс газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн цар хүрээ, холбогдох тооцоо нь урьдчилсан байдлаар хийгдсэн болно. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн асуудал хариуцсан мэргэжилтэн нь төсөл хэрэгжих талбайд ажилласан ба Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар (ГХБХБГ)- ын ажилтнуудын дэмжлэгтэйгээр нөлөөлөлд өртсөн газрын Нарийвчилсан хэмжилтийн судалгаа (НХС), нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн нийгэм-эдийн засгийн судалгааг гаргаж, төрийн байгууллагын ажилтнууд, нөлөөлөлд өртөх магадлалтай иргэд/ аж ахуйн нэгжтэй урьдчилсан байдлаар зөвлөлдсөн болно.

12. Төслийн техникийн зураг төсөл эцсийн байдлаар хийгдсэний дараа, эсвэл төслийн хэрэгжилт хоёр буюу түүнээс дээш жилээр хойшлогдсон тохиолдолд энэхүү төлөвлөгөөний төслийг дахин шинэчлэх шаардлагатай. Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж (ТХН) холбогдох төрийн байгууллагуудтай хамтран НШТ-г шинэчлэх ба эцэслэн боловсруулна. Эцсийн байдлаар боловсруулсан ГЧНШТ-г нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагаа болон төслийн барилгын ажил эхлэхээс өмнө АХБ, БХБЯ, Дархан – Уул аймгийн захиргаанд хянуулж, зөвшөөрөл авахаар хүргүүлнэ.

13. Энэхүү ГЧНШТ-ний төслөөр (i) газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамрах хүрээг үнэлэх, (ii) нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн нийгэм-эдийн засгийн байдлыг дүгнэх, (iii) НШТ-ний бодлогын хамрах хүрээ болон авах туслалцаа, (iv) зөвлөлдөх уулзалт, олон нийтийн оролцооны журам, (v) институцийн зохицуулалт болон ГЧНШ-ийн гомдол барагдуулах механизм, (vi) нөхөн олговор олгох стратеги, (vii) урьдчилсан байдлаар гаргасан нүүлгэн шилжүүлэлтийн төсөв, (viii) дотоодын болон хөндлөнгийн хяналт, үнэлгээний журам, (ix) урьдчилсан байдлаар гаргасан НШТ-ний хэрэгжилтийн хуваарь зэрэг мэдээллээр хангана.

14. Төслөөр Дархан хотын бохир усны системийг сайжруулах ажлыг хийнэ. Үүнд: (i) төвийн цэвэрлэх байгууламжийг шинэчлэх, (ii) Шинэ Өмнөд үйлдвэрлэлийн бүсийн 1-р насосны станцыг шинэчлэх болон төмөр замын баруун талд барихаар төлөвлөсөн 1.4 км урт бохир усны шугам хоолойг барих, (iii) 2-р насосны станц, 50 м бохир усны шугам хоолойг шинэчлэх, (iv) 5-р багийн нутаг дэвсгэр дэх 600 м урт бохир усны шугам хоолойг шинэчилнэ. Энэхүү бохир усны систем Дархан хотын 80 000 гаруй оршин суугчдад үр ашгаа өгнө. Шинэ Өмнөдийн үйлдвэрлэлийн бүсийн 1-р насосны станцыг шинэчлэх, 5-р багийн нутаг дэвсгэр дэх 600м урт бохир усны шугам хоолойг шинэчлэх зэрэг төслийн зөвхөн зарим хэсэгт газар чөлөөлөх шаардлагатай.

В. ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТ БА НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭЛТИЙН ХАМРАХ ХҮРЭЭ

<u>Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн гарч болзошгүй нөлөөлөл</u>

15. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн зөвлөх мэргэжилтэн төслийн урьдчилсан байдлаар гаргасан зураг төслийг үндэслэн нөлөөлөлд өртөж болзошгүй иргэд/ аж ахуйн нэгжийг тодорхойлон газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн үнэлгээг хийсэн. ГЧНШ-ийн нөлөөллийн үнэлгээг

бохир усны шугам хоолойн стандарт зурвас газрын хэмжээ болох 10 м өргөнтэй зурвас газрыг үндэслэн хийсэн. ГЧНШ-ийн нөлөөллийг багасгахын тулд шугам хоолойн зурвас газрыг 2014 онд нарийвчилсан зураг төсөл бэлэн болмогц Монгол Улсын Барилгын стандарт, норм: Ус хангамж, гаднах шугам ба байгууламж БНбД 40-02-06-н дагуу 5м хүртэл багасгах боломжтой.

16. Төслийн зөвхөн зарим нэг үйл ажиллагаанд, тухайлбал, 1.4 км урт бохир усны шугам хоолой барих, 5-р багийн нутаг дэвсгэр дэх 600 м урт бохир усны шугам хоолойг шинэчлэхэд зориулан газар чөлөөлөлт хийгдэнэ. Одоо байгаа насос станцыг шинэчлэх, шинээр цэвэрлэх байгууламж барихад аль алинд нь газар чөлөөлөлт хийгдэхгүй. Одоогоор ажиллахгүй байгаа 2-р насосны станцад холбосон 50 м урт бохир усны шугамыг солиход газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт мөн хийгдэхгүй.

17. Нөлөөлөлд өртсөн газар, барилга байгууламжийн нарийвчилсан хэмжилтийн судалгаа болон нөлөөлөлд өртөж болзошгүй иргэд/ аж ахуйн нэгжийн нийгэм-эдийн засгийн судалгааг 2013 оны 10-р сард хийсэн. Судалгаагаар Дархан хотын 5 нөлөөлөлд өртсөн газарт нийт 8 аж ахуйн нэгж байрладаг болохыг тогтоосон бөгөөд эдгээр нь төслийн нөлөөлөлд өртөнө. Төслийн улмаас байршлын нүүлгэн шилжүүлэлт болон нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн амьжиргаанд хохирол учрахгүй гэж тооцоолсон. Учирч болох ГЧНШ-ийн гол нөлөөлөлд газраа хэсэгчлэн алдах, барилга байгууламжийг нүүлгэн шилжүүлэх, түр зуурын шинжтэй бизнесийн хохиролууд орно.

18. Хоёр хувийн компани (НӨИ-07, НӨИ-08) эзэмшлийн газраа 1.4 км урт бохир усны шугам хоолойн ЗГ-т хэсэгчлэн алдана. Судалгаа хийх үед эдгээр газар дээр ямар нэгэн тохижилтийн ажил хийгдээгүй байсан. Ямар ч хашаа, барилга байгууламж баригдаагүй, ургац тариагүй байв. Уг талбай нь үйлдвэрлэлийн бүс учраас төмөр замын баруун талд барихаар төлөвлөсөн 1.4 км урт бохир усны шугам хоолойг барихад малын бэлчээрийн талбай нөлөөлөлд өртөхгүй.

19. Нийт 6 аж ахуйн нэгж одоогийн 600 м урт бохир усны шугам хоолойг солиход нөлөөлөлд өртөнө: тэдний 3 нь улсын төсөвт байгууллага (НӨИ-03, НӨИ-04, НӨИ-06), 2 нь жижиг худалдааны байгууллага (НӨИ-01, НӨИ-02), нэг нь хувийн компани (НӨИ-05) болно. Эдгээр аж ахуйн нэгжид учрах ГЧНШ-ийн нөлөөлөл нь ноцтой биш: газраа хэсэгчлэн алдах, нөлөөлөлд өртсөн зарим барилга байгууламжийг буулгах, дахин барих. Тэдний бизнест байнгын шинжтэй нөлөөлөл учрахгүй. Бизнес нь барилгын ажлын явцад болон төсөл хэрэгжиж дуусаны дараа хэвийн үргэлжлэн явагдах боломжтой. 2 худалдааны байгууллага түр зуурын нөлөөлөлд өртсөн бөгөөд барилгын ажлын явцад түр хаагдана. Тэд үйл ажиллагаагаа барилгын ажлын үеэр болон төслийн дараа үргэлжлүүлэн явуулна. Тэдгээр байгууллагын нийтийн эзэмшлийн талбай дээр барьсан нөлөөлөлд өртсөн орох хаалга, шатыг буулгаж, дахин барина. Ажлын 7 хоногоор тооцож нөхөн олговор олгохоор тусгасан.

20. Хэд хэдэн улсын өмч хөрөнгө төслийн нөлөөлөлд өртөх бөгөөд нөхөн сэргээж барих ажлын зардлыг төслийн барилгын ажлын тоо хэмжээ, төсөвт багтаасан. Эдгээр нь (i) Эрүүл мэндийн II-р төв болон Жигүүр дунд сургуулийн хооронд барьсан цементэн талбай, (ii) сургууль болон эрүүл мэндийн төвийн талбай доторх цементэн талбайн зарим хэсэг, (iii) Хаан банкны хашааны ойролцоох явган хүний зам, (iv) бохир усны шугам хоолой хөндлөн гарах 2 эгнээ бүхий авто зам. Энэхүү ГЧНШТ-нд эдгээр нөлөөлөлд өртсөн улсын өмч хөрөнгийг нөхөн сэргээх асуудлыг хөндөөгүй бөгөөд уг зардлыг төслийн барилгын ажлын нийт төсөвт оруулсан болно. Эдгээр нөлөөллийг барилгын ажлын гэрээний дагуу шийдвэрлэх хэдий ч зохих ёсоор хяналт тавих ба ТУН/ТХН-ийн хагас жилийн тайланд баримтжуулна.

21. Энэхүү ГЧНШТ-ний бэлтгэл ажлын явцад тодорхойлсон газар чөлөөлөлт нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийг Нарийвчилсан зураг төслийн үе шатанд шинэчлэн, дахин баталгаажуулах шаардлагатай. Эцсийн байдлаар хийгдэх ГЧНШТ-нд төслөөс учрах нөлөөлөл, нөлөөлөлд өртсөн өмч хөрөнгийн үнэлгээ, нийгэм эдийн засгийн судалгаа зэрэг мэдээллийг дахин шинэчлэн оруулах шаардлагатай.

Нөлөөлөлд өртсөн газар

22. Төслөөр 5 нөлөөлөлд өртсөн компани/байгууллагын эзэмшлийн 2711.1м^2 газар нөлөөлөлд өртөнө. Хүснэгт 1-т харуулсанчлан бүх газар хэсэгчилсэн нөлөөлөлд өртөнө: хамгийн ихдээ 33% болон хамгийн багадаа 0.36% нь нөлөөлөлд өртөнө. Нөлөөлөлд өртсөн компани/байгууллагын бизнесийн үйл ажиллагаа үлдэж байгаа газар дээр нь үргэлжлэн явагдах боломжтой. Тиймээс байршлын нүүлгэн шилжүүлэлт хийх болон нөхөн орлуулах газар шаардлагагүй. НӨИ-06-н зар сурталчилгааны самбар нь ХААН банкны эзэмшлийн газарт байрладаг. Тиймээс энэхүү аж ахуйн нэгж ямарч газраа алдахгүй. Газрын хохирлын урьдчилсан үнэлгээг НХС-г үндэслэн Дархан Уул аймгийн ГХБХБГ-ын газрын мэргэжилтнүүдтэй хамтран хийсэн болно.

Хүснэгт 1: Нөлөөлөлд өртсөн газар

Газрын нэр		Газрын дугаар	Газар ашиглах зорилго	Эзэмших эрх олгосон огноо	Хүчинтэй хугацаа	Газрын хэмжээ (м^2)	Нөлөөлөлд өртсөн газрын хэмжээ (м^2)	Газрын хохирлын хувь хэмжээ
НӨИ-03	Жигүүр 16-р цогцолбор сургууль	080100387	Боловсрол	Мэдэхгүй	Мэдэхгүй	19,700	72	0.36%
НӨИ -04	Эрүүл мэндийн II-р төв	080100241	Эрүүл мэндийн үйлчилгээ	Мэдэхгүй	Мэдэхгүй	2,701	121.6	32.84%
НӨИ -05	ХААН Банк	080100140	Банкны үйлчилгээ	Мэдэхгүй	Мэдэхгүй	742	200	26.9%
НӨИ -07	Монтек ХХК	080100492	Худалдаа	2011	5 жил	150,000	1997.5	1.3%
НӨИ -08	Ногоон бүрд ХХК	080153837	Худалдаа	2011	5 жил	10,000	320	3.2%

Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламж

23. Нөлөөлөлд өртсөн 3 аж ахуйн нэгжийн нийт 103м урт төмөр хашаа, 9м урт төмөр хаалгыг бохир усны шугам хоолойг шинэчлэх зорилгоор тэдний өмч хөрөнгийн өнцөгөөс холдуулан нүүлгэн шилжүүлнэ. НӨИ-03-н 60 см өндөр бетонон суурь бүхий нийт 30м урт төмөр хашаа, хашааны суурин дээр барьсан 30м урт модон сандал, хашааны төмөр хаалга болон хурд сааруулагчийг нүүлгэн шилжүүлж, дахин барина. НӨИ-04-н бетонон суурь бүхий 33м урт төмөр хашаа, төмөр хаалгыг нүүлгэн шилжүүлж, дахин барина. НӨИ-05-н 60см өндөр бетонон суурь бүхий 40м урт шинээр барьсан төмөр хашааг нүүлгэн шилжүүлж, дахин барина. Судалгаагаар төрийн байгууллагад хамаарах хоёр орох хаалга, зар сурталчилгааны самбарыг зайлуулах шаардлагатай. Дахин хэлэхэд, төслийн зураг төсөл бэлэн болмогц, дээр дурдсан нөлөөллийг багасгах эсвэл зайлсхийх тал дээр анхаарлаа хандуулж ажиллана. Бүх нөлөөлөлд өртсөн өмч хөрөнгийг Хавсралт 2-т харуулав.

Хүснэгт 2: Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламж

Хохирлын төрөл	Хэмжих нэгж		Аж ахуйн нэгжийн тоо
Төмөр хашаа	м	103	3 (НӨИ-03, НӨИ - 04, НӨИ -05)
Төмөр хаалга	ширхэг	2	2 (НӨИ -03, НӨИ -04)
Хурд сааруулагч	ширхэг	1	1 (НӨИ -03)
Зар сурталчилгааны самбар	ширхэг	1	1 (НӨИ -06)
Орох хаалга	ширхэг	2	2 (НӨИ -01, НӨИ -02)

Нөлөөлөлд өртсөн мод

24. Моднуудад учрах нөлөөлөл бага. ХААН банкны ойролцоох нэг байршилд нөлөөлөлд өртсөн 16 ширхэг мод байна. Эдгээр мод хэний эсвэл ямар аж ахуйн нэгжийн өмч хөрөнгө болох нь тодорхойгүй байна.

Нөлөөлөлд өртсөн бизнес

25. НӨИ-01, НӨИ-02 нь богино хугацаанд түр зуур бизнесийн орлогоо алдана. Бохир усны шугам хоолойг шинэчлэх барилгын ажлын үед орох хаалгыг нүүлгэх шаардлагатай бөгөөд барилгын ажил дуусмагц дахин барина. Бизнесийн хохирлыг бизнес саатах хугацааны өдрийн дундаж цэвэр орлогыг үндэслэн нөхөн олгоно. Ажлын 7 хоногоор тооцож нөхөн олговор олгохоор тусгасан.

Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн нийгэм эдийн засгийн байдал

26. 2013 онд нөлөөлөлд өртсөн талуудын нийгэм, эдийн засгийн судалгааг хийсэн болно. Нийт 5 нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжтэй зөвлөлдсөн бөгөөд төслийн талаар танилцуулсан. Уулзалтын явцад нийгэм, эдийн засгийн судалгаанд ашиглах мэдээллийг ганцаарчилсан уулзалтаар дамжуулан цуглуулсан. Хүснэгт 3-т Төслийн нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн тоо, төрлийг харуулав. Сургууль, эрүүл мэндийн төв, төрийн байгууллага зэрэг олон нийтийн үйлчилгээний газрууд болох нийт 8 аж ахуйн нэгж нөлөөлөлд өртөнө.

Хүснэгт 3: Төслийн нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж, иргэдийн талаарх дэлгэрэнгүй, ангилал тус бүрээр

	Компани/байгууллагын нэр	Эрхлэх үйл ажиллагаа	ГЧНШ-ийн нөлөө
НӨИ-01	Орос хүнс ХК	Хүнсний дэлгүүр	Орох хаалгыг зайлуулах, дахин барих, түр зуурын бизнесийн алдагдал
НӨИ -02	Мөнх Алтангэгээ ХК	Гоо сайхны салон	Орох хаалгыг зайлуулах, дахин барих, түр зуурын бизнесийн алдагдал
НӨИ -03	Жигүүр 16-р цогцолбор сургууль	Дунд сургууль	Газраа хэсэгчлэн алдах, 30 м урт хашаа, хаалга, хурд сааруулагч
НӨИ -04	Эрүүл мэндийн II-р төв	Эрүүл мэндийн үйлчилгээ, хэвтэж болон гадуур эмчлүүлэх, оношлох	Газраа хэсэгчлэн алдах, 33 м урт хашаа, хаалга
НӨИ -05	ХААН банк	Банкны үйл ажиллагаа	Газраа хэсэгчлэн алдах, 40 м урт хашаа, 16 мод
НӨИ -06	Орон нутгийн Эд хөрөнгийн газар	Эд хөрөнгийн бүртгэл	Цахилгаан зар сурталчилгааны самбарыг зайлуулах
НӨИ -07	Монтек ХХК	мэдэхгүй	Газраа хэсэгчлэн алдах
НӨИ -08	Ногоон бүрд ХХК	мэдэхгүй	Газраа хэсэгчлэн алдах

27. Хоёр нөлөөлөлд өртсөн жижиг худалдааны байгууллагыг хувь хүмүүс ажиллуулдаг бөгөөд орон сууцны зориулалттай байрны 1 давхарт байрладаг. НӨИ-01 буюу Орос хүнс дэлгүүрт 1 хүн бүтэн цагаар ажилладаг бөгөөд орчны оршин суугчид уг дэлгүүрээр үйлчлүүлдэг байна. Дэлгүүрийн орлого архи, тамхины худалдааг хориглосонтой холбогдуулан буурч байгаа юм байна. Өнөөдрийн байдлаар дэлгүүрийн өдрийн цэвэр орлого 80,000 орчим төгрөг байна. НӨИ-02 буюу Мөнх-Алтангэгээ ХК нь үсчин болон гоо сайхны салон ажиллуулдаг. Энд 4 үсчин, 2 гоо сайханч ажилладаг. Компанийн эзэн салондоо үсчингээр ажилладаг. Бусад бүх ажилтнууд нь түрээслэгчид бөгөөд сард түрээсийн төлбөрт 150,000 төгрөг төлдөг. Хүн бүр өдөрт ойролцоогоор 40,000 - 45,000 төгрөгийн орлоготой ажилладаг.

28. НӨИ-03 буюу Жигүүр 16-р цогцолбор сургууль нь ойролцоогоор 1400 сурагч, 90 багш, ажилтантай. Сургуулийн багш нарын сарын үндсэн цалин ойролцоогоор 450,000 төгрөг бөгөөд мөн анги даасны нэмэгдэл цалин авна. Бусад ажилтнуудын сарын дундаж цалин 320,000-360,000 төгрөг. Сургууль уг газрыг эзэмшдэг. Гэвч 1990 оноос хойш уг барилга Оросын компанийн мэдэлд шилжсэн байна. Сургууль уг барилгыг түрээслэдэг.

29. НӨИ-04 буюу Эрүүл мэндийн төв нь хуучин Дарханы ойролцоогоор 30 000 орчим оршин суугчдад эмнэлгийн үйлчилгээ үзүүлдэг бөгөөд эмч, лабораторийн туслах, техникч, үйлчилгээний ажилтнуудыг оролцуулаад 100 гаруй ажилтантай. Эдгээр ажилтнуудын сарын цалин 280,000 – 680,000 төгрөг.

30. НӨИ-05 буюу Дарханы Хаан банкны төв оффис нь Эрүүл мэндийн II-р төвийн зүүн талд байрладаг бөгөөд 40 ажилтантай. Банк нь 15,000 - 60,000 хүнд банкны үйлчилгээг шууд үзүүлдэг.

31. НӨИ-06 буюу Дархан Уул аймгийн Орон нутгийн Эд хөрөнгийн агентлаг нь орон нутгийн эд хөрөнгийн бүртгэл, ашиглалт, хяналтын асуудлыг хариуцдаг.

32. НӨИ-07 болон НӨИ-08. Мэдээлэл авах боломжгүй байсан.

С. ЗОРИЛГО, БОДЛОГЫН ХАМРАХ ХҮРЭЭ

33. Энэхүү ГЧНШТ-ний зорилго нь Хот байгуулалтын салбарын МОН-2301 төслийн дагуу газар чөлөөлөх ажиллагааны нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй хамааралтай бүх холбогдох журам, нөхөн олговор, нүүлгэн суурьшуулалт, нөхөн сэргээлтэнд үзүүлэх туслалцааг зохицуулж, тэдний амьжиргааг баталгаажуулахад оршино. МОН-2301 төслийн “Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамрах хүрээ” (ГЧНШХХ) баримт бичиг нь энэхүү ГЧНШТ-ний бүх нөхцлийг тодорхойлсон. Ялангуяа, ГЧНШТ нь иргэдийн амьжиргаа, амьдралын чанарыг хамгаалах зорилготой бөгөөд энэ нь төсөл хэрэгжээгүй нөхцөлд тэдний аж амьдралыг байсан байдалд нь буцаан оруулах эсвэл сайжруулах явцыг хангахад чиглэсэн туслалцааг үзүүлнэ гэсэн үг. Энэхүү зорилгыг хэрэгжүүлэхийн тулд нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжүүдэд тэдний амьдрах нөхцөл, худалдааг дахин сэргээхийн тулд тэдэнд төслийн талаар мэдээлэх, ойр дотно зөвлөлдөх, учирсан хохирлыг нь нөхөн төлөх, нөхөн орлуулах газар, өмч хөрөнгийг эзэмших, өмчлөхөд тусална. Бүх нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийг албадан нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой ямар нэгэн шийдвэр гаргахад оролцох боломжоор хангана.

34. Энэхүү ГЧНШТ-ний бүх заалт нь Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомж[1], АХБ-ны 2009 оны Хамгаллын бодлогын баримт бичиг (ХББ)-ийн дагуу байна. Үндэсний хууль тогтоомж болон АХБ-ны бодлогын холбогдох зохицуулалтыг дор хураангуйлан харуулсан бөгөөд Төслийн авах туслалцааны матрицыг танилцуулав.

[1] Монгол Улсын Иргэний хууль 2002; 2003/04/05/06-нд нэмэлт өөрчлөлт орсон Газрын тухай хууль, 2002; 2005/08-нд нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль 2003

35. Хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хууль тогтоомжийн дагуу газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтэд баримтлах гол хууль тогтоомж нь Үндсэн хууль (1992), Газрын тухай хууль (2006), Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль (2003), Иргэний хуулиас бүрдэнэ. Газрын тухай хуулиар газрыг хувьд эзэмшүүлэх гурван хэлбэрийг заасан: (i) зөвхөн Монгол Улсын иргэнд газрыг өмчлүүлэх; (ii) газрыг Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад 15-6О жил хүртэл хугацаатайгаар эзэмшүүлэх. Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг нэг удаад сунгах хугацаа 4О жилээс илүүгүй байна; болон (iii) гадаад улс, гадаад улсын хуулийн этгээдэд гэрээний дагуу газар ашиглуулах эсвэл түрээслүүлэх.

36. Монгол Улсын Үндсэн хуулинд “Төр газрын эзэнд газартай нь холбогдсон үүрэг хүлээлгэх, улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор газрыг солих буюу эргүүлэн авах, уг газрыг хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдлын ашиг сонирхолд харшаар ашиглавал хураан авч болно”, түүнчлэн “Төр болон түүний байгууллага нийтийн тусгай хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмч хөрөнгийг хураан авах тохиолдолд нөхөн олговор, төлбөр олгоно” гэж тус тус заасан.

37. Газрын тухай хуулиар эзэмшүүлэх эсвэл ашиглуулахаар олгосон газрыг эргүүлэн авах харилцааг зохицуулдаг. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль хувийн өмчлөлийн газрыг эргүүлэн авахтай холбоотой заалттай. Зөвшөөрөлгүй албан бус суурьшигчдыг хууль бусаар газар ашиглагч гэж үзэх бөгөөд Газрын тухай хуулийн 27.4-р зүйл буюу “Хүчин төгөлдөр эрхийн гэрчилгээгүй аливаа этгээд газар эзэмшихийг хориглоно” гэсэн заалтын дагуу албадан нүүлгэн шилжүүлдэг.

38. Газрын тухай хуулийн 13.1-р зүйлд улсын тусгай хэрэгцээний газрыг нэрлэсэн байдаг. Үүнд: (i) улсын тусгай хамгаалалттай газар; (ii) улсын хилийн зурвас газар; (iii) улсын батлан хамгаалах болон аюулгүй байдлыг хангах зориулалтаар олгосон газар; (iv) гадаад улсын дипломат төлөөлөгчийн болон консулын газар, олон улсын байгууллагын төлөөлөгчийн газарт олгосон газар; (v) чөлөөт бүсийн газар; (vi) шинжлэх ухаан, технологийн сорилт, туршилт болон байгаль орчин, цаг агаарын төлөв байдлын байнгын ажиглалтын талбай; болон (vi) аймаг дундын отрын бэлчээр орно.

39. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 32.1.3-р зүйлд улсын чанартай зам, шугам сүлжээ, барилга байгууламж барих улсын тусгай хэрэгцээ, мөн түүнчлэн Газрын тухай хуулийн 13-р зүйлд зам, шугам сүлжээний газарт цахилгаан, дулаан, ус хангамж, ариутгах татуурга, зам тээвэр, холбоо, мэдээллийн зориулалтаар хот, тосгон, бусад суурины гадна олгогдсон газар хамаарах, Авто замын тухай хуулийн 3.1.8-р зүйлд “улсын чанартай авто зам" гэж нийслэлийг аймгийн төвтэй, аймгийн төвийг хооронд нь болон хилийн боомттой холбосон авто замыг хэлнэ гэж тус тус тодорхойлсон.

40. Иймээс хот, тосгон, бусад суурьшилтад хамаарах хотын зам, ус хангамж, ариутгах татуургын байгууламж, дүүргийн дулааны байгууламж орон нутгийн чанартай байна. Түүнчлэн, төслийн дагуу хийгдэх барилгын ажил нь улсын чанартай ажил биш бөгөөд хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хууль тогтоомжийн дагуу албадан хураах ажиллагааг хэрэгжүүлэх боломжгүй юм.

41. Зам, ариутгах татуургын шугам сүлжээг оролцуулаад орон нутгийн чанартай дэд бүтцийн

байгууламжийн хувьд газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг зохицуулах хууль эрхзүйн заалт байхгүй байгаа тул Иргэний хуулиар харилцан тохиролцох тохиролцоо хэлбэрээр газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг хийх хууль эрхзүйн хамрах хүрээгээр хангаж байна. Энэ нь иргэний эрх зүйн харилцаанд эрх тэгш, бүрэн эрхтэйгээр оролцогч хуулийн этгээд болох Төр эсвэл түүний хууль ёсоор томилогдсон төлөөлөгч болон нөлөөлөлд өртсөн иргэд гэрээний үндсэн дээр бие биентэйгээ харилцахад хамаарна (1-р зүйл). Иргэн, байгууллага, аймаг, нийслэл, сум, дүүрэг нь материаллаг болоод материаллаг бус эд хөрөнгө, түүний өмчлөл, эзэмшилтэй холбоотой иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцох боломжтой (6, 7, 8-р зүйл).

42. Холбогдох журам (нотаритоор гэрчлүүлсэн гэрээ)-ний дагуу өмчлөлийн газраа худалдах замаар захиран зарцуулах эрхийг газар өмчлөгчид Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх хуулийн 27-р зүйлийн дагуу олгосон. Газрын тухай хуулийн 35, 38-р зүйлийн дагуу эзэмшигч мөн нотаритоор гэрчлүүлсэн гэрээний дагуу эзэмших гэрчилгээгээ шилжүүлэх эрхтэй. Гэхдээ сум эсвэл дүүргийн Засаг даргаас зөвшөөрөл авах шаардлагатай.

43. Дүүрэг, сум, хороо эсвэл багийн түвшиний Газрын албаны ажилтнууд Нийслэлийн эсвэл Аймгийн Өмчийн харилцааны газрын даргын зөвшөөрөлтэйгээр газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг хийхдээ эрх бүхий хуулийн этгээд хоорондын гэрээг үндэслэн Иргэний хуулийн хууль эрхзүйн хамрах хүрээг зарим талаараа тусган хийдэг. Гэхдээ албадан газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагааны зарим нэг элементийг агуулдаг. Чөлөөлөх шаардлагатай өмч хөрөнгийг тодорхойлсны дараа нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд албан ёсны мэдэгдэл эсвэл шаардах хуудсыг Өмчийн харилцааны газраас хүргүүлдэг. Газрыг чөлөөлөх улсын шаардлагад эерөг хариулт өгөөгүй тохиолдолд шаардах хуудас буюу мэдэгдлийг дахин өгдөг. Үүний дараа, нөхөн олговрын нөхцлийг тохиролцох ажиллагааг эрх бүхий нөлөөлөлд өртсөн иргэд (өмчлөгч, эзэмшигч)-тэй эхлүүлэх бөгөөд бичгээр тохиролцоонд хүрдэг. Газрын албаны ажилтнууд газрын үнэлгээний тарифыг тогтоохдоо 2003 оны 4-р сарын 13-ны өдрийн ЗГ-ын 103 тоот тогтоолыг баримталдаг. Хэлэлцэн тохиролцсон нөхөн олговрын 50%-г олгомогц газрыг чөлөөлнө. Барилга байгууламжийг зайлуулах эсвэл газрыг чөлөөлснөөр барилгын ажлыг эхлүүлэх боломжтой болох бөгөөд үлдсэн нөхөн олговрыг олгоно.

<u>АХБ-ны Албадан нүүлгэн шилжүүлэх бодлогын шаардлага</u>

44. АХБ-ны 2009 оны Хамгаалалтын бодлогын баримт бичиг (ХБББ)-т АХБ-ны зээлдэгч/захиалагчдын АХБ-ны дэмжлэгтэй хэрэгжүүлэх төслийн албадан нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагааг[2] хэрэгжүүлэхдээ хамгааллын шаардлагыг хангаж ажиллахыг шаарддаг. Хамгааллын ерөнхий зорилго нь (i) аль болох албадан нүүлгэн шилжүүлэхээс зайлсхийх; (ii) төслийг судалж шинжлэн, зураг төслийг өөрчлөн албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийг багасгах; (iii) нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн өмч хөрөнгө, амьдрах нөхцөл, амьжиргааг сайжруулах, нөхөн сэргээх; болон (iv) эмзэг бүлгийн нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдийн амьжиргааны түвшинг сайжруулах явдал юм.

45. ХБББ-ийн үндсэн зарчмууд:

- Төслийн өнгөрсөн, одоо, ирээдүйн албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөл, эрсдэлийг аль болох эрт илрүүлэх, нөлөөлөлд өртөгчдийн судалгаа, тооллого, хүйсийн судалгааг үндэслэн нүүлгэн шилжүүлэлтийг төлөвлөх;

- Нөлөөлөлд өртөгчид, хүлээн авч буй олон нийт, төрийн бус байгууллагын төлөөлөлтэй ач холбогдол бүхий уулзалт зохион байгуулах, төлөвлөлт, хэрэгжүүлэлт, хяналт үнэлгээнд тэдгээрийн оролцоог хангана. Эмзэг бүлгийнхэн, ялангуяа баталгаажих түвшнээс доогуур амьдралтай иргэд, газаргүй иргэд, хөгшид, хүүхэд, уугуул иргэд, газар эзэмших эрхгүй иргэдэд онцгой анхаарал хандуулж, танилцуулах уулзалтуудад тэдгээрийн оролцоог хангана. Нөлөөлөлд өртөгчдийн асуудлыг шийдвэрлэх гомдол барагдуулах механизмыг бий болгоно. Нөлөөлөлд өртөгчид болон хүлээн авч буй олон нийтийн санаачлагаар үүсгэн байгуулагдсан нийгмийн болон соёлын бүлгийг дэмжинэ. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөл, эрсдэл өндөр байгаа, илүү мэдрэмтгий хэсэгт нөхөн олговор, нүүлгэн шилжүүлэх шийдвэрийг гаргахаас өмнө бэлтгэл ажлын үе шат хийгдэнэ.

[2]ХБББ-ийн Хавсралт 2: Албадан нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагааны хамгааллын шаардлага-г харна уу.

- НӨИ-дийн амьжиргааны түвшинг дээшлүүлэх, эсвэл наад зах нь хэвээр хадгалагдан үлдсэн байх арга хэмжээг 1/ нөлөөлөлд өртөгчдийн амьдрал газарт түшиглэсэн тохиолдолд газарт түшиглэсэн нүүлгэн шилжүүлэлтийн бодлого баримтлах, 2/ тухайн өмчтэй тэнцүү болон илүү өртөгтэй өмч хөрөнгөөр нэн даруй сольж олгох, 3/ нөхөн сэргээгдэх боломжгүй өмч хөрөнгөнд орлуулах үнийн өртөгөөр нэн даруй нөхөн олговрыг олгох, 4/ боломжтой бол ашиг хуваарилах, орлого болон үйлчилгээг нэмэгдүүлэх зэрэг замаар авна.

- Туслалцаа шаардлагатай биетээр болон эдийн засгийн хувьд нөлөөлөлд өртөж байгаа иргэдэд 1/ хэрэв нүүлгэж байгаа бол нүүж очих газар нь газрын эрхтэй байх, ажил эрхлэх, үйлдвэрлэл явуулах боломж бүхий суурьшлын газарт орон байраар хангах, нүүж очсон газрын хүн амтай эдийн засгийн болон нийгмийн хувьд нэгдмэл болох,2/ шилжилтийн үед нь газраа боловсруулах, зээл авах боломжоор хангах, сургалт, ажил эрхлэх боломж гаргах зэргээр туслалцаа үзүүлэх, 3/ шаардлагатай бол инженерийн дэд бүтэц, хамт олны үйлчилгээг үзүүлнэ.

- НӨИ-дийн амьжиргааны түвшинг дээшлүүлэх, эсвэл наад зах нь хэвээр хадгалагдан үлдсэн байх арга хэмжээг авна. Орон нутагт тэдгээрийг эрх зүй, газар болон нөөц баялгийг худалдан авах боломжоор хангах, хот суурин газарт орлогын эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, эрх зүйн болон тохиромжтой орон сууцтай байх боломжоор хангана.

- Газар чөлөөлөлтийг харилцан тохиролцсон, ил тод, шударга, тэгш байх зарчмаар хийхдээ тэдгээр иргэдийн амьжиргааны түвшин хэвээр үлдсэн, эсвэл орлого амьжиргаа нь дээшилсэн эсэхийг баталгаажуулна.

- Газрын зөвшөөрөлгүй, зөвшөөрөл авах боломжгүй иргэдэд зөвшөөрөлгүй газраа алдсаны нөхөн төлбөр болон бусад туслалцаа авах эрхийг хангах, эдгээр иргэдийн туслалцаа авах эрх, орлого болон амьжиргааг нөхөн сэргээх стратеги, байгууллагын тогтолцоо, хяналт, төсөв зэргийг багтаасан нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөг гаргана;

- Төсөл батлагдахаас өмнө НӨИ-дэд газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний талаар тэдэнд ойлгомжтой хэл, хэлбэрээр тухай бүр нь танилцуулж, зөвлөлдсөн байх. ГЧНШТ-г эцсийн байдлаар нөлөөлөлд өртөгчид болон бусад оролцогчдод танилцуулна;

- Хөгжлийн хөтөлбөр, төслийн нэг хэсэг нь нүүлгэн шилжүүлэлт байхаар төсөөлж, төслийн өртөг, үр ашигт нүүлгэн шилжүүлэлтийн бүх үнийг оруулан тооцно. Нөлөөлөл ихтэй төслийн хувьд тухайн төслийн албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн бүрэлдэхүүн хэсгийг тусад нь авч хэрэгжүүлнэ.

- Биетээр болон эдийн засгийн хувьд нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнө нөхөн олговорыг олгож, бусад туслалцааг үзүүлсэн байна.

- Нүүлгэн шилжүүлэлтийн үр нөлөө, нөлөөлөлд өртөгчдийн амьдралын хэв маягт үзүүлж байгаа нөлөөлөл, ГЧНШТ нь зорилгодоо хүрсэн эсэхийг анхны судалгаатай харьцуулан хянах,

- Хяналтын тайланг танилцуулах;

46. АХБ-ны АНШ бодлого нь нөлөөлөлд өртсөн газар (бүхэлд нь эсвэл хэсэгчлэн)-ыг албан ёсоор өмчлөх, эзэмших эрхтэй бүх иргэд болон үндэсний хууль тогтоомжийн дагуу нэхэмжлэл гаргах эрхтэй этгээдүүдийг туслалцаа авах эрх бүхий этгээд гэж заадаг. Албан ёсны зөвшөөрөл

буюу эрхгүй эсвэл нэхэмжлэл гаргах эрхгүй гэхдээ хэлэлцэн тохиролцож, нийтэд мэдээлсэн туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдрөөс өмнө тухайн газар эсвэл барилга байгууламжийг эзэмшиж байгаа иргэд газраас бусад эд хөрөнгөндөө нөхөн олговор, бусад туслалцааг авах эрхтэй.

47. АХБ-ны АНШ бодлогын зарчим нь мөн олгох нөхөн олговор, авах туслалцааг тодорхойлдог. Үүнд: шаардлага хангасан, зохих нөхөн орлуулах газар, барилга байгууламж эсвэл бэлэн мөнгөний нөхөн олговрыг элэгдэл хорогдол, шилжүүлэх зардал, хуримтлагдсан хүү, шилжилтийн/нөхөн сэргээх зардал болон бусад төлбөрийг суутгахгүйгээр нөхөн орлуулах үнээр бүрэн олгох, газарт суурилсан нүүлгэн шилжүүлэлтийн стратеги, нүүлгэн байршуулах болон хөдөлмөр эрхлэх/үйлдвэр эрхлэх боломжид нэвтрэх боломжтой сайжруулсан орон байраар хангах, нийтийн дэд бүтэц, үйлчилгээ, шилжилтийн дэмжлэг, хөгжлийн туслалцаа, төслийн үр шимийг хүртэх боломж орно. Эдийн засгийн хувьд нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн иргэдэд орлогын хохирлыг нөхөн олгох бөгөөд нөхөн сэргээхэд туслалцаа үзүүлнэ. Түүнчлэн боломжтой бол орлого олох чадвар, үйлдвэрлэлийн түвшин, амьжиргааны түвшинг нь сайжруулна.

48. Төслийн бүрэлдэхүүн хэсгээр нөлөөлөлд өртсөн иргэд, бусад оролцогчидтой үр дүнтэй зөвлөлдөх уулзалтыг хийнэ. Үүнд: авах туслалцаа, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хувилбар, нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөнд оролцох, үр нөлөөтэй, ил тод Гомдол барагдуулах механизм (ГБМ)-ийг бий болгох болон боломжтой бол албадан нүүлгэн шилжүүлэхээс зайлсхийх зорилгоор шударга тохиролцоог хийх орно.

49. Төслийн бүрэлдэхүүн хэсгээр хэнийг нүүлгэн шилжүүлэх, энэ нь тэдэнд одоо болон цаашид хэрхэн нөлөөлөх талаар бүрэн ойлголт өгөх зорилгоор цогц Нийгмийн нөлөөллийн судалгаа (ННС)-г хийнэ. ННС-нд нөлөөлөлд өртсөн иргэд, тэдний өмч хөрөнгө, орлого, амьжиргааны талаар оруулах бөгөөд жендерээр нь ялгаж салгасан байна. ННС-нд сөрөг нөлөөлөлд илүү өртөх эмзэг бүлгийн иргэдийг тодорхойлж, эмзэг бүлгийн иргэдэд харьцангуй хүндээр тусахгүй байх, төслийн боломж, үр шимийг эрх тэгш хүртэх боломжоор хангахын тулд зорилтот арга хэмжээг санал болгоно.

50. АХБ-ны ХБББ-т Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө (ГЧНШТ) боловсруулах, олон нийтэд танилцуулахыг шаарддаг. ГЧНШТ-нд нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн авах туслалцаа болох орлого, амьжиргааг нөхөн сэргээх стратеги (эмзэг бүлгийн иргэдэд зориулсан арга хэмжээг оролцуулаад); институцийн зохицуулалт, зөвлөлдөх, оролцох, мэдээлэх, ГБМ, хяналт ба тайлагналын хамрах хүрээ (газар төслийн нөлөөлөлд өртсөж байгаа тохиолдолд тавих хөндлөнгийн хяналтыг оролцуулаад), төсөв, цаг хугацаатай хэрэгжүүлэх хэрэгжилтийн хуваарийн талаар дэлгэрэнгүй дурдах ёстой. ГЧНШТ-г хэрэгжүүлэх, нөхөн олговор олгох болон бусад туслалцааг үзүүлэхээс өмнө газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэлтийг хийхгүй.

<u>Бодлогын зөрүүг үнэлэх</u>

51. Монгол Улсын хууль эрхзүйн хамрах хүрээ болон АХБ-ны АНШ бодлогын хамгааллын шаардлага хооронд бодлогын чухал хэд хэдэн зөрүү гардаг. Монгол Улсын хууль тогтоомж буюу туршлагын дагуу: (i) газар, барилга байгууламжийг түрээслэгчийг оролцуулаад газрын зөвшөөрөлгүй хууль бус оршин суугчид (өмчлөл эсвэл эзэмшлийн гэрчилгээгүй) нөхөн олговор, нөхөн сэргээх туслалцаа авах эрхгүй; (ii) нөлөөлөлд өртсөн газарт олгох нөхөн олговрыг НӨИ бүртэй ганцаарчлан тохиролцох хэдий ч зах зээлийн үнээр бус улсаас тогтоосон нөхөн олговрын тарифаар тооцдог; (iii) нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийг үнэлэхдээ элэгдэл хорогдлын коэффицентийг тооцдог; (iv) орон нутагт газрыг чөлөөлөхдөө орлого, амьжиргааг нөхөн сэргээх ажиллагааг ерөнхийдөө хэрэгжүүлдэггүй; (v) нөхөн олговрын төлбөрт шилжилтийн зардлыг оруулж тооцдоггүй; (vi) маргааныг Засаг дарга нар болон шүүхээр шийдвэрлүүлэх төслийн гомдол барагдуулах журам гэж байхгүй; (vii) олон нийттэй зөвлөлдөх, мэдээлэл өгөх уулзалтыг зохион байгуулдаггүй; (viii) туслалцаа авах өдрийг тасалбар болгох өдрийг зарладаггүй; (ix) бүх газрыг

чөлөөлж дуусах хүртэл барилгын ажлыг эхлүүлэхгүй байх хориг тавьдаггүй; болон (х) ГЧНШТ бэлтгэх, эсвэл хяналт ба үнэлгээ хийх арга хэмжээ авах шаардлагагүй.

52. Хүснэгт 4-т газар чөлөөлөлттэй холбоотой хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа Монгол Улсын хууль тогтоомж, туршлагын гол заалт болон тэдгээр нь АХБ-ны АНШ бодлогын хамгааллын шаардлагатай нийцэх, эс нийцэх байдлыг харуулав.

Хүснэгт 4: АНШ-тэй холбоотой Монгол Улсын хууль тогтоомж, АХБ-ны ХБББ-ийн заалтыг харьцуулах нь

АНШ-хтэй холбоотой асуудал	Монгол Улсын хууль тогтоомжийн заалт	АХБ-ны бодлогын шаардлага
Албадан нүүлгэн шилжүүлэх	Зөвхөн улсын тусгай хэрэгцээ буюу улсын чанартай шугам сүлжээ, сүлжээ, бусад объектыг барихад газрыг эргүүлэн авахдаа албадан авах ажиллагааг хууль ёсоор хэрэгжүүлэх боломжтой (Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, 32, 37-р зүйл; Газрын тухай хууль, 42, 43-р зүйл). Энэхүү хууль нь төсөлд хамаарахгүй харин Иргэний хууль хамаарна. Одоогоор улс орон нутгийн чанартай төслүүдэд торгууль ногдуулах тухай шаардлага хүргүүлэх, нөхөн олговор санал болгох бодлогыг баримталж байна.	Албадан хураах ажиллагааг ерөнхийд нь хүлээн зөвшөөрдөг бөгөөд газар чөлөөлөлтөөс зайлсхийх, багасгах болон алдсан эд хөрөнгийг нөхөн орлуулах, амьжиргааг нөхөн сэргээх зорилготой бодлогын заалтад хамаарна. Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийг наад зах нь төслийн өмнөх үеийн байдалд оруулна.
Хэлэлцэн тохиролцсон тохиролцоо	Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж улсад ЗГ-т орсон газрыг шилжүүлэх гэрээ байгуулахдаа Иргэний хуулийг баримтална (15-р бүлэг, 1, 6, 7, 8, 109, 112-р зүйл).	Худалдан авах, худалдах хүсэлтэй худалдан авагч, худалдагч байгаа нөхцөлд хэлэлцэн тохиролцсон тохиролцоог хүлээн зөвшөөрдөг. Хэрэв худалдагчид сонголт байхгүй бол АНШ бодлогын шаардлагыг баримтална.
Эрх бүхий нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж	Зөвшөөрөлтэй газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч Газрын тухай хууль (35, 38-р зүйл), Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль (27-р зүйл)-ийн дагуу бусад хуулийн этгээдэд газрын эрхээ шилжүүлж болно. Газрын зөвшөөрөлгүй хууль бус оршин суугчдыг хууль бус эзэмшигч гэж үзэх бөгөөд оршин суух газраа шилжүүлэх эсвэл нөхөн олговор авах эрхгүй (Газрын тухай хууль, 27.4-р зүйл). Иргэний хуулинд эзэнгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг олж авсан өмчлөгч бус этгээд уг эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр улсын бүртгэлд бүртгүүлснээс хойш 15 жилийн хугацаанд уг эд хөрөнгийг өмчлөгчийн адил эзэмшиж байсан бол дээрх хугацаа дуусанаар уг этгээд өмчлөх эрхийг олж авна гэж заасан байдаг (104.2-р зүйл).	Зөвшөөрөлтэй болон зөвшөөрөлгүй нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж төрөл бүрийн туслалцаа авах эрхтэй. Зөвшөөрөлтэй нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж нөлөөлөлд өртсөн газар болон бусад эд хөрөнгөндөө нөхөн орлуулах үнээр нөхөн олговор, нөхөн сэргээх туслалцаа авах эрхтэй. Зөвшөөрөлгүй нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж газраас бусад эд хөрөнгөндөө нөхөн орлуулах үнээр нөхөн олговор, нөхөн сэргээх туслалцаа авах эрхтэй. Түүнчлэн, төслөөс өмнөх үеийн газраас дордуулахгүйгээр нөхөн орлуулах газар авах боломжтой.
Газарт олгох нөхөн олговор	Улсад шилжүүлсэн газарт гэрээгээр тохирсон үнийг төлнө. Улсаас тогтоосон газрын үнэлгээний	Нөхөн орлуулах үнээр газарт олгох нөхөн олговрыг тооцохдоо нөхөн олговор эсвэл ижил хэмжээ, чанартай нөхөн

АНШ-хтэй холбоотой асуудал	Монгол Улсын хууль тогтоомжийн заалт	АХБ-ны бодлогын шаардлага
	тариф (2003 оны ЗГ-ын 103 тоот тогтоол)-ыг баримтлах бөгөөд нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжтэй мөн тохиролцоно. Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж газраа бүгдийг нь эсвэл томоохон хэсгийг нь алдсан тохиолдолд нөхөн орлуулах газар олгоно.	орлуулах газар олгохоос өмнөх нэг жилийн дотор зах зээлийн дундаж үнээр тогтоосон газрын үнэлгээг үндэслэнэ.
Барилга байгууламжид олгох нөхөн олговор	Чөлөөлөх газар дээр баригдсан барилга байгууламжийг шилжүүлэхдээ гэрээгээр тохирсон үнийг төлнө. Уг барилга байгууламжийн үнэлгээг барилга байгууламжийн бохир үнэлгээнээс суутгасан элэгдэл хорогдлын хамтаар зах зээлийн үнээр тогтооно.	Барилга байгууламжийн үнэлгээг тухайн үеийн зах зээлийн үнээр тогтооно. Жишээлбэл, элэгдэл хорогдлыг суутгахгүйгээр барилга байгууламжийг шинээр барих нөхөн орлуулах үнэ. Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж ашиглаж болохуйц барилгын үлдэгдэл материалыг авах эрхтэй.
Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө	Иргэний хуулинд нийтийн эд хөрөнгийн өмчлөл, гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийн эрхийг хүлээн зөвшөөрдөг (108, 125-128-р зүйл). Нийтийн эд хөрөнгийн өмчлөлийн эрх нь өмчлөлийн зүйлээ бусад бүх этгээдийн зөвшөөрөлтэйгээр захиран зарцуулахыг шаарддаг (108.4-р зүйл). Гэрлэгчид, гэр бүлийн бусад гишүүний хэн нэгний нэр дээр байгаагаас үл шалтгаалан гэрлэснээс хойш бий болсон бусад хөрөнгө гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөд орно (126.2.4-р зүйл). Гэр бүлийн гишүүд нь хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөө харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр захиран зарцуулах (128.1-р зүйл) ба гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүний бичгээр гаргаж, нотариатаар гэрчлүүлсэн зөвшөөрлийг авна (128.2-р зүйл).	АХБ-ны ХБББ-тэй зөрчилдөхгүй. Хамтран гарын үсэг зурагчдыг дэмждэг.
Давуу байдал (эд хөрөнгийн сервитут)	Тусгай нийтийн эсвэл хувийн зорилгоор өөр этгээдийн өмч хөрөнгийг ашиглахыг зөвшөөрдөг давуу байдал эсвэл эд хөрөнгийн сервитутын талаарх эрхзүйн заалтыг орон нутгийн хуулийн дагуу зөвшөөрдөг. Хамтын гэрээ, төлбөр шаардлагатай (Иргэний хуулийн 151-р зүйл, Газрын тухай хуулийн 48-р зүйл, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 33-р зүйл).	АХБ-ны ХБББ-тэй зөрчилдөхгүй.
Газар эсвэл байшин түрээслэх	Иргэний хуулийн 25-р бүлгээр газар болон байшинг оролцуулаад эд хөрөнгийг түрээслэх ажиллагааг зохицуулдаг. Өмчлөлийн эрхийг шинэ өмчлөгчид шилжүүлсэн тохиолдолд түрээслүүлэгч бүх эрх, үүргээсээ татгалзана (297-р зүйл). Төслийн газар чөлөөлөлтийн хувьд түрээсийн гэрээг цуцлахдаа 3 сарын хугацаатай мэдэгдэл өгөхөөс өөр түрээслэгчийн эрхийн	Түрээслэгчийг нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж гэж үзэх бөгөөд тэрээр нөлөөллийн хэлбэр, зэргээс хамааран туслалцаа авах эрхтэй.

АНШ-хтэй холбоотой асуудал	Монгол Улсын хууль тогтоомжийн заалт	АХБ-ны бодлогын шаардлага
	талаар ямар ч заалт байхгүй (294.3-р зүйл).	
Олон нийт болон нийтийн нөөцийн хохирол	Нөлөөлөлд өртсөн олон нийт, нийтийн өмч хөрөнгийг Иргэний хуулийн дагуу гэрээний үндсэн дээр шилжүүлнэ. Нөлөөлөлд өртсөн дэд бүтцийг шилжүүлэх зардлыг Төслийн хүрээнд барилгын ажлын зардалд оруулан тооцно.	Газар чөлөөлөлтөд өртсөн нийтийн эд хөрөнгийн нөөц эсвэл нийтийн барилга байгууламж эсвэл дэд бүтцэд нөхөн олговор олгоно.
Орлого, амьжиргааг нөхөн сэргээх	Эд хөрөнгийг шилжүүлэх гэрээнд тийм заалт байхгүй	Ажил, орлого, амьжиргаагаа алдсаны улмаас эдийн засгийн болоод нийгмийн нөхөн сэргээх туслалцаа үзүүлнэ. Үүнд: (i) орлогыг нөхөн олгох эсвэл бизнес эсвэл хөдөлмөр эрхлэлт тасалдсан хугацаагаар дэмжлэг үзүүлэх, болон (ii) төслийн барилгын ажилд хөдөлмөр эрхлэх давуу эрхийг ялангуяа, ядуу болон эмзэг бүлгийн айл өрхөд олгоно.
Нүүлгэн байршуулах болон шилжилтийн зардал	Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиар эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагад үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүртгүүлэхдээ бүртгэлийн хураамж, үйлчилгээний хөлс төлөхийг шаарддаг (9-р зүйл). Бүх бүртгэл, бусад төлбөр болон нүүлгэн байршуулах зардлыг гэрээний талууд хариуцах бөгөөд гэрээнд оруулж өгч болно.	Эд хөрөнгийг бүртгүүлэх болон бусад захиргааны зардлыг оролцуулаад нүүлгэн байршуулах болон шилжилтийн зардал нь алдсан эд хөрөнгийн нөхөн орлуулах зардлын нэг хэсэг бөгөөд нөхөн олговорт оруулан тооцдог.
Гомдол барагдуулах журам	Газрын тухай хуулинд захиргааны нэгжийн засаг дарга нар цаашилбал шүүхээр газартай холбоотой маргааныг шийдвэрлүүлнэ гэж заасан байдаг (60-р зүйл). Иргэний хууль болон Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулинд янз бүрийн маргааныг шүүхээр шийдвэрлүүлнэ гэж заасан байдаг.	Нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд зориулсан шаардлага хангасан ГБМ байх шаардлагатай.
НШТ-ний талаар танилцуулах, олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалт зохион байгуулах	Олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалт зохион байгуулах, мэдээллийг танилцуулах заалт байхгүй. Амьдрал дээр бүх асуудлыг тохиролцож шийдвэрлэдэг.	Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжид нөхөн олговор болон нүүлгэн шилжүүлэх хувилбарын талаар бүрэн танилцуулж, ойр дотно зөвлөлдөнө. Төсөл, эцсийн байдлаар боловсруулсан, шинэчлэн найруулсан НШТ-г танилцуулах, хэлэлцэх, АХБ-ны вэб сайтад байршуулна.
Туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдөр	Байхгүй	Туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдрийг төслийг албан ёсоор зарлах, төсөл хэрэгжих талбайг тодорхойлох, нөлөөлөлд өртсөн хүн амын тооллогыг хийх үед туслалцаа авах эрхгүй этгээд болон газрын тухай хов жив тархахаас урьдчилан сэргийлэх зорилгоор тогтооно.

АНШ-хтэй холбоотой асуудал	Монгол Улсын хууль тогтоомжийн заалт	АХБ-ны бодлогын шаардлага
Газрын зурвас газар	1000мм хүртэлх диаметртэй усны шугам хоолой хуурай хөрсөнд 10м өргөнтэй аюулгүйн бүстэй байна (шугам хоолойн төвөөс 5м). Үүнийг нарийсгаж болно (Хот, суурин газрын ус хангамж, ариутгах татуургын системийн тухай хуулийн 12.-р зүйл, Барилгын норм, стандарт 40-02-06, 10.20-р мөр)	ХБББ-тэй зөрчилдөхгүй
Өмч хөрөнгийг чөлөөлөх, барилгын ажлыг эхлүүлэх тухай мэдэгдэл өгөх хугацаа	Өмч хөрөнгийг чөлөөлөх хугацааг гэрээнд тусгаж болно. Өмч хөрөнгийг чөлөөлөхтэй зэрэгцэн барилгын ажлыг эхлүүлнэ. Тодорхой тогтоосон хүлээх хугацаа гэж байхгүй.	Мэдэгдэл өгөх хугацааг АХБ тогтоогоогүй болно. Нүүлгэн байршуулахаас өмнө бэлэн мөнгөний нөхөн олговор болон/эсвэл эд хөрөнгийн нөхөн орлуулах зардлыг олгосон байх ёстой. Нөхөн сэргээх арга хэмжээнээс бусад газар чөлөөлөх ажиллагааг барилгын ажлыг эхлэхээс өмнө дуусгасан байх ёстой.

D. ТУСЛАЛЦАА АВАХ ЭРХ БА АВАХ ТУСЛАЛЦАА

53. Монгол Улсын хууль тогтоомж, АХБ-ны ХБББ хоорондын зөрүүг арилгахаар энэхүү ГЧНШТ-нд алинд алинд нь оруулж өгсөн төслийн авах туслалцааны заалтыг танилцуулав. Түүнчлэн, дараах зарчмыг авах туслалцааг нэмэгдүүлэхэд удирдамж болгон ашиглана. Үүнд:

- Төслийн зураг төслийг гаргах, хэрэгжүүлэхдээ барилгын ажлын явцад учрах түр зуурын шинжтэй нөлөөллийг оролцуулаад газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллөөс зайлсхийх, багасгах хүчин чармайлт бүрийг гаргана.

- Төслөөр Монгол Улсын Иргэний хуулийг үндэслэн гэрээ байгуулах ажиллагааг хамрах хэлэлцэн тохиролцон газар чөлөөлөх туршлагыг хэрэгжүүлнэ.

- Бүх нөхөн олговор, тэтгэмжийг гэрээнд заасны дагуу тодорхойлох, нөхөн олгох бөгөөд бүх гэрээг нотариороор гэрчлүүлэн, эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагад бүртгүүлнэ.

- Шаардлага хангасан гомдол барагдуулах механизмыг бий болгоно.

- Бүх нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж өөрсдийн өмч хөрөнгийн байдал, зөвшөөрөлгүй оршин суугч, өмч хөрөнгийг ашиглах төрөл (оршин суух, худалдааны, нийтийн эсвэл олон нийтийн[3]) -өөс үл хамааран нөхөн олговор, нөхөн сэргээх туслалцаа авах эрхтэй.

- Нөлөөлөлд өртсөн газарт ижил төстэй газрын зах зээлийн үнэ эсвэл холбогдох төрийн нөхөн олговрын тариф 2-ын аль өндрийг нь үндэслэн нөхөн орлуулах үнээр нөхөн олговор олгох эсвэл газраа бүгдийг нь алдсан тохиолдолд нөхөн орлуулах газар олгох, боломжтой бол газрыг бэлтгэх, нийтийн ахуйн үйлчилгээ (цахилгаан, ус зэрэг)-г нөхөн сэргээх. Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар (ГХБХБГ) нь нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд нөхөн орлуулах газрыг олох, зөвшөөрөл авахад туслалцаа үзүүлнэ. Газрынхаа 50 буюу түүнээс

[3] Нийтийн ахуйн үйлчилгээ (цахилгаан, ус хангамжийн шугам хоолой зэрэг)-г нөхөн сэргээх ажиллагааг барилгын гэрээнд оруулсан бол хамаарахгүй.

дээш хувийг алдахыг бүгдийг нь алдсан гэж үзэх бөгөөд нөлөөлөлд өртсөн иргэн хүсвэл бүх газартаа нөхөн олговор авах эрхтэй.

- Зөвшөөрөлгүй оршин суугчид газраа бүгдийг нь (жишээлбэл, 50-с дээш хувийг нь) алдсан тохиолдолд өөр дүйцэхүйц газар олон амьжиргааны стандартаа нөхөн сэргээхэд хангалттай нүүлгэн байршуулах туслалцааг (эзэмшлийн гэрчилгээ олгох замаар) үзүүлнэ. Түүнчлэн, амьдрах орон байр, газарт хийсэн бусад тохижилт зэрэг бусад эд хөрөнгийн хохирлыг нөхөн орлуулах үнээр бүрэн нөхөн олгоно.

- Нөхөн орлуулах газар авахыг зөвшөөрсөн бүх нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж эсвэл өмчлөл эсвэл эзэмшлийн гэрчилгээ авахаар хүлээж байгаа нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж эсвэл өмчлөх эрх авахаар оролдож байгаа эзэмшлийн гэрчилгээтэй нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжид нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнө өмчлөлийн гэрчилгээ олгох бөгөөд эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагад нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийг бүртгүүлнэ.

- Бүх нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжид элэгдэл хорогдлыг суутгахгүйгээр зөвшөөрөлтэй үнэлгээчний хийсэн мэргэжлийн үнэлгээг ашиглан тодорхойлсон өрсөлдөхүйц барилга байгууламжийн зах зээлийн үнээр нөхөн орлуулах зардлыг олгоно. Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж ашиглаж болохуйц барилгын үлдэгдэл материалыг авах эрхтэй.

- Хашааг зайлуулах, ЗГ-ын гаднах газрыг барилгын ажилд ашиглахыг оролцуулаад түр зуурын нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжтэй тохиролцсон гэрээний дагуу бэлэн мөнгөөр нөхөн олговор олгоно. Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж газар болон оршин суух газартаа үргэлжлүүлэн нэвтрэх эрхтэй. Барилгын гүйцэтгэгч хашааг зайлуулах бөгөөд барилгын ажил дуусмагц газар болон хашааг нөхөн сэргээнэ.

- Хөдөлмөр эрхлэлтийн орлогын түр хохирлыг хөдөлмөр эрхлэлт тасалдсан хугацаанд нөхөн олгоно. Ажлаа бүрмөсөн алдсан тохиолдолд багадаа нэг жил ажилласан ажилтнуудад 3 сарын цалинг нь бэлэн мөнгөөр нөхөн олгох бөгөөд бусад тохиолдолд нэг сарын цалинг нь нөхөн олгоно. Ажлаа бүрмөсөн болон түр зуур алдсан нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд (a) үндэсний хөдөлмөрийн тухай хуулийн дагуу бусад хөдөлмөрийн үр шим, тэтгэмж олгох, (b) шинээр ажилд ороход туслах ур чадварыг хөгжүүлэх сургалтад хамруулах, болон (c) шинэ ажил олоход тусална.

- Бизнесийн орлогын түр зуурын хохиролд бэлэн мөнгөний нөхөн олговор, жишээлбэл, татварын дараах цэвэр орлоготой тэнцэх бэлэн мөнгөний нөхөн олговрыг татварын баримт/бусад хүчин төгөлдөр баримт бичгийг үндэслэн олгох. Хэрэв нотлох баримт байхгүй бол төсөл хэрэгжих талбайн замын ажлын дундаж цэвэр орлогыг үндэслэн нөхөн олговор олгоно.

- Бизнесээ бүрмөсөн алдахад олгох нөхөн олговорт бизнесээ нүүлгэн шилжүүлэх, дахин шинээр босгоход шаардагдах аливаа зардлыг нэмж тооцно. Хэрэв бизнесийг нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай бол НӨИ-дэд дараахийг санал болгоно: (a) нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнө улсаас нөхөн орлуулах газар/дэлгүүрийн газар олгох; эсвэл (b) газрыг хүлээн авахгүй бол нэг жилийн цэвэр орлогын хохирлыг төлөх бөгөөд нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй зөвлөлдөн нөхөн орлуулах газар/дэлгүүрийн газрыг нүүлгэн шилжүүлснээс хойш нэг жилийн дотор олж өгөх.

- Эмзэг бүлгийн болон ядуу айл өрхөд боломжтой бөгөөд хүсэж байвал төсөлтэй холбоотой ажиллах хүчинд хөдөлмөр эрхлэх давуу эрх олгоно. Нөлөөлийн үндсэн шинжээс хамааруулан бусад дэмжлэгийг үзүүлнэ. Үүнд: хамгийн ихдээ амьжиргааны баталгаат

түвшиний хэмжээнд 6 сарын хугацаанд бэлэн мөнгөний туслалцаа үзүүлэх, бизнес эсвэл хөдөлмөр эрхлэлтээ нөхөн орлуулахад туслалцаа үзүүлэх, нөхөн орлуулах газрыг сонгох, гэрээг бэлтгэхэд туслах, нөхөн орлуулах газрын захиргааны ажиллагаанд туслалцаа үзүүлэх, байшинг нүүлгэн шилжүүлэх, бусад барилгын ажилд туслалцаа үзүүлэх (шинэ байшин стандартын хамгийн доод түвшинг хангаж байх ёстой), эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх, нүүлгэн байрлуулах зардал, байшингийн баталгаа өгөх.

- Бүх нүүлгэх, шилжүүлэх, шилжилтийн зардал (төлбөр, хураамж)-ыг төрөөс хүчингүй болгох эсвэд нөлөөлөлд өртсөн эд хөрөнгийн гэрээний үнэнд оруулна.

- Туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдрийг нөлөөлөлд өртсөн газар, эд хөрөнгийн тооллого, нарийвчилсан хэмжилтийг хийх үед тогтооно.

- Бүх нөхөн олговрыг олгох, нүүлгэн байршуулах ажиллагааг дуусгах хүртэл барилгын ажлыг эхлүүлэхгүй бөгөөд орлогын хохиролд богино хугацааны санхүүгийн туслалцааг үзүүлнэ.

- Бэлэн мөнгөөр олгох нөхөн олговроос татвар суутгахгүй бөгөөд эд хөрөнгийг бүртгүүлэх бүх төлбөр, шилжилтийн зардлыг төсөл төлнө.

54. Дээр дурдсан туслалцаа авах эрхийг доорх Хүснэгт 5-д үзүүлсэн Туслалцаа авах эрхийн матрицад хураангуйлан харуулав. Энэхүү бүлэгт учирч болох хохирлын бүх төрлийг тодорхойлоогүй. Энэхүү бүлэгт дурдсан болон Туслалцаа авах эрхийн матрицад багтаасан эдгээр нөлөөллийн ангилаллыг цаашид оруулах бөгөөд энэхүү ГЧНШТ-ний дагуу авч хэлэлцэнэ.

Хүснэгт 5: ГЧНШ-ийн хүрээнд авах нөхөн олговор, туслалцаа

Хохирлын төрөл	Үзүүлэлт	Туслалцаа авах эрхтэй иргэд	Авах нөхөн олговор, туслалцаа
ГАЗАР (оршин суух/худалдааны/ нийтийн)	Газраа хэсэгчлэн алдах (<50%)	Өмчлөгч эзэмшигч	НӨИ дараах хувилбаруудын аль нэгийг сонгож болно. Үүнд: Газрыг газраар солих нөхөн олговор: дүйцэхүйц үнэ, байршилд нөхөн орлуулах газар авах; Өмчлөлийн гэрчилгээ олгож, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх; ЭСВЭЛ Харилцан тохиролцсон гэрээг үндэслэн зах зээлийн үнэ эсвэл улсаас тогтоосон тарифын аль өндрөөр нь бэлэн мөнгөний нөхөн олговор олгох; Бүх татвар, бүртгэл болон шилжилтийн хураамжийг хэрэгсэхгүй болгох эсвэл нөхөн олговрын үнэнд оруулна.
		Зөвшөөрөлгүй суурьшигч	Баталгаат эрхтэй шаардлага хангасан газар (эзэмших гэрчилгээ гэх мэт)-т амьжиргааны түвшинг нь 192,00 төгрөгт хүргэхэд хангалттай нүүлгэн байршуулах туслалцаа үзүүлэх; Бүх татвар, бүртгэл болон шилжилтийн хураамжийг хэрэгсэхгүй болгох эсвэл нөхөн олговрын үнэнд оруулна. ЭСВЭЛ Харилцан тохиролцсон гэрээг үндэслэн зах зээлийн үнэ эсвэл улсаас тогтоосон тарифын аль өндрөөр нь бэлэн мөнгөний нөхөн олговор

Хохирлын төрөл	Үзүүлэлт	Туслалцаа авах эрхтэй иргэд	Авах нөхөн олговор, туслалцаа
			олгох; Бүх татвар, бүртгэл болон шилжилтийн хураамжийг хэрэгсэхгүй болгох эсвэл нөхөн олговрын үнэнд оруулна.
		Ашиглагч	Ашиглах зөвшөөрөлтэй нөхөн орлуулах газар ЭСВЭЛ хэрэв боломжтой бөгөөд хүсэж байгаа бол Өмчлөлийн гэрчилгээ олгож, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх; Бүх татвар, бүртгэл болон шилжилтийн хураамжийг хэрэгсэхгүй болгох эсвэл нөхөн олговрын үнэнд оруулна.
		Түрээслэгч	НӨИ дараах хувилбаруудын нэгийг сонгоно: Өмчлөлийн гэрчилгээтэй, улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн газар авах Бүх татвар, бүртгэл болон шилжилтийн хураамжийг хэрэгсэхгүй болгох эсвэл нөхөн олговрын үнэнд оруулна. ЭСВЭЛ Түрээсийн үлдсэн хугацаанд оногдох түрээсийн төлбөрийг тооцон бэлэн мөнгөний нөхөн олговор олгох
	Газраа хэсэгчлэн алдах (<50%)	Өмчлөгч эзэмшигч	Харилцан тохиролцсон гэрээг үндэслэн зах зээлийн үнэ эсвэл улсаас тогтоосон тариф 2-ын аль илүүгээр нь бэлэн мөнгөний нөхөн олговор олгох ба бүх татвар, бүртгэл болон шилжилтийн хураамжийг хэрэгсэхгүй болгох эсвэл нөхөн олговрын үнэнд оруулан тооцох болно.
		Зөвшөөрөлгүй суурьшигч	Хажуугийн зөвшөөрөлгүй газарт улсаас эзэмшлийн гэрчилгээ олгож, улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ. Бүх татвар, бүртгэл болон шилжилтийн хураамжийг хэрэгсэхгүй болгоно
		Ашиглагч	Үлдэж байгаа газар дээрээ ашиглах зөвшөөрлөө үргэлжлүүлэн ашиглах
		Түрээслэгч	Түрээсийн үлдсэн хугацаанд оногдох түрээсийн төлбөрийг тооцон бэлэн мөнгөний нөхөн олговор олгох
БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖ (оршин суух/худалдааны/ нийтийн)	Барилга байгууламжаа бүгдийг алдах, нүүлгэн шилжүүлэх	Өмчлөгч, эзэмшигч, зөвшөөрөлгүй суурьшигч	Алдсан барилга байгууламжид харилцан тохиролцсон гэрээг үндэслэн, элэгдэл хорогдлыг суутгалгүйгээр зөвшөөрөлтэй үнэлгээчний хийсэн мэргэжлийн үнэлгээг ашиглан тодорхойлсон зах зээлийн үнээр тухайн барилга байгууламжийг дахин сэргээн барих бэлэн мөнгөний нөхөн олговор олгох бөгөөд хаягдал материалыг хураан авахгүй.
Түр зуур нөлөөлөлд өртөх	Хашааг нүүлгэх, ЗГ-ын гаднах газарт барилгын ажил хийх, газар болон хашааг	Өмчлөгч, эзэмшигч, зөвшөөрөлгүй суурьшигч	НӨИ-тэй тохиролцон бэлэн мөнгөөр нөхөн олговор олгох Газар болон орон байранд нэвтрэх боломж олгох Хашааг барилгын гүйцэтгэгч нүүлгэн шилжүүлнэ.

Хохирлын төрөл	Үзүүлэлт	Туслалцаа авах эрхтэй иргэд	Авах нөхөн олговор, туслалцаа
	сэргээх		Ашиглаж болохуйц барилгын үлдэгдэл материалыг хураан авахгүй
Бизнес	Төслийн ГЧНШ эсвэл барилгын ажлын улмаас учрах бизнесийн аливаа хохирол	Түр зуур нөлөөлөлд өртсөн бүх НӨИ-д	Саад учруулах хугацааны орлоготой тэнцэх бэлэн мөнгөний нөхөн олговрыг татварын баримт/бусад хүчин төгөлдөр баримт бичгийг үндэслэн олгох. Хэрэв нотлох баримт байхгүй бол төсөл хэрэгжих талбайн замын ажлын дундаж цэвэр орлогыг үндэслэн нөхөн олговор олгох
		айнгын нөлөөлөлд өртсөн бүх НӨИ-д	Хохиролтой тэнцэх хэмжээний бэлэн мөнгөний нөхөн олговор, жишээлбэл, саад учруулах хугацааны орлоготой тэнцэх бэлэн мөнгөний нөхөн олговрыг татварын баримт/бусад хүчин төгөлдөр баримт бичгийг үндэслэн олгох. Хэрэв нотлох баримт байхгүй бол төсөл хэрэгжих талбайн замын ажлын дундаж цэвэр орлогыг үндэслэн нөхөн олговор олгох БОЛОН Бизнесийн барьж байгуулах, санхүүгийн хувьд сэргэхэд шаардагдах аливаа зардал Хэрэв бизнесийги нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай бол НӨИ-дэд дараахийг санал болгоно: (a) нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнө улсаас нөхөн орлуулах газар/дэлгүүрийн газар олгох; эсвэл (b) газрыг хүлээн авахгүй бол нэг жилийн цэвэр орлогын хохирлыг төлөх бөгөөд нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй зөвлөлдөн нөхөн орлуулах газар/дэлгүүрийн газрыг нүүлгэн шилжүүлснээс хойш нэг жилийн дотор олж өгөх
Хөдөлмөр эрхлэлт	Газар чөлөөлөлт эсвэл барилгын ажлын улмаас ажлаа алдах	Нөлөөлөлд өртсөн бизнесийн бүх түр зуур халагдсан ажилчид	Хөдөлмөр эрхлэлтэд саад учруулсан хугацааны хөдөлмөр эрхлэлтийн орлогын хохирлыг нөхөн олгох
		Нөлөөлөлд өртсөн бизнесийн бүх бүрмөсөн халагдсан ажилчид	Багадаа нэг жил ажилласан ажилтнуудад 3 сарын цалинг нь бэлнээр нөхөн олгох, бусад тохиолдолд нэг сарын цалинг нь бэлнээр нөхөн олгох БОЛОН Үндэсний хөдөлмөрийн тухай хуулийн дагуу бусад хөдөлмөрийн үр шим, тэтгэмжийг олгох, шинэ ажилд орох боломжийг хангах зорилгоор Ур чадварыг хөгжүүлэх сургалтад хамруулах Шинэ ажил олоход туслалцаа үзүүлэх
Эмзэг болон/эсвэл нөлөөлөлд ноцтой өртсөн НӨИ-д[4]	Амьжиргааны байнгын шинжтэй хохирол	Бүх эмзэг болон/эсвэл нөлөөлөлд ноцтой өртсөн	НӨИ-д боломжтой бөгөөд хүсэж байвал төсөлтэй холбоотой ажиллах хүчинд хөдөлмөр эрхлэх давуу эрх;

[4] Эмзэг бүлгийн иргэд гэдэг нь нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөлд харьцангуй ихээр өртөх ялгаатай бүлэг хүмүүс юм (ядуу, ахмад, хөгжлийн бэрхшээлтэй, өрх толгойлсон эмэгтэй). Нөлөөлөлд ноцтой өртсөн НӨИ-дэд үлдэж байгаа газар нь үндсэн зорилгоо хангахгүй тэдгээр иргэд орно.

Хохирлын төрөл	Үзүүлэлт	Туслалцаа авах эрхтэй иргэд	Авах нөхөн олговор, туслалцаа
		НӨИ-д	Хамгийн ихдээ амьжиргааны доод түвшиний хэмжээнд 6 сарын хугацаанд бэлэн мөнгөний туслалцаа үзүүлэх, бизнес эсвэл хөдөлмөр эрхлэлтээ нөхөн орлуулахад туслалцаа үзүүлэх ;
	Газраа алдах	Бүх эмзэг болон/эсвэл нөлөөлөлд ноцтой өртсөн НӨИ-д	Нөхөн орлуулах газрыг сонгох, гэрээг бэлтгэхэд туслах, нөхөн орлуулах газрын захиргааны ажиллагаанд туслалцаа үзүүлэх
	Барилга байгууламжаа алдах	Бүх эмзэг болон/эсвэл нөлөөлөлд ноцтой өртсөн НӨИ-д	Байшинг нүүлгэн шилжүүлэх, бусад барилгын ажилд туслалцаа үзүүлэх (шинэ байшин стандартын хамгийн доод түвшинг хангаж байх ёстой), эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх, нүүлгэн байрлуулах зардал, байшингийн баталгаа
	Амьжиргаанд дэмжлэг үзүүлэх	Эмзэг бүлгийн НӨИ-ий өрхийн гишүүн	Барилгын ажлын явцад түр зуурын хөдөлмөр эрхлэх боломжоор хангах; Хөдөлмөр эрхлэлтийн сургалт (3–6 сар).
	Түр зуурын саад учруулах	Бүх эмзэг бүлгийн иргэд	Саадаас аль болох зайлсхийх, багасгах, бууруулах арга хэмжээ авах

55. Нөхөн олговор авах эрхийг нарийвчилсан зураг төслийг бэлтгэсний дараа тооллого, НХС-г хийх үед тогтоох туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдрөөр хязгаарлана. Тэрхүү өдрөөс хойш нөлөөлөлд өртсөн талбайд ирж суурьшсан бүх нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж эсвэл өмч хөрөнгөө өөрчилсөн болон нөлөөлөлд өртсөн газрын хууль ёсны өмчлөгч/эзэмшигч болохоо баталж чадаагүй одоогийн нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж нөхөн олговор авах эрхгүй.

56. Авах туслалцаа болон төслийн бусад холбогдох мэдээллийг танилцуулах уулзалтыг хугацаанд нь хийнэ. Мэдээлэл өгсөн өдрөөс хойш идэвхтэй оролцох боломжоор нөлөөлөлд өртсөн иргэдийг хангах боломжтой байдлаар танилцуулгыг хийнэ. Энэ нь нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд мэдээлэл өгсөн цагаас хойш өөрсдийн санал бодлыг тусгах шийдвэр гаргах явц хооронд хангалттай хугацаа өгнө гэсэн үг. Зөвлөлдөх ажиллагааны талаарх дэлгэрэнгүй мэдээллийг Бүлэг Е-с харна уу.

57. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн дэлгэрэнгүй болон НӨИ бүрийн хохиролд олгох нөхөн олговрыг Хүснэгт 6-д танилцуулав.

Хүснэгт 6: Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж болон нөхөн олговор авах өмч хөрөнгө

	Нийт зөвшөөр өлтэй газар ($м^2$)	Нөлөөлөл д өртсөн газар ($м^2$)	Нийт газрын нөлөөлөл д өртсөн газар (%)	Газарт олгох нийт нөхөн олговор (төгрөгөөр)	Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийн төрөл	Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжид олгох нийт нөхөн олговор (төгрөгөөр)	Бизнесийн хохирлын хоног	Бизнесийн хохиролд олгох нөхөн олговор (төгрөгөөр)
НӨИ-01				0	Орох хаалга	3,327,708	685,000	4,012,708
НӨИ -02				0	Орох хаалга	5,546,180	1,855,000	7,401,180
НӨИ -03	19,700	72	0.36%	756,000	Бетонон суурьтай төмөр хашаа, хурд сааруулагч, хаалга	2,726,000	0	3,482,000
НӨИ -04	2,701	121.6	32.84%	1,276,800	Бетонон суурьтай төмөр хашаа, хаалга	2,813,600	0	4,090,400
НӨИ -05	742	200	26.9%	2,100,000	Бетонон суурьтай төмөр хашаа, мод	8,400,000	0	10,500,000
НӨИ -06				0	Самбар	5,000,000	0	5,000,000
НӨИ -07	150,000	1997.5	1.3%	20,973,750	байхгүй	0	0	20,973,750
НӨИ -08	10,000	320	3.2%	3,360,000	байхгүй	0	0	3,360,000
				28,466,550		**27,813,488**	**2,540,000**	**58,820,038**

Е. ЗӨВЛӨЛДӨХ УУЛЗАЛТ БА ОЛОН НИЙТИЙН ОРОЛЦОО

58. АХБ-ны ХБББ-ийн зарчмын дагуу нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжүүдэд бүрэн мэдээлэл өгч, тэдэнтэй ойр дотно зөвлөлдөж, дэд бүтцийн байгууламжийн эцсийн байдлаар гаргасан зураг төсөл, гэрээний бэлтгэл ажил, шилжүүлэх өмч хөрөнгийн үнийг тогтоох, нүүлгэн шилжүүлэх газрыг сонгох, амьжиргааг нөхөн сэргээх зэрэг газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой аливаа шийдвэр гаргахад тэдний оролцоог дэмжих ёстой. Энэхүү зорилгоор зөвлөх нөлөөлөлд өртөж болзошгүй аж ахуйн нэгжийн төлөөлөлтэй олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтыг зохион байгуулсан болно.

59. Олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалтыг 2013 оны 10-р сард хийсэн. Уулзалтад оролцогсдод төсөл, төслөөр гарч болзошгүй ГЧНШ-ийн нөлөөлөл, АХБ-ны ХБББ-ийн талаар танилцуулсан. Нөхөн олговрын талаарх мэдээллийг НӨИ-дтэй ярилцсан бөгөөд холбогдох мэдээллийг цуглуулсан. Уулзалтад оролцогсдын бүртгэлийг Хавсралт 2-т харуулав.

60. Мэдээллийг танилцуулах, нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжтэй зөвлөлдөх уулзалтыг хийснээр тэдэнд санал бодол, магтаал, эсэргүүцлээ илэрхийлэх боломжийг олгосон. Төслийн бүрэлдэхүүн хэсгээр, төрийн оролцогчдыг оролцуулаад, дэвшүүлж тавьсан асуудлыг авч хэлэлцэх, төслийн зураг төсөлд тусгана. Ингэснээр энэ нь орон нутгийн хууль тогтоомж, АХБ-ны ХБББ-тэй нийцэх юм.

61. Эцэслэн боловсруулсан ГЧНШТ-нд хэрэгжүүлэх явцад зохион байгуулсан бүх зөвлөлдөх уулзалт, төлөвлөсөн ажиллагаа, зөвлөлдөх уулзалтын талаарх дэлгэрэнгүй мэдээллийг дурдана. Үүнд дараах орно:

- Тооллого, НХС, нийгэм-эдийн засгийн судалгаа явуулах үед болон явуулсны дараа тэд төслийн параметр болон эрхээ ойлгосон болон санал өгөх боломжтой болохыг мэдүүлэх зорилгоор нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжтэй ганцаарчилсан зөвлөлдөх уулзалт хийх;

- Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний явц, удирдамж болгож байгаа хууль эрхзүй болон бодлогын хамрах хүрээ, нөлөөллийн хамрах хүрээний талаар бүх нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж болон бусад оролцогчдод нээлттэй мэдээлэхээр тэдэнтэй олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалтыг хийх, оролцуулах;

- Туслалцаа авах өдрийг тасалбар болгох огноог зарлах, газарзүйн хамрах хүрээг тогтоохоор бүх нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжтэй олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалтыг хийх;

- ГЧНШТ-ний төсөл, туслалцаа авах эрх, авах туслалцаа, гомдол барагдуулах журам, хяналтыг танилцуулах болон нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж, бусад оролцогчдын өөрчлөлт, асуудлыг хэлэлцэхээр бүх нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжтэй олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалтыг хийх;

- Гэрээг тохиролцоход бэлтгэх, хувь этгээдийн асуудлыг шийдвэрлэхээр ганцаарчилсан уулзалтыг үргэлжлүүлэн зохион байгуулах;

- Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжтэй гэрээний болзол, нөхцлийг тохиролцох ганцаарчилсан уулзалтыг зохион байгуулах;

- Шинэчлэн найруулсан НШТ-ний төслийг танилцуулах, хэлэлцэх зорилгоор бүх нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжтэй олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтыг хийх;

- Батлагдсан НШТ-г танилцуулах, хэлэлцэн тохиролцсон өмч хөрөнгийг шилжүүлэх үнэ болон бусад нөхөн олговрыг олгох, туслалцааг үзүүлэх огноо, газар, цагийг зарлах зорилгоор нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжтэй олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалтыг хийх;

- Гэнэтийн асуудлын улмаас НШТ-г төлөвлөх, хэрэгжүүлэх явцад нэмэлт ганцаарчилсан болон олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалтыг зохион байгуулна;

- Бүх олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалтад оролцогсдын бүртгэл, уулзалтын тэмдэглэлийг шинэчлэн хөтлөх (төслийн НШТ-нд хавсралтаар оруулах, хяналтын тайланд оруулах);

- Зөвлөлдөх уулзалт, оролцооны явцыг баримтжуулах.

62. Эцэслэн боловсруулсан ГЧНШТ-ний төслийг танилцуулах явцдаа иргэдийн эрх, авах туслалцааны талаар нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжид дэлгэрэнгүй тайлбарлана. ГЧНШТ-ний Англи хэл дээрх хувилбарыг АХБ-нд хянуулах болон батлуулахаар хүргүүлнэ. Төслийн эцэслэн боловсруулсан ГЧНШТ-г Дархан Уул аймгийн Захиргаа (ДУАЗ) болон Барилга хот байгуулалтын яам (БХБЯ) батална. ГЧНШТ-г АХБ-ны вэб сайтад байршуулна (Англи, Монгол хэлээр).

F. ИНСТИТУЦИЙН ХАМРАХ ХҮРЭЭ

63. Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөг үр дүнтэй боловсруулах, хэрэгжүүлэх ажлын зохион байгуулалт, захиргааны зохицуулалтыг тодорхойлох бөгөөд ажиллагааг эхлэхээс өмнө бэлэн байлгана. Үүнд хяналт тавих, зөвлөлдөх, газар чөлөөлөх, нөхөн сэргээх ажиллагаанд хяналт тавих хүний нөөцийг хангалттай байлгах зэрэг ажлууд орно.

64. Төслийн гүйцэтгэх агентлаг нь БХБЯ бөгөөд Улаанбаатар хотод байрлах ТУН-ээр дамжуулан чиг үүргээ хэрэгжүүлнэ. ТУН нь төслийн бэлтгэл ажил болон хэрэгжилтийн явцад бүх удирдлага, бусад байгууллагатай харилцах, зохион байгуулалтыг хариуцаж ажиллана.

65. Дархан Уул аймаг төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг ерөнхийд нь хариуцаж ажиллана. Үүнд ГЧНШ-ийн бүх ажлын бэлтгэл, хэрэгжилт, санхүүжилт болон холбогдох талуудын уялдаа холбоо, зохицуулалт орно. Аймгийн захиргаа чиг үүргээ ТХН-р дамжуулан хэрэгжүүлнэ. ТХН нөлөөлөлд өртсөн газрын эзэмшигч, суурьшигчийг олж тогтоох, НӨИ-дийн өмч хөрөнгийг үнэлэхийг оролцуулаад ГЧНШ-ийн бүх ажлыг төлөвлөх, хэрэгжүүлэх ажлыг хариуцаж ажиллана. ТХН зээлийн хэрэгжилтийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн асуудал хариуцсан зөвлөхийн тусламжтайгаар төслийг хэрэгжүүлэх явцад ГЧНШТ-н баримтлалд хяналт тавьж, БХБЯ болон АХБ-нд явцыг тайлагнах үүрэгтэй нүүлгэн шилжүүлэлт/нийгмийн асуудал хариуцсан мэргэжилтнийг ажиллуулна.

66. Холбогдох агентлагуудын төлөөлөлөөс бүрдсэн, Дархан Уул аймгийн Засаг даргаар ахлуулсан Ажлын хэсгийг[5] байгуулна. Ажлын хэсэг нь төслийн ГЧНШ-ийн хэрэгжилтэд хяналт тавих, НӨИ-д гомдлоо шүүхэд хандан эцэслэн шийдвэрлүүлэхээс зайлсхийх зорилгоор тэдний гомдлыг эцэслэн шийдвэрлэх дээд түвшиний шийдвэрийг гаргана. АХ-ийн бүрэлдэхүүнд Дархан Уул аймаг, ГХБХБГ, Өмчийн харилцааны газар болон Дархан Ус Суваг агентлагийн төлөөлөл орно. АХ-ийн дэмжлэгтэйгээр ТХН нь аливаа нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдэх эсвэл барилгын ажлын гэрээ байгуулагдахаас өмнөх нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамгааллын баримтлалыг хангаж

[5] Газар чөлөөлөх асуудлыг хариуцсан АХ-ийн бүрэлдэхүүнд дараах этгээдүүд орно. Үүнд: Дархан Уул аймгийн Засаг дарга (АХ-ийн ахлагч), Багийн Засаг дарга (Дэд ахлагч), ТХН-ийн газар чөлөөлөлт хариуцсан мэргэжилтэн, Дархан Ус Суваг компанийн төлөөлөл, Өмчийн харилцааны газрын төлөөлөл, Дархан Уул аймгийн ГХБХБГ-ын төлөөлөл, НӨИ-дийн төлөөлөл, улсад бүртгэлтэй ОНБ эсвэл ТББ-ын төлөөлөл тус тус орно.

ажиллана. Бүх оролцогчдын ойр дотны уялдаа холбоо, үүрэг амлалтыг АХ-ийн гишүүдийн оролцоотойгоор хөнгөвчилнө.

67. ГЧНШ-ийн хувьд ТХН-ийн хариуцан гүйцэтгэх гол ажлууд:

- Олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалтыг тогтмол зохион байгуулах;
- Зөвлөлдөх уулзалт болон оролцооны явцыг баримтжуулах;
- Гомдол барагдуулах механизмын дагуу гомдлыг тогтмол эргэн шалгах;
- НӨИ-дийн оролцоо шаардсан хэрэгжилтийн хуваарь болон ГЧНШ-тэй холбоотой бусад үйл ажиллагааны талаар НӨИ-д мэдээлэх, мэдээллийг шинэчлэх;
- Газар өмчлөх/эзэмших, газрыг шилжүүлэх гэрээ зэрэг гэрээ, нөхөн олговрын төлбөртэй холбоотой бүх шаардлагатай бичиг баримтыг бэлтгэхийг НӨИ-д сануулах, тэдэнд туслах;
- Төлбөрийн хуваарь, нүүлгэн шилжүүлэх арга хэмжээ хэрэв байгаа бол, НӨИ бүрт олгох нөхөн олговор, туслалцааг тооцоолж гаргасны дараа эхлүүлэх барилгын ажлын талаар НӨИ-д мэдээлэх;
- Нөлөөлөлд өртсөн өмч хөрөнгийн бүртгэлийг баталгаажуулж, нөлөөлөлд өртсөн айл өрхтэй хийх гэрээг тохиролцох;
- НӨИ-дэд нотариатаар баталгаажуулсан гэрээг зөвшилцөж, хийж дуусаны дараа өмч хөрөнгийг шилжүүлэхийг зөвшөөрсөн үнэ болон бусад нөхөн олговор/туслалцааг олгох өдөр, газар, хугацааны талаар мэдээлэх;
- Нүүлгэн шилжүүлэх НӨИ-ийн өмчлөх боломжтой бүх газрыг харуулсан хот, аймгийн Газрын албанаас бэлтгэж өгсөн газрын менежментийн шинэчилсэн зургаар хангах ба эдгээр НӨИ-д газар өмчлүүлэх үйл явцад дэмжлэг үзүүлэх;
- АХ-ийн дэмжлэгтэйгээр төслийн НӨИ-дэд Аймгийн Газрын алба, Засаг дарга нар, БХБЯ-наас олгох нөхөн олговрыг нэгтгэх, шалгах, батлах, олгох үйл явцыг хөнгөвчлөх;
- Дотоодын хяналт ба тайлагнах.

G. ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМ

68. Ажлын хэсэг нь гомдлыг хамгийн эхэлж хүлээн авах бөгөөд гаргасан гомдлыг хэлэлцэх уулзалтыг зохион байгуулж, зөрчлийг шийдвэрлэх хэлэлцүүлгийг хийнэ. ГМ-ыг ашиглан гомдол мэдүүлэх гомдсон НӨИ Ажлын хэсгийн аль нэг гишүүнд гомдлоо хүргүүлэх бөгөөд тэрхүү гишүүн АХ-ийн даргаас хурал зарлан хуралдуулахыг шаардана. Нэг 7 хоногийн дотор тэрхүү хурлаар гомдлыг авч хэлэлцэх, шийдвэрлэнэ. АХ өөрийн гаргасан шийдвэрээ тэмдэглэх бөгөөд тухайн 7 хоногтоо багтаан холбогдох талуудад өөрийн шийдвэр, зөвлөмжийн талаар мэдээлэх ба тэдгээрийг *Аймаг, сумын Засаг даргад* арга хэмжээ авахуулахаар хүргүүлнэ. Гомдлыг мэдүүлснээс нь хойш хоёр 7 хоногийн дотор шийдвэрлээгүй тохиолдолд уг гомдлыг АХ-ын ГА-ны төлөөлөл ГХБХБГ-т хүргүүлэх бөгөөд гаргасан шийдвэрийг нэг 7 хоногийн дотор Аймгийн Засаг даргын зөвшөөрөл, арга хэмжээг авахуулахаар хүргүүлнэ. Бас нэг 7 хоногийн дотор гомдлыг шийдвэрлээгүй бол Аймгийн Засаг дарга дахин нэг 7 хоногийн дотор асуудлыг шийдвэрлэх, арга хэмжээг эхлүүлнэ.

69. Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж гомдлыг шийдвэрлэх шийдвэртэй санал нийлэхгүй байгаа, АХБ-ны бодлогыг баримталж ажиллаагүйн улмаас хохирсон, АХБ-ны төслийн багийнхантай хамтран ажиллаж асуудлаа шийдвэрлэхэд хүчин чармайлт гаргасан гэж үзсэн тохиолдолд гомдлоо АХБ[6]-ны Хариуцлагын механизмын дагуу АХБ-ны Төслийн тусгай алба эсвэл Баримтлалыг хянах албанд мэдүүлж болно. НӨИ-д болон төсөл хэрэгжих газарт үйл ажиллагаа явуулж байгаа ТББ/ОНБ гомдол барагдуулах журмын бүх үе шатанд идэвхтэй оролцох боломжтой. Гомдол барагдуулах механизмд дараах арга хэмжээ орно:

[6] Нөлөөлөлд өртөгчид нь гомдолоо АХБ-ны гүйцэтгэх байгууллагуудад гаргасны дараа гомдол барагдуулах газарт хандана. Хэрэв асуудлаа шийдэгдээгүй гэж үзвэл гомдол барагдуулах газарт гомдолоо гаргана. Холбогдох мэдээллийг ://www.adb.org/Accountability-Mechanism/main.-ээс авна уу.

Хүснэгт 7: Гомдол барагдуулах механизм

Алхам	Оролцогчид/авах арга хэмжээ	Хугацаа
1	НӨИ гомдлоо хорооны Ажлын хэсгийн гишүүнд мэдүүлнэ	Нэг 7 хоног
	АХ-ийн гишүүн ГМ-ыг бэлтгэж АХ-ны уулзалтыг зохион байгуулна.	
	АХ нь гомдлыг авч хэлэлцэн, НӨИ-д мэдээлэн, аймаг/сумын Засаг Даргад шийдвэрийг санал болгоно	
	Засаг Дарга шийдвэрлүүлэх ажиллагааг эхлүүлнэ	Нэг 7 хоног
Хэрэв гомдлыг шийдвэрлээгүй бол		
2	ГХБХБГ-ын АХ-ийн гишүүн гомдлыг Газрын албанд хүргүүлнэ.	Нэг 7 хоног
	ГХБХБГ гомдлыг авч хэлэлцэн НӨИ-д мэдэгдэн, Аймгийн Засаг Даргад шийдвэрийг санал болгоно.	
	Аймгийн Засаг Дарга шийдвэрлүүлэх ажиллагааг эхлүүлнэ	Нэг 7 хоног
Хэрэв гомдлыг шийдвэрлээгүй бол		
3	Аймгийн Засаг Дарга гомдлыг авч хэлэлцэн, шийдвэрлүүлэх ажиллагааг эхлүүлнэ.	Нэг 7 хоног

70. Дээр дурдсан гомдол барагдуулах механизм нь гомдлын явцад хэдийд ч хэргийг шүүхэд шилжүүлэх иргэний эрхийг хязгаарлахгүй.

71. Гомдлын маягт (ГМ)-ыг газар чөлөөлөх ажиллагааны олон янзын талыг хамрахад зориулсан бөгөөд гомдол барагдуулах явцад ашиглана. ГМ-ыг гомдлыг ил тод байдлаар мэдүүлэх, эргэн шалгахад ашиглана (ГМ-ын жишээг Хавсралт 3-т харуулав). Мэдүүлсэн бүх гомдлыг ГМ-д тэмдэглэх бөгөөд хувийг гомдол мэдүүлж байгаа этгээдэд хүргүүлнэ. ГМ-д дараахийг дурдана:

- Нэр, холбоо барих мэдээллийг оролцуулаад гомдол мэдүүлж байгаа нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн тухай талаарх үндсэн мэдээлэл;
- Мэдүүлсэн гомдлын ангилал (хууль зүй, техник/инженеринг, нийгэм эсвэл санхүүгийн);
- Гомдлын дэлгэрэнгүй тодорхойлолт;
- Авсан арга хэмжээний төрөл (АХ-ийн түвшинд шийдвэрлэсэн эсвэл эрх бүхий байгууллагад шилжүүлсэн).

Н. ГЧНШТ-Г ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ ЯВЦ БА ХУВААРЬ

72. Энэхүү ГЧНШТ-г эцэслэн боловсруулах, хэрэгжүүлэх хуваарийг Төслийн ерөнхий хэрэгжилтийн хуваарьт үндэслэн гаргав. ГЧНШТ-г эцэслэн боловсруулах болон газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой бүх ажлыг төлөвлөсөн болно. Эдгээр ажлаар нүүлгэн байршуулах болон барилгын ажлыг эхлүүлэхээс өмнөх нөхөн олговрыг төлөлтийг хангаж ажиллана. ТХН эцэслэн боловсруулсан нарийвчилсан зураг төслийг үндэслэн 2014 оны сүүлээр ГЧНШТ-г эцэслэн боловсруулна.

73. Дарааах ажлыг хийж гүйцэтгэнэ. Үүнд:

- Төслийн байгууламжийн техникийн нарийвчилсан зураг төслийг ГЧНШТ-нд оруулж өгнө
- ГЧНШ-ийн нөлөөллийг хянах

- Бүх нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн жагсаалтыг хянах
- НӨИ-дэд мэдэгдэх, туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдрийг мэдэгдэх
- НӨИ-дийн тооллого, нийгэм, эдийн засгийн судалгааг хянах
- Нөлөөлөлд өртсөн газар, барилга байгууламж, хийцийн нарийвчилсан хэмжилтийн судалгаа болон үнэлгээг мэргэшсэн үнэлгээчдээр хийлгэх
- ГЧНШТ-ний төслийг хянах
- Эцэслэн боловсруулсан ГЧНШТ-ний төслийг танилцуулах, НӨИ-дтэй зөвлөлдөх уулзалт хийх
- Гэрээний нөхцлийг тохиролцох, зөвшилцөх
- Шинэчлэн найруулж эцэслэн боловсруулсан ГЧНШТ-ний төслийг НӨИ-дэд танилцуулах
- Эцэслэн боловсруулсан ГЧНШТ-ний төслийг ДУАЗ болон АХБ-нд хүргүүлэх, зөвшөөрөл авах
- Төслийн ГЧНШ-н санхүүжилтийг ДУАЗ-нд шилжүүлэх шийдвэр гаргах
- Гэрээ байгуулах
- ГЧНШ-ийн санхүүжилтийг 100% Газрын албанд шилжүүлэх
- Газар шилжүүлгийн гэрээний төлбөр болон бусад нөхөн төлбөрийг хуваарилах
- Нүүлгэн шилжүүлэх
- Газар, барилга байгууламж, хийцийг чөлөөлөх, барилгын ажлыг эхлүүлэх
- Хянах, тайлагнах.

74. Төслийн эцсийн байдлаар гаргасан хэрэгжилтийн хуваарийг ТХН байгуулагдсны дараа тэрхүү нэгжийн дэмжлэгтэйгээр хэрэгжүүлнэ. Дархан Уул аймгийн Дархан хотод хэрэгжих төслийн ажлыг хийж гүйцэтгэх дараагийн алхам нь инженерингийн болон бусад техинкийн зураг төслийг эцэслэн боловсруулах асуудал бөгөөд ийнхүү хийснээр төслийн ажил цааш ахих боломжтой. Хүснэгт 8-т 2014 оны 10-р сард санал болгосон барилгын ажил эхлэхээс өмнө хийх ёстой ажлуудыг харуулав.

Хүснэгт 8: Хэрэгжилтийн хуваарь

ГЧНШТ-НИЙ ХҮРЭЭНД ХИЙХ АЖИЛ	2013 (сараар)					2014 (улирлаар)				2015 (улирлаар)				2016 (улирлаар)		
	08	09	10	11	12	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3
ГЧНШТ-ний төслийг бэлтгэх																
Дэд бүтцийн зураг төслийг урьдчилсан байдлаар гаргах																
ГЧНШ-ийн хамрах хүрээг тодорхойлох, Төслийн нөлөөллийн эхний судалгааг гаргах																
ГЧНШТ-ний төслийг боловсруулах																
АХБ-аар хянуулах																
ГЧНШТ-г шинэчлэх																
АХ-ийг байгуулах																
ТУН, ТХН-ийг байгуулах																
Нарийвчилсан зураг төсөл																
НӨИ-дэд мэдэгдэл хүргүүлэх, туслалцаа авах өдрийг тасалбар болгох өдрийн тухай мэдэгдэх																
Газар болон өмч хөрөнгийг хэмжих, үнэлэх судалгааг явуулах																
Тооллого, нийгэм –эдийн засгийн судалгааг явуулах, эмзэг бүлгийн иргэд/АӨ-ийг тодорхойлох																
НӨИ-тэй зөвлөлдөх, эцсийн байдлаар боловсруулсан ГЧНШТ-ний төслийг танилцуулах																
ГЧНШТ-ний төслийг эцэслэн боловсруулж дуусгах																
Эцэслэн боловсруулсан ГЧНШТ-ний төслийг хянах																
НӨИ-тэй зөвлөлдөх, эцсийн хувилбараар ГЧНШТ-ний төслийг танилцуулах																
АХБ-аар хянуулах, зөвшөөрөл авах																
ДУАЗ-ны зөвшөөрлийг авах																
Батлагдсан ГЧНШТ-г АХБ-ны вэб сайтад байршуулах, НӨИ-д танилцуулах																
НШ-ийг хэрэгжүүлэх																
ГЧНШ-ийн нөхөн олговрыг санхүүжүүлэх																
Гэрээг байгуулж дуусгах																

ГЧНШТ-НИЙ ХҮРЭЭНД ХИЙХ АЖИЛ	2013 (сараар)					2014 (улирлаар)				2015 (улирлаар)				2016 (улирлаар)		
	08	09	10	11	12	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3
Нөхөн олговрыг хуваарилах																
Газар, бусад эд хөрөнгийг чөлөөлөх																
Барилгын ажлыг эхлүүлэх																>
Дотоодын хяналт																>

I. НӨХӨН ОЛГОВОР ОЛГОХ, НӨХӨН СЭРГЭЭХ СТРАТЕГИ

75. Энэхүү бүлгээр хохирлын төрөл бүр болон шилжилт, нөхөн орлуулах үнийн нөхөн олговрын стандартыг танилцуулав. Түүнчлэн, эмзэг бүлгийн айл өрхтэй холбоотой нөхөн сэргээх стратегийг танилцуулав.

76. Бүх нөлөөлөлд өртсөн газарт нүүлгэн шилжүүлэлтийн асуудал хариуцсан мэргэжилтэн, Дархан Уул аймгийн Өмчийн газар, ГХБХБГ-ын үнэлгээний мэргэжилтнүүд, нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн төлөөллийг оролцуулаад үнэлгээний багийн тооцоолон гаргасан өрсөлдөхүйц эд хөрөнгийн зах зээлийн үнийг үндэслэсэн, НӨИ-тэй тохиролцсон нөхөн орлуулах үнээр нөхөн олговор олгоно. ТХН газар болон бусад эд хөрөнгө, хохирлын нөхөн орлуулах үнийг тооцох ажиллагааг эргэн шалгах, хөнгөвчлөх үүргийг хүлээнэ[7]

77. Гол өмч хөрөнгөд олгох нөхөн олговрыг тохиролцсон дүнг дор харуулав. Үнэлгээг Газрын алба болон нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн гаргаж өгсөн мэдээллийг үндэслэн хийсэн. Энэхүү үнэлгээг үнэлгээний багийн хийсэн өмч хөрөнгийн үнэлгээ болон зах зээлийн үнэлгээг харьцуулж, нөхөн орлуулах үнийг үндэслэн ГЧНШТ-г хэрэгжүүлэх явцад дахин нарийвчлан шалгана.

- Газар: $м^2$ тутамд дунджаар 10,500 төгрөгний нөхөн олговор олгоно.

- НӨИ-01, НӨИ-02-н орох шатыг бүрэн буулгаж, дахин барих шаардлагатай. Шат бүрийн $м^2$ тутамд барилга байгууламжийн нэгж үнийн тухай Засгийн газрын 2010 оны 336-р тогтоолын дагуу 1, 109.236 төгрөгний нөхөн олговор олгоно.

- Төмөр хашаа: 3 нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн төмөр хашааг буулгаж, дахин барих шаардлагатай. Нүүлгэн байршуулах үед хашааны суурь эвдэрч сүйрнэ. Тйимээс бүх суурь болон хашааны зарим нэг хэсгийг шинэчлэх шаардлагатай. Инфляцыг тооцон нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн гаргасан үнэлгээнд тулгуурлан үнэлгээ хийсэн. НӨИ-03, НӨИ-04-н төмөр хашаанд метр тутамд 79,200 төгрөгний нөхөн олговор, НӨИ-5-н төмөр хашаанд метр тутамд 200,000 төгрөгний нөхөн олговор олгоно.

- Хурд сааруулагчийг одоогоор байрлаж байгаа хашаан дотор нь шилжүүлэн байршуулна. 150,000 төгрөгний нөхөн олговор олгоно.

- Төмөр хаалга: 2 ширхэг төмөр хаалгыг зайлуулах хэрэгтэй байгаа бөгөөд тус бүрт нь 200,00 төгрөгний нөхөн олговор олгоно.

[7] НӨИ-дтэй зөвшилцөх явцад нөхөн олговрын үнэнд үл ойлголцол гарсан тохиолдолд ТХН хөндлөнгийн хувийн үнэлгээний мэргэжилтнийг хөлслөн НӨИ-д санал болгосон нөхөн олговрын үнийг дахин үнэлүүлэх бөгөөд дүнг НӨИ-д танилцуулна.

- Цахилгаан зар сурталчилгааны самбарыг зайлуулах хэрэгтэй байгаа бөгөөд нүүлгэн байрлуулах зардалд ажлын хөлс болон тээврийн зардал орсон. Үүнд 5,000,000 төгрөгний нөхөн олговор олгоно.

- Бизнесийн хохирлыг 7 өдөр бизнес тасалдана гэж тооцон татварын дараах дүнгээр цэвэр орлоготой тэнцэх нөхөн олговрыг богино хугацааны санхүүгийн нөхөн олговроор дамжуулан олгоно. НӨИ-1 нь 560 000 төгрөг, НӨИ-2 нь 75 000 төгрөг авна.

- Үүнээс гадна, НӨИ-1 ба НӨИ-2-ын нийт 7 ажиллагсдад 7 хоногийн хугацаанд ажлын байраа алдсаны нөхөн олговорт 1,805,000 төгрөг төслөөс олгоно.

- Нийт 16 модыг зайлуулж, өөр тохиромжтой байршилд дахин суулгах бөгөөд тус бүрт нь 50,00 төгрөгний нөхөн олговор олгоно. Хамгийн том 8 модыг тээврийн хэрэгсэл ашиглан нүүлгэх шаардлагатай байгаа бөгөөд тээврийн зардалд 500,00 төгрөг олгоно.

- Шилжилтийн зардлыг төсвөөс гаргана. Үүнд нотаритын хөлс, кадастрын зураг хийлгэх, эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлд бүртгүүлэх болон үйлчилгээний хөлс орно. Нийт 345,000 төгрөгийг төсөл гаргана. Энэхүү зардлыг НХС-г хийсний дараа дахин үнэлнэ.

78. ДУАЗ нь нөлөөлөлд өртсөн иргэн бүрт нөхөн орлуулах зардал болон бусад тусламжийг бүрэн олгох болон хангалттай төсөв бүхий цогц орлого, амьжиргааг нөхөн сэргээх хөтөлбөрийг нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн орлого, амьжиргааг сайжруулах эсвэл нөхөн сэргээх зорилгоор хэрэгжүүлэх хүртэл байршлын болон эдийн засгийн хувьд нүүлгэн шилжүүлэлтэнд өртүүлэхгүй байх арга хэмжээг авч ажиллана.

J. НҮҮЛГЭН ШИЛЖҮҮЛЭХ ТӨСӨВ

79. Төслийн ГЧНШ-ийн төсвийг харуулав. Үүгээр нэгж үнэ, нөлөөлөлд өртсөн нэгжийн тоо, нөхөн олговор, нүүлгэн байршуулах болон шилжүүлгийн зардлыг харуулав. Нийт нөхөн олговор болон захиргааны зардлын 12% болох магадлашгүй ажлын зардлаар ГЧНШТ-г хэрэгжүүлэх явцад гаргах урьдчилан тооцоогүй нөлөөлөл болон зардлыг нөхнө. НӨИ бүрийн нөхөн олговор, шилжилтийн болон нүүлгэх зардлыг төслийн зардалд оруулав. Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нийт төсөв 74,003,207 төгрөг байна.

Хүснэгт 9: ГЧНШТ-г хэрэгжүүлэх төсвийн хураангуй

Өмч хөрөнгийн төрөл	Хэмжих нэгж	Нэгж үнэ		Нэгжийн тоо	Зардал	
		төгрөгөөр	ам.долларраар		төгрөгөөр	ам.долларраар
1. Газар						
Газар	$м^2$	10,500	6.1	2711.1м2	28,466,550	16,513
2. Барилга байгууламж						
Орох гарц	$м^2$	1,109,236	643.4	8м2	8,873,888	5,147.6
Төмөр хашаа	м	79,200	45.9	63м	4,989,600	2,894.4
Төмөр хашаа	м	200,000	116	40м	8,000,000	4,640.6
Хурд сааруулагч	ширхэг	150,000	87	1	150,000	87
Төмөр хаалга	ширхэг	200,000	116	2 ширхэг	400,000	232
3. Түр зуурын бизнесийн саатал /хохирол						
Бизнесийн хохирол (1)	хоног	80,000	46.4	7 хоног	560,000	324.8
Бизнесийн хохирол (2)	хоног	25.000	14.5	7 хоног	175,000	101,5
Хөдөлмөр эрхлэлтээ алдсаны хохирол (1)	хоног	17,857	10.36	7 хоног/1 хүн	125,000	72,5
Хөдөлмөр эрхлэлтээ алдсаны хохирол (2)	Хоног	240,000	139.2	7 хоног/ 6 хүн	1,680,000	974.5
4. Нүүлгэн байршуулах зардал						
Зар сурталчилгааны самбар	ширхэг	5,000,000	2900.4	1 ширхэг	5,000,000	2900.4
Мод	ширхэг	50,000	29	16 ширхэг	800,000	464
Мод тээвэрлэх	ширхэг	500,000	290	1 ширхэг	500,000	290
5. Шилжүүлгийн зардал						
Нотаритын хөлс (1 – 10 сая төгрөгийн үнийн дүнтэй гэрээ)	Бөөнд нь төлөх дүн	10,000	6	5.8	60,000	34.8
Нотаритын хөлс (10 - 25 сая төгрөгийн үнийн дүнтэй гэрээ)	Бөөнд нь төлөх дүн	25,000	2	14.5	50,000	29
Кадастрын зураг хийлгэх	Бөөнд нь төлөх дүн	35,000	20.3	5	175,000	101.5
Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийг оролцуулаад үйлчилгээний хөлс	Бөөнд нь төлөх дүн	12,500	7.2	5	62,500	36.25
Дэд дүн					**60,067,538**	34,844
Захиргааны зардал (Нийт нөхөн олговрын 10%)					6,006,754	3,484
Магадлашгүй ажил (Нийт нөхөн олговор болон захиргааны зардлын 12%)					7,928,915	4,599
Нийт					**74,003,207**	**42,928**

80. ТХН нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжүүдтэй албан ёсны гэрээ байгуулах, нөхөн олговрыг хуваарилах ажиллагааг зохицуулах зорилгоор ДУАЗ, ГХБХБГ болон бусад төрийн байгууллагуудтай хамтран ажиллана. Нөлөөлөлд өртсөн өмч хөрөнгийг нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжээс төрд шилжүүлэхтэй холбоотой гэрээг байгуулж дуусаны дараа ГХБХБГ гэрээний бүх санхүүгийн үүргийг нэгтгэх бөгөөд эдгээрийг ДУАЗ-нд хүргүүлнэ. ДУАЗ ТХН-д санхүүжилтийг шилжүүлэх ажлыг эхлүүлнэ. ТХН нүүлгэн шилжүүлэлтийн асуудал хариуцсан мэргэжилтний тусламжтайгаар нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжүүдэд нөхөн олговрыг хуваарилах ажлыг хариуцана.

81. Нөхөн олговрын хамгийн багадаа 50%-ийг гэрээ байгуулснаас хойш нэг сарын дотор хуваарилна. Үлдсэн 50%-ийг нөлөөлөлд өртсөн өмч хөрөнгийг чөлөөлсний дараа олгоно. Нөхөн олговор болон туслалцааны төлбөрийг НӨИ-дийн банкны дансанд шилжүүлнэ. Батлагдсан Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх болон нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжүүдэд нөхөн олговор болон бусад туслалцааг бүрэн олгохгүйгээр барилгын ажлыг эхлүүлэх зорилгоор Засгийн газраас газар чөлөөлөхийг шаардах ёсгүй эсвэл ТХН-ийн мэдэлд хүлээлгэн өгөхгүй.

K. ХЯНАЛТ БА ҮНЭЛГЭЭ

82. Энэхүү ГЧНШТ-ний хэрэгжилтэд дотооддоо хяналт тавина. Дотоодын хяналтын гол зорилго нь газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөлт (мэдээлэл цуглуулалт, хяналт, тодорхойлолт, ГЧНШТ боловсруулах) болон хэрэгжүүлэлт (нөхөн олговор, зөвлөлдөх процесс, гомдол барагдуулах механизм) нь хэр зэрэг үр дүнтэй байсан эсэхийг тодорхойлох явдал юм.

83. Дотоодын хяналтын зорилго нь дараах асуудлуудыг баталгаажуулах явдал юм. Үүнд: (i) гол оролцогчдын үүрэг хариуцлагын зүй зохистой гүйцэтгэл; (ii) Монгол Улсын хууль тогтоомж, АХБ-ны Хамгааллын бодлогын шаардлага, энэхүү НШТ-ний дагуу нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн эрхийг хамгаалах; (iii) шаардлага хангасан, шууд олгох нөхөн олговрын систем; болон (iv) гомдлыг цаг тухайд нь барагдуулсан механизм. Дотоодын хяналтын үзүүлэлтэд дараах орно гэвч эдгээрээр хязгаарлагдахгүй (i) газар чөлөөлөх ажиллагааны статус, газарт олгох нөхөн олговор; (ii) нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламж, бусад өмч хөрөнгөд олгох нөхөн олговор; (iii) НӨИ-дийг нүүлгэн байрлуулах болон (iv) гомдлыг барагдуулах.

84. Дотоодын хяналтаар нөлөөллийг үнэлэх судалгааны үеэр олж тогтоосон НӨИ-дийг 100% хамарна. Хяналтын мэдээллийг холбогдох баримт бичгийг шалгах болон нүүр тулсан ярилцлагаар дамжуулан цуглуулна.

85. ТХН-ийн нийгмийн ажилтан/нүүлгэн шилжүүлэлтийн мэргэжилтэн нь хэрэгжилтийн явцад ГЧНШТ-г баримталж байгаа эсэхэд хяналт тавьж, хагас жил тутамд БХБЯ болон АХБ-д тайлагнана.

86. Үүнээс гадна, ТУН нь БХБЯ, АХБ-нд хүргүүлэх улирлын тайландаа ГЧНШ-ийн дотоод хяналтын дүнг тусгаж өгнө. Төслийн дунд хугацааны хяналтын тайланд ГЧНШТ-г хэрэгжүүлэх ажлын явцын талаар тусдаа бүлэг оруулна. ГЧНШ-ийг хийж дуусгамагц ТУН нь ГЧНШТ-ний хэрэгжилтийн тайланг боловсруулж, АХБ-нд хүргүүлнэ.

87. Түүнчлэн, холбогдох хууль тогтоомж, дүрэм журмыг үндэслэн холбогдох Аймгийн Захиргааны Аудитын газар хараат бус аудитыг хийх бөгөөд газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагаанд оролцох агентлагуудад хяналт тавина. ТХН аудитын тайланг үе шаттайгаар хянах бөгөөд аливаа зөрүүг АХБ-нд мэдээлэх бөгөөд ийнхүү хийснээр тулгарсан асуудлыг эртнээс тодорхойлох болон шийдвэрлэх боломжтой.

Хавсралт 1: Өмч хөрөнгийн бүртгэл

НӨИ-01

Зураг 1: Чөлөөлөх шаардлагатай зөвшөөрөлгүй газрын нэг хэсэг

Зураг 2: Зайлуулах орох хаалга

Нөлөөлөлд өртсөн өмч хөрөнгө ба нүүлгэн шилжүүлэх/нөхөн олгох төлбөр

Дугаар	Өмч хөрөнгийн төрөл	Тодорхойлолт ба шинж чанар	Хийгдэх ажил	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нэгж үнэ (төг)	Үнэ (төг)
НӨИ-01	Орох хаалга	Орох шат	Буулгаж, дахиж барих	$м^2$	3	1,109,236	3,327,708
						Нийт	**3,327,708**

НӨИ-02:

Зураг 1: Чөлөөлөх шаардлагатай зөвшөөрөлгүй газрын нэг хэсэг

Зураг 2: Зайлуулах орох хаалга

Нөлөөлөлд өртсөн өмч хөрөнгө ба нүүлгэн шилжүүлэх/нөхөн олгох төлбөр

Дугаар	Өмч хөрөнгийн төрөл	Тодорхойлолт ба шинж чанар	Хийгдэх ажил	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нэгж үнэ (төг)	Үнэ (төг)
НӨИ-02	Орох хаалга	Шат	Буулгаж, дахиж барих	м2	5	1,109, 236	5,546,180
						Нийт	**5,546,180**

НӨИ-03:

Зураг 1: Хэсэгчлэн чөлөөлөх шаардлагатай эзэмшлийн газар

Зураг 2: Зайлуулах төмөр хашаа, хаалга, хурд сааруулагч

Нөлөөлөлд өртсөн өмч хөрөнгө ба нүүлгэн шилжүүлэх/нөхөн олгох төлбөр

Дугаар	Өмч хөрөнгийн төрөл	Тодорхойлолт ба шинж чанар	Хийгдэх ажил	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нэгж үнэ (төг)	Үнэ (төг)
НӨИ-03	Газар	Эзэмшлийн газар	Газрыг хэсэгчлэн чөлөөлөх	м2	72	10,500	756.000
	Төмөр хашаа	Бетонон суурьтай хашаа ба хашааны суурин дээр байруулсан модон сандал	Буулгаад, газрын хил хязгаар дотор дахин барих	м	30	79,200	2,376,000
	Төмөр хаалга	Нүүлгэх боломжтой хаалга	Газрын хил хязгаар дотор нь нүүлгэн шилжүүлэх	ширхэг	1	200,000	200,000
	Хурд сааруулагч	Нүүлгэх боломжтой	Газрын хил хязгаар дотор нь нүүлгэн шилжүүлэх	ширхэг	1	150,000	150,000
						Нийт	**3,482,000**

НӨИ-04

Зураг 1: Хэсэгчлэн чөлөөлөх шаардлагатай эзэмшлийн газар

Зураг 2: Зайлуулах бетон суурьтай төмөр хашаа, хаалга

Нөлөөлөлд өртсөн өмч хөрөнгө ба нүүлгэн шилжүүлэх/нөхөн олгох төлбөр

Дугаар	Өмч хөрөнгийн төрөл	Тодорхойлолт ба шинж чанар	Хийгдэх ажил	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нэгж үнэ (төг)	Үнэ (төг)
НӨИ-04	Газар	Эзэмшлийн газар	Газрыг хэсэгчлэн чөлөөлөх	$м^2$	121.6	10,500	1,276,800

	Төмөр хашаа	Бетон суурьтай төмөр хашаа	Буулгаад, газрын хил хязгаар дотор дахин барих	м	33	79,200	2,613,600
	Төмөр хааалга	Нүүлгэх боломжтой хаалга	Газрын хил хязгаар дотор нь нүүлгэн шилжүүлэх	ширхэг	1	200,000	200,000
						Нийт	**4,090,400**

НӨИ-05

Зураг 1: Хэсэгчлэн чөлөөлөх шаардлагатай эзэмшлийн газар

Зураг 2: Дахин барих бетон суурьтай төмөр хашаа

Нөлөөлөлд өртсөн өмч хөрөнгө ба нүүлгэн шилжүүлэх/нөхөн олгох төлбөр

Дугаар	Өмч хөрөнгийн төрөл	Тодорхойлолт ба шинж чанар	Хийгдэх ажил	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нэгж үнэ (төг)	Үнэ (төг)
НӨИ-05	Газар	Эзэмшлийн газар	Газрыг хэсэгчлэн чөлөөлөх	$м^2$	**200**	10,500	2,100,00
	Төмөр хашаа	Бетонон суурьтай хашаа	Буулгаад, газрын хил хязгаар дотор дахин барих	м	40	200,000	8,000,000
	Мод	Мод	Газрын хил хязгаар дотор нь нүүлгэн шилжүүлэх	ширхэг	8	50,000	400,000
						Нийт	**10,500,000**

НӨИ-06

Зураг 1:Зар сурталчилгааны самбарыг зайлуулах

Уг самбар нь НӨИ-05-н газарт байрладаг. Газар чөлөөлөх шаардлагагүй.

Нөлөөлөлд өртсөн өмч хөрөнгө ба нүүлгэн шилжүүлэх/нөхөн олгох төлбөр

Дугаар	Өмч хөрөнгийн төрөл	Тодорхойлолт ба шинж чанар	Хийгдэх ажил	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нэгж үнэ (төг)	Үнэ (төг)
НӨИ-06	Зар	Цахилгаан	Зайлуулах	ширхэг	1	5,000,000	5,000,000

	сурталчилгааны самбар	самбар					
						Нийт	**5,000,000**

НӨИ-07:

Зураг 1: Эзэмшлийн газрыг хэсгэчлэн чөлөөлөх шаардлагатай

Энэхүү газрыг 2011 онд Монтек компанид олгосон бөгөөд тэр цагаас хойш барилга байгууламж бариагүй байгаа болно.

Нөлөөлөлд өртсөн өмч хөрөнгө ба нүүлгэн шилжүүлэх/нөхөн олгох төлбөр

Дугаар	Өмч хөрөнгийн төрөл	Тодорхойлолт ба шинж чанар	Хийгдэх ажил	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нэгж үнэ (төг)	Үнэ (төг)
НӨИ-07	Газар	Эзэмшлийн газар	Газрыг хэсэгчлэн чөлөөлөх	$м^2$	1997.5	10,500	20,973,750
	Нийт						**20,973,750**

НӨИ-08:

Зураг 1: Эзэмшлийн газрыг хэсгэчлэн чөлөөлөх шаардлагатай

Энэхүү газрыг 2011 онд Ногоон бүрд ХХК-д олгосон бөгөөд одоохондоо барилга байгууламж бариагүй байгаа болно.

Нөлөөлөлд өртсөн өмч хөрөнгө ба нүүлгэн шилжүүлэх/нөхөн олгох төлбөр

Дугаар	Өмч хөрөнгийн төрөл	Тодорхойлолт ба шинж чанар	Хийгдэх ажил	Хэмжих нэгж	Тоо хэмжээ	Нэгж үнэ (төг)	Үнэ (төг)
НӨИ-08	Газар	Эзэмшлийн газар	Газрыг хэсэгчлэн чөлөөлөх	$м^2$	320	10,500	3,360,000
	Нийт						**3,360,000**

Хавсралт 2. Уулзалтад оролцогсдын бүртгэл

БҮРТГЭЛИЙН ХУУДАС

Дархан сум

2013.10.30

Уулзалт хийсэн газар: "Мөнгөн цацалбар"-ын баазад, 14⁰⁰

№	Нөлөөлөлд өртөгчийн нэр	Хаяг	Утас	Гарын үсэг
1	Мөнгөн цацалбар	5р баг.	95968670	
2	ХДХН баг. Дарханы гаалар	5р баг	99084358	
3	Хишигжаргал	5-р баг	95154298	
4	М. Золоо II тов	—	99032024	
5	Оюунчимэг	Х.сувраг	99575202	
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Хавсралт 3. Гомдлын маягт (ГМ)

Төсөл төслийн хэрэгжилттэй холбоотой гомдол, санал, асуулга, тайлбарыг хүлээн авна. Бид гомдол мэдүүлж байгаа этгээдээс нэр, холбоо барих мэдээллээ өгөхийг хүсдэг бөгөөд ийнхүү хийснээр бид тодруулах болон мэдээлэл өгөх зорилгоор тантай холбогдох боломжтой болно.

Та хувийн мэдээллээ оруулж болох бөгөөд хувийн мэдээллээ нууцлахыг хүсэх тохиолдолд дор дурдсан НУУЦЛАХ ШААРДЛАГАТАЙ нүдийг чагтална уу.

□ Нууцлах шаардлагатай

ГОМДЛЫН АНГИЛАЛ

□ Хууль эрхзүй □ Захиргаа □ Нийгэмн □ Санхүү □ Техник □ Байгаль орчин □ Бусад

Огноо	Бүртгэсэн газар	Төсөл хэрэгжих талбай:
Нэр (нууц биш бол)		
Гэрийн хаяг		
Баг		
Утасны дугаар/и-мэйл:		
Гомдол/тайлбар эсвэл саналын дэлгэрэнгүй: Хэрэв хавсралт/санамж/ албан захидал оруулсан бол энэ нүдийг чагтална уу: □		

ЗӨВХӨН АЛБАН ХЭРЭГЦЭЭНД АШИГЛАНА

Бүртгэсэн: (Гомдлыг бүртгэсэн ажилтны нэр, гарын үсэг)
Харилцаа холбооны хэлбэр: Санамж/Албан захидал И-мэйл Амаар/ Утсаар
Хянасан: (Гомдлыг хянасан ажилтны нэр/албан тушаал)
Авсан арга хэмжээ:
Авсан арга хэмжээг танилцуулсан эсэх : □ Тийм □ Үгүй
Танилцуулсан хэлбэр:

Хавсралт 4. Төслийн товч танилцуулга

МОН: “ДАРХАН АЙМГИЙН БОХИР УСНЫ МЕНЕЖМЕНТИЙН ТӨСӨЛ”-ийн
37697
“Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө”-ний
Товч танилцуулга

2014 оны 6-р сар

ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН ХУРААНГУЙ

1. Энэхүү танилцуулга нь Та бүхэнд нь Дархан хотын Бохир усны менежментийн төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний талаар товч мэдээллийг, тухайлбал, төлөвлөгөөг боловсруулахад баримталсан хууль, бодлого, нөлөөлөлд өртөгч ямар туслалцаа авах эрхтэй, гомдлыг хэрхэн хаана гаргах талаар ойлголт өгөх болно. Харин төслийн хэрэгжилтийн явцад Төсөл Хэрэгжүүлэх Нэгж, Газрын албанаас хамтран "**Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө**"-г батлуулж, хэрэгжүүлэх ажлыг хийх бөгөөд энэ үеэр төлөвлөгөөний талаарх дэлгэрэнгүй мэдээллийг нөлөөлөлд өртсөн иргэн, байгууллагад хүргүүлж, танилцуулах болно.

2. ГЧНШТ нь Дархан хотын Бохир усны менежментийн төслийн бэлтгэл ажил болох Техник туслалцаа (ТТ)-ны нэг хэсэг юм. Энэхүү ГЧНШТ-г Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомж, Азийн Хөгжлийн Банк (АХБ)-ны 2009 оны Хамгааллын бодлогын баримт бичиг (ХББББ) болон Хот байгуулалтын салбарын МОН-2301 төслийн Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамрах хүрээ (ГЧНШХХ)-ний дагуу бэлтгэж боловсруулсан.

3. **Төсөл хэрэгжих талбай ба зурвас газар:** Төслөөр Дархан Уул аймгийн Дархан хот (Дархан хот)- ын бохир усны системийг сайжруулах ажлыг хийнэ. Үүнд: (i) төвийн цэвэрлэх байгууламжийг шинэчлэх, (ii) Шинэ Өмнөд үйлдвэрлэлийн бүсийн насосны станцыг шинэчлэх болон төмөр замын баруун талд барихаар төлөвлөсөн 1.4 км урт бохир усны шугам хоолойг барих, (iii) 2-р насосны станц, 50 м бохир усны шугам хоолойг шинэчлэх, (iv) 5-р багийн нутаг дэвсгэр дэх 600 м урт бохир усны шугам хоолойг шинэчилнэ. Энэхүү бохир усны систем Дархан хотын 80 000 гаруй оршин суугчдад үр ашгаа өгнө. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийг багасгахын тулд төсөл хэрэгжих талбай дундуур янз бүрийн чиглэлд дамжин өнгөрөх шугам хоолойн Зурвас газар (ЗГ)-ыг нарийвчилсан зураг төсөл бэлэн болмогц Монгол Улсын Барилгын стандарт, норм: Ус хангамж, гаднах шугам ба байгууламж БНбД 40-02-06-н дагуу 5м хүртэл багасгах боломжтой.

4. **Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн хамрах хүрээ:** Бохир усны шугам хоолойн зурвас газрын зарим нэг хэсэгт газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдэх ба үлдсэн хэсэг нь нийтийн эзэмшлийн газар эсвэл Дархан Ус Суваг агентлагийн эзэмшлийн газар дээр баригдана. 2 жижиг компани, 3 худалдааны байгууллага, 3 улсын төсөвт байгууллага болох нийт 8 аж ахуйн нэгж газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөлд өртөнө. Нөлөөлөлд өртсөн 5 аж ахуйн нэгж нийт 2711.1м^2 газраа алдах бөгөөд эдгээр нь бүгд хэсэгчилсэн хохирол болно. Нөлөөлөлд өртсөн бүх газар нь улсын байгууллага болон хувийн компаниудын эзэмшилд байдаг. Төслөөр ямар ч оршин суух зориулалтын газар эсвэл барилга байгууламж нөлөөлөлд өртөхгүй. Нийт 112 м урт хашаа, хаалга нөлөөлөлд өртөх бөгөөд эдгээр нь нөлөөлөлд өртсөн 3 аж ахуйн нэгжийн өмч болно. Эдгээр хашаа, хаалгыг зайлуулж, нүүлгэн байршуулах шаардлагатай. Бусад нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжид хүнсний дэлгүүр, гоо сайхны салон руу орох 2 хаалга, хурд сааруулагч, зар сурталчилгааны самбар орно.

5. **Уугуул оршин суугчид ба жендерийн нөлөөлөл:** Дархан хотын хүн амын 98.9%-ийг Монгол үндэстэн эзэлдэг. Хотын хүн амын 82.8% нь халх хүмүүс юм. Үлдсэн 16.9%-ийг Дөрвөд, Баяд, Захчин, Буриад болон бусад ястангууд бүрдүүлдэг. Төслийн бүх бүрэлдэхүүн хэсэг Дарханы хотын бүсэд хэрэгжинэ. Төслийн хөрөнгө оруулалт бүх оршин суугчдад үр шимээ өгнө. Тусдаа амьдардаг үндэстний цөөнх эсвэл бүлэг байхгүй бөгөөд сөрөг нөлөө гарахгүй. Тиймээс АХБ-ны Уугуул оршин суугчдын талаар баримтлах бодлогыг энэхүү дэд төсөлд ашиглахгүй. Төслөөр эрэгтэйчүүд, эмэгтэйчүүдийн алинд нь ч жендерийн янз бүрийн сөрөг нөлөөлөл учрахгүй.

6. Хуулийн болон бодлогын хамрах хүрээ: Засгийн газраас хотын нутаг дэвсгэрт хэрэгжих төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг хийхдээ Монгол улсын Иргэний хуулийн дагуу нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй харилцан тохиролцож, гэрээ байгуулах зарчмыг үндэслэл болгодог. АХБ-ны ХБББ нь худалдан авах, худалдах хүсэлтэй, сайн дурын худалдан авагч худалдагчтай байж туслалцаа авах эрх, туслалцааг тодорхойлж, харилцан зөвшөөрсөн тохиолдолд тохиролцсон ГЧНШ-ийг хүлээн зөвшөөрдөг. Төслийн ГЧНШХХ-нд зохицуулсны дагуу өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч, хууль ёсны болох боломжтой албан бус суурьшигч, зөвшөөрөлгүй албан бусаар суурьшигч, түрээслэгч зэрэг бүх НӨИ-д туслалцаа авах эрхтэй. Зөвшөөрөлгүй НӨИ-дийг албадан нүүлгэх нь АХБ-ны Хамгааллын бодлогын баримт бичгийг зөрчиж буй хэрэг юм.

7. **Зөвлөлдөх уулзалт ба гомдол барагдуулах:** НӨИ-дийн эрх, авах туслалцааг бүрэн тайлбарлаж, хэлэлцэх зорилгоор ГЧНШТ-ний бэлтгэл ажил, хэрэгжилтийн явцад ганцаарчилсан болон олон нийттэй хийх уулзалтаар НӨИ-дэд мэдээлэл өгч, зөвлөлдөн тэдний оролцоог баталгаажуулна. Өнөөдрийн байдлаар НӨИ-дийг нүүлгэн шилжүүлэхэд бэлтгэхээр 2013 оны 10 сард олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалтыг нэг удаа хийсэн. Гомдол тус бүрийг таван 7 хоногийн дотор шийдвэрлэх 4 шатны гомдол барагдуулах механизмтай бөгөөд Гомдлын маягтыг бөглүүлэх ажлыг санаачилсан ба гомдол бүрийг барагдуулах явцыг мэдээлж байна.

8. **Институцын зохицуулалт ба хяналт:** Дархан Уул аймаг төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг ерөнхийд нь хариуцана. Үүнд ГЧНШ-ийн бүх ажлын бэлтгэл, хэрэгжилт, санхүүжилт болон төлөөллийн хэлцлийн зохицуулалт, харилцаа холбоо орно. Аймгийн захиргаа ТХН-ээр дамжуулан эрх, үүргээ хэрэгжүүлнэ. ТХН нь ГЧНШ-ийн бүх ажлын төлөвлөлт, хэрэгжилтийг хариуцаж ажиллана. Холбогдох агентлагуудын төлөөллөөс бүрдсэн, Дархан Уул аймгийн Засаг даргаар ахлуулсан Ажлын хэсгийг байгуулна. Ажлын хэсэг нь төслийн ГЧНШ-ийн хэрэгжилтэд хяналт тавих бөгөөд НӨИ-дийн гомдлоо шүүхээр эцэслэн шийдвэрлүүлэхээс зайлсхийх зорилгоор тухайн гомдлыг эцэслэн шийдвэрлэх удирдах түвшиний шийдвэр гаргана. ТХН-ийн дэмжлэгтэйгээр АХ нь аливаа газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдэх эсвэл барилгын ажлын гэрээг байгуулахаас өмнө нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамгааллын бодлогыг хэрэгжилтийг хангаж ажиллана. АХ-ийн гишүүд нь бүх оролцогчид хоорондын нягт хамтын ажиллагаа, оролцоог удирдан зохион байгуулна.

А. ТАНИЛЦУУЛГА

9. Энэхүү баримт бичиг нь Дархан хотын Бохир усны менежментийн төслийн бэлтгэл ажил болох Техник туслалцааны Газар чөлөөлөх, Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө (ГЧНШТ) бөгөөд тус төлөвлөгөөг Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомж болон Азийн Хөгжлийн Банк (АХБ)-ны 2009 оны Хамгааллын бодлогын баримт бичиг **(ХБББ)-**ийн дагуу бэлтгэж боловсруулав.

10. Энэхүү ГЧНШТ-ний төсөл нь Дархан хотод хийгдэх бүх холбогдох нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагааны үндсэн баримт бичиг болох АХБ-ны Хамгааллын бодлогын баримт бичгийн дагуу хийгдсэн болно. Эдгээр ажиллагаанд газар чөлөөлөх, баригдсан барилга байгууламжийг буулгах, дахин дахин барих зэрэг ажлууд орно.

11. Энэхүү ГЧНШТ-ийн төслийг төслийн урьдчилсан зураг төсөлд тулгуурлан бэлтгэв. Иймээс газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн цар хүрээ, холбогдох тооцоо нь урьдчилсан байдлаар хийгдсэн болно. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн асуудал хариуцсан мэргэжилтэн нь төсөл хэрэгжих талбайд ажилласан ба Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар (ГХБХБГ)- ын ажилтнуудын дэмжлэгтэйгээр нөлөөлөлд өртсөн газрын Нарийвчилсан хэмжилтийн судалгаа (НХС), нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн нийгэм-эдийн засгийн судалгааг гаргаж, төрийн байгууллагын ажилтнууд, нөлөөлөлд өртөх магадлалтай иргэд/ аж ахуйн нэгжтэй урьдчилсан байдлаар зөвлөлдсөн болно.

12. Төслийн техникийн зураг төсөл эцсийн байдлаар хийгдсэний дараа, эсвэл төслийн хэрэгжилт хоёр буюу түүнээс дээш жилээр хойшлогдсон тохиолдолд энэхүү төлөвлөгөөний төслийг дахин шинэчлэх шаардлагатай. Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж (ТХН) холбогдох төрийн байгууллагуудтай хамтран НШТ-г шинэчлэх ба эцэслэн боловсруулна. Эцсийн байдлаар боловсруулсан НШТ-г нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагаа болон төслийн барилгын ажил эхлэхээс өмнө АХБ, БХБЯ, Дархан – Уул аймгийн захиргаанд хянуулж, зөвшөөрөл авахаар хүргүүлнэ.

13. Энэхүү ГЧНШТ-ний төслөөр (i) газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамрах хүрээг үнэлэх, (ii) нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн нийгэм-эдийн засгийн байдлыг дүгнэх, (iii) НШТ-ний бодлогын хамрах хүрээ болон авах туслалцаа, (iv) зөвлөлдөх уулзалт, олон нийтийн оролцооны журам, (v) институцийн зохицуулалт болон ГЧНШ-ийн гомдол барагдуулах механизм, (vi) нөхөн олговор олгох стратеги, (vii) урьдчилсан байдлаар гаргасан нүүлгэн шилжүүлэлтийн төсөв, (viii) дотоодын болон хөндлөнгийн хяналт, үнэлгээний журам, (ix) урьдчилсан байдлаар гаргасан НШТ-ний хэрэгжилтийн хуваарь зэрэг мэдээллээр хангана.

14. Төслөөр Дархан хотын бохир усны системийг сайжруулах ажлыг хийнэ. Үүнд: (i) төвийн цэвэрлэх байгууламжийг шинэчлэх, (ii) Шинэ Өмнөд үйлдвэрлэлийн бүсийн 1-р насосны станцыг шинэчлэх болон төмөр замын баруун талд барихаар төлөвлөсөн 1.4 км урт бохир усны шугам хоолойг барих, (iii) 2-р насосны станц, 50 м бохир усны шугам хоолойг шинэчлэх, (iv) 5-р багийн нутаг дэвсгэр дэх 600 м урт бохир усны шугам хоолойг шинэчилнэ. Энэхүү бохир усны систем Дархан хотын 80 000 гаруй оршин суугчдад үр ашгаа өгнө. Шинэ Өмнөдийн үйлдвэрлэлийн бүсийн 1-р насосны станцыг шинэчлэх, 5-р багийн нутаг дэвсгэр дэх 600м урт бохир усны шугам хоолойг шинэчлэх зэрэг төслийн зөвхөн зарим хэсэгт газар чөлөөлөх шаардлагатай.

Хүснэгт 1: Төслийн нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж, иргэд

	Компани/байгууллагын нэр	Эрхлэх үйл ажиллагаа	ГЧНШ-ийн нөлөө
НӨИ-01	Орос хүнс ХК	Хүнсний дэлгүүр	Орох хаалгыг зайлуулах, дахин барих, түр зуурын бизнесийн алдагдал
НӨИ -02	Мөнх Алтангэгээ ХК	Гоо сайхны салон	Орох хаалгыг зайлуулах, дахин барих, түр зуурын бизнесийн алдагдал
НӨИ -03	Жигүүр 16-р цогцолбор сургууль	Дунд сургууль	Газраа хэсэгчлэн алдах, 30 м урт хашаа, хаалга, хурд сааруулагч
НӨИ -04	Эрүүл мэндийн II-р төв	Эрүүл мэндийн үйлчилгээ, хэвтэж болон гадуур эмчлүүлэх, оношлох	Газраа хэсэгчлэн алдах, 33 м урт хашаа, хаалга
НӨИ -05	ХААН банк	Банкны үйл ажиллагаа	Газраа хэсэгчлэн алдах, 40 м урт хашаа, 16 мод
НӨИ -06	Орон нутгийн Эд хөрөнгийн газар	Эд хөрөнгийн бүртгэл	Цахилгаан зар сурталчилгааны самбарыг нүүлгэн
НӨИ -07	Монтек ХХК	мэдэхгүй	Газраа хэсэгчлэн алдах
НӨИ -08	Ногоон бүрд ХХК	мэдэхгүй	Газраа хэсэгчлэн алдах

Дахин тодруулахад энэхүү төлөвлөгөө нь урьдчилсан зурган дээр хийгдсэн бөгөөд ажлын нарийвчилсан зураг хийгдсэний дараа шинэчлэгдэх ёстой.

В. ЗОРИЛГО, БОДЛОГЫН ХАМРАХ ХҮРЭЭ

15. Энэхүү ГЧНШТ-ний зорилго нь Хот байгуулалтын салбарын МОН-2301 төслийн дагуу газар чөлөөлөх ажиллагааны нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй хамааралтай бүх холбогдох журам, нөхөн олговор, нүүлгэн суурьшуулалт, нөхөн сэргээлтэнд үзүүлэх туслалцааг зохицуулж, тэдний амьжиргааг баталгаажуулахад оршино. МОН-2301 төслийн "Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамрах хүрээ" (ГЧНШХХ) баримт бичиг нь энэхүү ГЧНШТ-ний бүх нөхцлийг тодорхойлсон. Ялангуяа, ГЧНШТ нь иргэдийн амьжиргаа, амьдралын чанарыг хамгаалах зорилготой бөгөөд энэ нь төсөл хэрэгжээгүй нөхцөлд тэдний аж амьдралыг байсан байдалд нь буцаан оруулах эсвэл сайжруулах явцыг хангахад чиглэсэн туслалцааг үзүүлнэ гэсэн үг юм. Энэхүү зорилгыг хэрэгжүүлэхийн тулд нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжүүдэд тэдний амьдрах нөхцөл, худалдааг дахин сэргээхийн тулд тэдэнд төслийн талаар мэдээлэх, ойр дотно зөвлөлдөх, учирсан хохирлыг нь нөхөн төлөх, нөхөн орлуулах газар, өмч хөрөнгийг эзэмших, өмчлөхөд тусална. Бүх нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийг албадан нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой ямар нэгэн шийдвэр гаргахад оролцох боломжоор хангана.

16. Энэхүү ГЧНШТ-ний бүх заалт нь Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомж[8], АХБ-ны 2009 оны Хамгааллын бодлогын баримт бичиг (ХББББ)-ийн дагуу байна. Үндэсний хууль тогтоомж болон АХБ-ны бодлогын холбогдох зохицуулалтыг дор хураангуйлан харуулсан бөгөөд Төслийн авах туслалцааны матрицыг танилцуулав.

17. <u>Хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа</u> хууль тогтоомжийн дагуу газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтэд баримтлах гол хууль тогтоомж нь Үндсэн хууль (1992), Газрын тухай хууль (2006), Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль (2003), Иргэний хуулиас бүрдэнэ. Газрын тухай хуулиар газрыг хувьд эзэмшүүлэх гурван хэлбэрийг заасан: (i) зөвхөн Монгол Улсын иргэнд газрыг өмчлүүлэх; (ii) газрыг Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад 15-6О жил хүртэл хугацаатайгаар эзэмшүүлэх. Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээг нэг удаад сунгах хугацаа 4О жилээс илүүгүй байна; болон (iii) гадаад улс, гадаад улсын хуулийн этгээдэд гэрээний дагуу газар ашиглуулах эсвэл түрээслүүлэх.

18. Монгол Улсын Үндсэн хуулинд "Төр газрын эзэнд газартай нь холбогдсон үүрэг хүлээлгэх, улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор газрыг солих буюу эргүүлэн авах, уг газрыг хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдлын ашиг сонирхолд харшаар ашиглавал хураан авч болно", түүнчлэн "Төр болон түүний байгууллага нийтийн тусгай хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмч хөрөнгийг хураан авах тохиолдолд нөхөн олговор, төлбөр олгоно" гэж тус тус заасан.

19. Газрын тухай хуулиар эзэмшүүлэх эсвэл ашиглуулахаар олгосон газрыг эргүүлэн авах харилцааг зохицуулдаг. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль хувийн өмчлөлийн газрыг эргүүлэн авахтай холбоотой заалттай. Зөвшөөрөлгүй албан бус суурьшигчдыг хууль бусаар газар ашиглагч гэж үзэх бөгөөд Газрын тухай хуулийн 27.4-р зүйл буюу "Хүчин төгөлдөр эрхийн гэрчилгээгүй аливаа этгээд газар эзэмшихийг хориглоно" гэсэн заалтын дагуу албадан нүүлгэн шилжүүлдэг.

20. Газрын тухай хуулийн 13.1-р зүйлд улсын тусгай хэрэгцээний газрыг нэрлэсэн байдаг. Үүнд: (i) улсын тусгай хамгаалалттай газар; (ii) улсын хилийн зурвас газар; (iii) улсын батлан хамгаалах болон аюулгүй байдлыг хангах зориулалтаар олгосон газар; (iv) гадаад улсын дипломат төлөөлөгчийн болон консулын газар, олон улсын байгууллагын төлөөлөгчийн газарт олгосон газар; (v) чөлөөт бүсийн газар; (vi) шинжлэх ухаан, технологийн сорилт, туршилт болон байгаль орчин, цаг агаарын төлөв байдлын байнгын ажиглалтын талбай; болон (vi) аймаг дундын отрын бэлчээр орно.

[8] Монгол Улсын Иргэний хууль 2002; 2003/04/05/06-нд нэмэлт өөрчлөлт орсон Газрын тухай хууль, 2002; 2005/08-нд нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль 2003

21. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 32.1.3-р зүйлд улсын чанартай зам, шугам сүлжээ, барилга байгууламж барих улсын тусгай хэрэгцээ, мөн түүнчлэн Газрын тухай хуулийн 13-р зүйлд зам, шугам сүлжээний газарт цахилгаан, дулаан, ус хангамж, ариутгах татуурга, зам тээвэр, холбоо, мэдээллийн зориулалтаар хот, тосгон, бусад суурины гадна олгогдсон газар хамаарах, Авто замын тухай хуулийн 3.1.8-р зүйлд "улсын чанартай авто зам" гэж нийслэлийг аймгийн төвтэй, аймгийн төвийг хоорондн нь болон хилийн боомттой холбосон авто замыг хэлнэ гэж тус тус тодорхойлсон.

22. Иймээс хот, тосгон, бусад суурьшилтад хамаарах хотын зам, ус хангамж, ариутгах татуургын байгууламж, дүүргийн дулааны байгууламж орон нутгийн чанартай байна. Түүнчлэн, төслийн дагуу хийгдэх барилгын ажил нь улсын чанартай ажил биш бөгөөд хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хууль тогтоомжийн дагуу албадан хураах ажиллагааг хэрэгжүүлэх боломжгүй юм.

23. Зам, ариутгах татуургын шугам сүлжээг оролцуулаад орон нутгийн чанартай дэд бүтцийн

байгууламжийн хувьд газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг зохицуулах хууль эрхзүйн заалт байхгүй байгаа тул Иргэний хуулиар харилцан тохиролцох тохиролцоо хэлбэрээр газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг хийх хууль эрхзүйн хамрах хүрээгээр хангаж байна. Энэ нь иргэний эрх зүйн харилцаанд эрх тэгш, бүрэн эрхтэйгээр оролцогч хуулийн этгээд болох Төр эсвэл түүний хууль ёсоор томилогдсон төлөөлөгч болон нөлөөлөлд өртсөн иргэд гэрээний үндсэн дээр бие биентэйгээ харилцахад хамаарна (1-р зүйл). Иргэн, байгууллага, аймаг, нийслэл, сум, дүүрэг нь материаллаг болоод материаллаг бус эд хөрөнгө, түүний өмчлөл, эзэмшилтэй холбоотой иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцох боломжтой (6, 7, 8-р зүйл).

24. Холбогдох журам (нотаритоор гэрчлүүлсэн гэрээ)-ний дагуу өмчлөлийн газраа худалдах замаар захиран зарцуулах эрхийг газар өмчлөгчид Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх хуулийн 27-р зүйлийн дагуу олгосон. Газрын тухай хуулийн 35, 38-р зүйлийн дагуу эзэмшигч мөн нотаритоор гэрчлүүлсэн гэрээний дагуу эзэмших гэрчилгээгээ шилжүүлэх эрхтэй. Гэхдээ сум эсвэл дүүргийн Засаг даргаас зөвшөөрөл авах шаардлагатай.

25. Дүүрэг, сум, хороо эсвэл багийн түвшиний Газрын албаны ажилтнууд Нийслэлийн эсвэл Аймгийн Өмчийн харилцааны газрын даргын зөвшөөрөлтэйгээр газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг хийхдээ эрх бүхий хуулийн этгээд хоорондын гэрээг үндэслэн Иргэний хуулийн хууль эрхзүйн хамрах хүрээг зарим талаараа тусган хийдэг. Гэхдээ албадан газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагааны зарим нэг элементийг агуулдаг. Чөлөөлөх шаардлагатай өмч хөрөнгийг тодорхойлсны дараа нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд албан ёсны мэдэгдэл эсвэл шаардах хуудсыг Өмчийн харилцааны газраас хүргүүлдэг. Газрыг чөлөөлөх улсын шаардлагад эерөг хариулт өгөөгүй тохиолдолд шаардах хуудас буюу мэдэгдлийг дахин өгдөг. Үүний дараа, нөхөн олговрын нөхцлийг тохиролцох ажиллагааг эрх бүхий нөлөөлөлд өртсөн иргэд (өмчлөгч, эзэмшигч)-тэй эхлүүлэх бөгөөд бичгээр тохиролцоонд хүрдэг. Газрын албаны ажилтнууд газрын үнэлгээний тарифыг тогтоохдоо 2003 оны 4-р сарын 13-ны өдрийн ЗГ-ын 103 тоот тогтоолыг баримталдаг. Хэлэлцэн тохиролцсон нөхөн олговрын 50%-г олгомогц газрыг чөлөөлнө. Барилга байгууламжийг зайлуулах эсвэл газрыг чөлөөлснөөр барилгын ажлыг эхлүүлэх боломжтой болох бөгөөд үлдсэн нөхөн олговрыг олгоно.

<u>АХБ-ны Албадан нүүлгэн шилжүүлэх бодлогын шаардлага</u>

26. АХБ-ны 2009 оны Хамгаалалтын бодлогын баримт бичиг (ХББББ)-т АХБ-ны зээлдэгч/захиалагчдын АХБ-ны дэмжлэгтэй хэрэгжүүлэх төслийн албадан нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагааг[9] хэрэгжүүлэхдээ хамгааллын шаардлагыг хангаж ажиллахыг шаарддаг. Хамгааллын ерөнхий зорилго нь (i) аль болох албадан нүүлгэн шилжүүлэхээс зайлсхийх; (ii) төслийг судалж

[9]ХББББ-ийн Хавсралт 2: Албадан нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагааны хамгааллын шаардлага-г харна уу.

шинжлэн, зураг төслийг өөрчлөн албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийг багасгах; (iii) нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн өмч хөрөнгө, амьдрах нөхцөл, амьжиргааг сайжруулах, нөхөн сэргээх; болон (iv) эмзэг бүлгийн нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдийн амьжиргааны түвшинг сайжруулах явдал юм.

27. ХБББ-ийн үндсэн зарчмууд:

i. Төслийн өнгөрсөн, одоо, ирээдүйн албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөл, эрсдэлийг аль болох эрт илрүүлэх, нөлөөлөлд өртөгчдийн судалгаа, тооллого, хүйсийн судалгааг үндэслэн нүүлгэн шилжүүлэлтийг төлөвлөх;

ii. Нөлөөлөлд өртөгчид, хүлээн авч буй олон нийт, төрийн бус байгууллагын төлөөлөлтэй ач холбогдол бүхий уулзалт зохион байгуулах, төлөвлөлт, хэрэгжүүлэлт, хяналт үнэлгээнд тэдгээрийн оролцоог хангана. Эмзэг бүлгийнхэн, ялангуяа баталгаажих түвшнээс доогуур амьдралтай иргэд, газаргүй иргэд, хөгшид, хүүхэд, уугуул иргэд, газар эзэмших эрхгүй иргэдэд онцгой анхаарал хандуулж, танилцуулах уулзалтуудад тэдгээрийн оролцоог хангана. Нөлөөлөлд өртөгчдийн асуудлыг шийдвэрлэх гомдол барагдуулах механизмыг бий болгоно. Нөлөөлөлд өртөгчид болон хүлээн авч буй олон нийтийн санаачлагаар үүсгэн байгуулагдсан нийгмийн болон соёлын бүлгийг дэмжинэ. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөл, эрсдэл өндөр байгаа, илүү мэдрэмтгий хэсэгт нөхөн олговор, нүүлгэн шилжүүлэх шийдвэрийг гаргахаас өмнө бэлтгэл ажлын үе шат хийгдэнэ.

iii. НӨИ-дийн амьжиргааны түвшинг дээшлүүлэх, эсвэл наад зах нь хэвээр хадгалагдан үлдсэн байх арга хэмжээг 1/ нөлөөлөлд өртөгчдийн амьдрал газарт түшиглэсэн тохиолдолд газарт түшиглэсэн нүүлгэн шилжүүлэлтийн бодлого баримтлах, 2/ тухайн өмчтэй тэнцүү болон илүү өртөгтэй өмч хөрөнгөөр нэн даруй сольж олгох, 3/ нөхөн сэргээгдэх боломжгүй өмч хөрөнгөнд орлуулах үнийн өртөгөөр нэн даруй нөхөн олговрыг олгох, 4/ боломжтой бол ашиг хуваарилах, орлого болон үйлчилгээг нэмэгдүүлэх зэрэг замаар авна.

iv. Туслалцаа шаардлагатай биетээр болон эдийн засгийн хувьд нөлөөлөлд өртөж байгаа иргэдэд 1/ хэрэв нүүлгэж байгаа бол нүүж очих газар нь газрын эрхтэй байх, ажил эрхлэх, үйлдвэрлэл явуулах боломж бүхий суурьшлын газарт орон байраар хангах, нүүж очсон газрын хүн амтай эдийн засгийн болон нийгмийн хувьд нэгдмэл болох,2/ шилжилтийн үед нь газраа боловсруулах, зээл авах боломжоор хангах, сургалт, ажил эрхлэх боломж гаргах зэргээр туслалцаа үзүүлэх, 3/ шаардлагатай бол инженерийн дэд бүтэц, хамт олны үйлчилгээг үзүүлнэ.

v. НӨИ-дийн амьжиргааны түвшинг дээшлүүлэх, эсвэл наад зах нь хэвээр хадгалагдан үлдсэн байх арга хэмжээг авна. Орон нутагт тэдгээрийг эрх зүй, газар болон нөөц баялгийг худалдан авах боломжоор хангах, хот суурин газарт орлогын эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, эрх зүйн болон тохиромжтой орон сууцтай байх боломжоор хангана.

vi. Газар чөлөөлөлтийг харилцан тохиролцсон, ил тод, шударга, тэгш байх зарчмаар хийхдээ тэдгээр иргэдийн амьжиргааны түвшин хэвээр үлдсэн, эсвэл орлого амьжиргаа нь дээшилсэн эсэхийг баталгаажуулна.

vii. Газрын зөвшөөрөлгүй, зөвшөөрөл авах боломжгүй иргэдэд зөвшөөрөлгүй газраа алдсаны нөхөн төлбөр болон бусад туслалцаа авах эрхийг хангах, эдгээр иргэдийн туслалцаа авах эрх, орлого болон амьжиргааг нөхөн сэргээх стратеги, байгууллагын тогтолцоо, хяналт, төсөв зэргийг багтаасан нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөг гаргана;

viii. Төсөл батлагдахаас өмнө НӨИ-дэд газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний талаар тэдэнд ойлгомжтой хэл, хэлбэрээр тухай бүр нь танилцуулж,

зөвлөлдсөн байх. ГЧНШТ-г эцсийн байдлаар нөлөөлөлд өртөгчид болон бусад оролцогчдод танилцуулна;

ix. Хөгжлийн хөтөлбөр, төслийн нэг хэсэг нь нүүлгэн шилжүүлэлт байхаар төсөөлж, төслийн өртөг, үр ашигт нүүлгэн шилжүүлэлтийн бүх үнийг оруулан тооцно. Нөлөөлөл ихтэй төслийн хувьд тухайн төслийн албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн бүрэлдэхүүн хэсгийг тусад нь авч хэрэгжүүлнэ.

x. Биетээр болон эдийн засгийн хувьд нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнө нөхөн олговорыг олгож, бусад туслалцааг үзүүлсэн байна.

xi. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн үр нөлөө, нөлөөлөлд өртөгчдийн амьдралын хэв маягт үзүүлж байгаа нөлөөлөл, ГЧНШТ нь зорилгодоо хүрсэн эсэхийг анхны судалгаатай харьцуулан хянах,

xii. Хяналтын тайланг танилцуулах;

28. АХБ-ны АНШ бодлого нь нөлөөлөлд өртсөн газар (бүхэлд нь эсвэл хэсэгчлэн)-ыг албан ёсоор өмчлөх, эзэмших эрхтэй бүх иргэд болон үндэсний хууль тогтоомжийн дагуу нэхэмжлэл гаргах эрхтэй этгээдүүдийг туслалцаа авах эрх бүхий этгээд гэж заадаг. Албан ёсны зөвшөөрөл буюу эрхгүй эсвэл нэхэмжлэл гаргах эрхгүй гэхдээ хэлэлцэн тохиролцож, нийтэд мэдээлсэн туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдрөөс өмнө тухайн газар эсвэл барилга байгууламжийг эзэмшиж байгаа иргэд газраас бусад эд хөрөнгөндөө нөхөн олговор, бусад туслалцааг авах эрхтэй.

29. АХБ-ны АНШ бодлогын зарчим нь мөн олгох нөхөн олговор, авах туслалцааг тодорхойлдог. Үүнд: шаардлага хангасан, зохих нөхөн орлуулах газар, барилга байгууламж эсвэл бэлэн мөнгөний нөхөн олговрыг элэгдэл хорогдол, шилжүүлэх зардал, хуримтлагдсан хүү, шилжилтийн/нөхөн сэргээх зардал болон бусад төлбөрийг суутгахгүйгээр нөхөн орлуулах үнээр бүрэн олгох, газарт суурилсан нүүлгэн шилжүүлэлтийн стратеги, нүүлгэн байршуулах болон хөдөлмөр эрхлэх/үйлдвэр эрхлэх боломжид нэвтрэх боломжтой сайжруулсан орон байраар хангах, нийтийн дэд бүтэц, үйлчилгээ, шилжилтийн дэмжлэг, хөгжлийн туслалцаа, төслийн үр шимийг хүртэх боломж орно. Эдийн засгийн хувьд нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртсөн иргэдэд орлогын хохирлыг нөхөн олгох бөгөөд нөхөн сэргээхэд туслалцаа үзүүлнэ. Түүнчлэн боломжтой бол орлого олох чадвар, үйлдвэрлэлийн түвшин, амьжиргааны түвшинг нь сайжруулна.

30. Төслийн бүрэлдэхүүн хэсгээр нөлөөлөлд өртсөн иргэд, бусад оролцогчидтой үр дүнтэй зөвлөлдөх уулзалтыг хийнэ. Үүнд: авах туслалцаа, нүүлгэн шилжүүлэлтийн хувилбар, нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөнд оролцох, үр нөлөөтэй, ил тод Гомдол барагдуулах механизм (ГБМ)-ийг бий болгох болон боломжтой бол албадан нүүлгэн шилжүүлэхээс зайлсхийх зорилгоор шударга тохиролцоог хийх орно.

31. Төслийн бүрэлдэхүүн хэсгээр хэнийг нүүлгэн шилжүүлэх, энэ нь тэдэнд одоо болон цаашид хэрхэн нөлөөлөх талаар бүрэн ойлголт өгөх зорилгоор цогц Нийгмийн нөлөөллийн судалгаа (ННС)-г хийнэ. ННС-нд нөлөөлөлд өртсөн иргэд, тэдний өмч хөрөнгө, орлого, амьжиргааны талаар оруулах бөгөөд жендерээр нь ялгаж салгасан байна. ННС-нд сөрөг нөлөөлөлд илүү өртөх эмзэг бүлгийн иргэдийг тодорхойлж, эмзэг бүлгийн иргэдэд харьцангуй хүндээр тусахгүй байх, төслийн боломж, үр шимийг эрх тэгш хүртэх боломжоор хангахын тулд зорилтот арга хэмжээг санал болгоно.

32. АХБ-ны ХБББ-т Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө (ГЧНШТ) боловсруулах, олон нийтэд танилцуулахыг шаарддаг. ГЧНШТ-нд нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн авах туслалцаа болох орлого, амьжиргааг нөхөн сэргээх стратеги (эмзэг бүлгийн иргэдэд зориулсан арга хэмжээг оролцуулаад); институцийн зохицуулалт, зөвлөлдөх, оролцох, мэдээлэх, ГБМ, хяналт ба

тайлагналын хамрах хүрээ (газар төслийн нөлөөлөлд өртсөж байгаа тохиолдолд тавих хөндлөнгийн хяналтыг оролцуулаад), төсөв, цаг хугацаатай хэрэгжүүлэх хэрэгжилтийн хуваарийн талаар дэлгэрэнгүй дурдах ёстой. ГЧНШТ-г хэрэгжүүлэх, нөхөн олговор олгох болон бусад туслалцааг үзүүлэхээс өмнө газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэлтийг хийхгүй.

АХБ болон МУ-ын бодлогын зөрүүг үнэлэх

33. Монгол Улсын хууль эрхзүйн хамрах хүрээ болон АХБ-ны АНШ бодлогын хамгааллын шаардлага хооронд бодлогын чухал хэд хэдэн зөрүү гардаг. Монгол Улсын хууль тогтоомж буюу туршлагын дагуу: (i) газар, барилга байгууламжийг түрээслэгчийг оролцуулаад газрын зөвшөөрөлгүй хууль бус оршин суугчид (өмчлөл эсвэл эзэмшлийн гэрчилгээгүй) нөхөн олговор, нөхөн сэргээх туслалцаа авах эрхгүй; (ii) нөлөөлөлд өртсөн газарт олгох нөхөн олговрыг НӨИ бүртэй ганцаарчлан тохиролцох хэдий ч зах зээлийн үнээр бус улсаас тогтоосон нөхөн олговрын тарифаар тооцдог; (iii) нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийг үнэлэхдээ элэгдэл хорогдлын коэффицентийг тооцдог; (iv) орон нутагт газрыг чөлөөлөхдөө орлого, амьжиргааг нөхөн сэргээх ажиллагааг ерөнхийдөө хэрэгжүүлдэггүй; (v) нөхөн олговрын төлбөрт шилжилтийн зардлыг оруулж тооцдоггүй; (vi) маргааныг Засаг дарга нар болон шүүхээр шийдвэрлүүлэх төслийн гомдол барагдуулах журам гэж байхгүй; (vii) олон нийттэй зөвлөлдөх, мэдээлэл өгөх уулзалтыг зохион байгуулдаггүй; (viii) туслалцаа авах өдрийг тасалбар болгох өдрийг зарладаггүй; (ix) бүх газрыг чөлөөлж дуусах хүртэл барилгын ажлыг эхлүүлэхгүй байх хориг тавьдаггүй; болон (x) ГЧНШТ бэлтгэх, эсвэл хяналт ба үнэлгээ хийх арга хэмжээ авах шаардлагагүй.

34. Хүснэгт 2-т газар чөлөөлөлттэй холбоотой хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа Монгол Улсын хууль тогтоомж, туршлагын гол заалт болон тэдгээр нь АХБ-ны АНШ бодлогын хамгааллын шаардлагатай нийцэх, эс нийцэх байдлыг харуулав.

Хүснэгт 2: АНШ-тэй холбоотой Монгол Улсын хууль тогтоомж, АХБ-ны ХБББ-ийн заалтыг харьцуулах нь

Албадан нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой асуудал	Монгол Улсын хууль тогтоомжийн заалт	АХБ-ны бодлогын шаардлага
Албадан нүүлгэн шилжүүлэх	Зөвхөн улсын тусгай хэрэгцээ буюу улсын чанартай шугам сүлжээ, сүлжээ, бусад объектыг барихад газрыг эргүүлэн авахдаа албадан авах ажиллагааг хууль ёсоор хэрэгжүүлэх боломжтой (Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, 32, 37-р зүйл; Газрын тухай хууль, 42, 43-р зүйл). Энэхүү хууль нь төсөлд хамаарахгүй харин Иргэний хууль хамаарна. Одоогоор улс орон нутгийн чанартай төслүүдэд торгууль ногдуулах тухай шаардлага хүргүүлэх, нөхөн олговор санал болгох бодлогыг баримталж байна.	Албадан хураах ажиллагааг ерөнхийд нь хүлээн зөвшөөрдөг бөгөөд газар чөлөөлөлтөөс зайлсхийх, багасгах болон алдсан эд хөрөнгийг нөхөн орлуулах, амьжиргааг нөхөн сэргээх зорилготой бодлогын заалтад хамаарна. Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийг наад зах нь төслийн өмнөх үеийн байдалд оруулна.

Албадан нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой асуудал	Монгол Улсын хууль тогтоомжийн заалт	АХБ-ны бодлогын шаардлага
Хэлэлцэн тохиролцсон тохиролцоо	Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж улсад ЗГ-т орсон газрыг шилжүүлэх гэрээ байгуулахдаа Иргэний хуулийг баримтална (15-р бүлэг, 1, 6, 7, 8, 109, 112-р зүйл).	Худалдан авах, худалдах хүсэлтэй худалдан авагч, худалдагч байгаа нөхцөлд хэлэлцэн тохиролцсон тохиролцоог хүлээн зөвшөөрдөг. Хэрэв худалдагчид сонголт байхгүй бол АНШ бодлогын шаардлагыг баримтална.
Эрх бүхий нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж	Зөвшөөрөлтэй газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагч Газрын тухай хууль (35, 38-р зүйл), Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль (27-р зүйл)-ийн дагуу бусад хуулийн этгээдэд газрын эрхээ шилжүүлж болно. Газрын зөвшөөрөлгүй хууль бус оршин суугчдыг хууль бус эзэмшигч гэж үзэх бөгөөд оршин суух газраа шилжүүлэх эсвэл нөхөн олговор авах эрхгүй (Газрын тухай хууль, 27.4-р зүйл). Иргэний хуулинд эзэнгүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг олж авсан өмчлөгч бус этгээд уг эд хөрөнгийн өмчлөгчөөр улсын бүртгэлд бүртгүүлснээс хойш 15 жилийн хугацаанд уг эд хөрөнгийг өмчлөгчийн адил эзэмшиж байсан бол дээрх хугацаа дуусанаар уг этгээд өмчлөх эрхийг олж авна гэж заасан байдаг (104.2-р зүйл).	Зөвшөөрөлтэй болон зөвшөөрөлгүй нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж төрөл бүрийн туслалцаа авах эрхтэй. Зөвшөөрөлтэй нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж нөлөөлөлд өртсөн газар болон бусад эд хөрөнгөндөө нөхөн орлуулах үнээр нөхөн олговор, нөхөн сэргээх туслалцаа авах эрхтэй. Зөвшөөрөлгүй нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж газраас бусад эд хөрөнгөндөө нөхөн орлуулах үнээр нөхөн олговор, нөхөн сэргээх туслалцаа авах эрхтэй. Түүнчлэн, төслөөс өмнөх үеийн газраас дордуулахгүйгээр нөхөн орлуулах газар авах боломжтой.
Газарт олгох нөхөн олговор	Улсад шилжүүлсэн газарт гэрээгээр тохирсон үнийг төлнө. Улсаас тогтоосон газрын үнэлгээний тариф (2003 оны ЗГ-ын 103 тоот тогтоол)-ыг баримтлах бөгөөд нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжтэй мөн тохиролцоно. Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж газраа бүгдийг нь эсвэл томоохон хэсгийг нь алдсан тохиолдолд нөхөн орлуулах газар олгоно.	Нөхөн орлуулах үнээр газарт олгох нөхөн олговрыг тооцохдоо нөхөн олговор эсвэл ижил хэмжээ, чанартай нөхөн орлуулах газар олгохоос өмнөх нэг жилийн дотор зах зээлийн дундаж үнээр тогтоосон газрын үнэлгээг үндэслэнэ.
Барилга байгууламжид олгох нөхөн олговор	Чөлөөлөх газар дээр баригдсан барилга байгууламжийг шилжүүлэхдээ гэрээгээр тохирсон үнийг төлнө. Уг барилга байгууламжийн үнэлгээг барилга байгууламжийн бохир үнэлгээнээс суутгасан элэгдэл хорогдлын хамтаар зах зээлийн үнээр тогтооно.	Барилга байгууламжийн үнэлгээг тухайн үеийн зах зээлийн үнээр тогтооно. Жишээлбэл, элэгдэл хорогдлыг суутгахгүйгээр барилга байгууламжийг шинээр барих нөхөн орлуулах үнэ. Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж ашиглаж болохуйц барилгын үлдэгдэл материалыг авах эрхтэй.
Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө	Иргэний хуулинд нийтийн эд хөрөнгийн өмчлөл, гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгийн эрхийг хүлээн зөвшөөрдөг (108, 125-128-р зүйл). Нийтийн эд хөрөнгийн өмчлөлийн эрх нь өмчлөлийн зүйлээ бусад бүх этгээдийн зөвшөөрөлтэйгээр захиран зарцуулахыг шаарддаг (108.4-р зүйл). Гэрлэгчид, гэр бүлийн бусад гишүүний хэн нэгний нэр дээр байгаагаас үл шалтгаалан гэрлэснээс хойш бий болсон	АХБ-ны ХБББ-тэй зөрчилдөхгүй. Хамтран гарын үсэг зурагчдыг дэмждэг.

Албадан нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой асуудал	Монгол Улсын хууль тогтоомжийн заалт	АХБ-ны бодлогын шаардлага
	бусад хөрөнгө гэр бүлийн гишүүдийн хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөд орно (126.2.4-р зүйл). Гэр бүлийн гишүүд нь хамтран өмчлөх дундын эд хөрөнгөө харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр захиран зарцуулах (128.1-р зүйл) ба гэр бүлийн насанд хүрсэн гишүүний бичгээр гаргаж, нотариатаар гэрчлүүлсэн зөвшөөрлийг авна (128.2-р зүйл).	
Давуу байдал (эд хөрөнгийн сервитут)	Тусгай нийтийн эсвэл хувийн зорилгоор өөр этгээдийн өмч хөрөнгийг ашиглахыг зөвшөөрдөг давуу байдал эсвэл эд хөрөнгийн сервитутын талаарх эрхзүйн заалтыг орон нутгийн хуулийн дагуу зөвшөөрдөг. Хамтын гэрээ, төлбөр шаардлагатай (Иргэний хуулийн 151-р зүйл, Газрын тухай хуулийн 48-р зүйл, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 33-р зүйл).	АХБ-ны ХБББ-тэй зөрчилдөхгүй.
Газар эсвэл байшин түрээслэх	Иргэний хуулийн 25-р бүлгээр газар болон байшинг оролцуулаад эд хөрөнгийг түрээслэх ажиллагааг зохицуулдаг. Өмчлөлийн эрхийг шинэ өмчлөгчид шилжүүлсэн тохиолдолд түрээслүүлэгч бүх эрх, үүргээсээ татгалзана (297-р зүйл). Төслийн газар чөлөөлөлтийн хувьд түрээсийн гэрээг цуцлахдаа 3 сарын хугацаатай мэдэгдэл өгөхөөс өөр түрээслэгчийн эрхийн талаар ямар ч заалт байхгүй (294.3-р зүйл).	Түрээслэгчийг нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж гэж үзэх бөгөөд тэрээр нөлөөллийн хэлбэр, зэргээс хамааран туслалцаа авах эрхтэй.
Олон нийт болон нийтийн нөөцийн хохирол	Нөлөөлөлд өртсөн олон нийт, нийтийн өмч хөрөнгийг Иргэний хуулийн дагуу гэрээний үндсэн дээр шилжүүлнэ. Нөлөөлөлд өртсөн дэд бүтцийг шилжүүлэх зардлыг Төслийн хүрээнд барилгын ажлын зардалд оруулан тооцно.	Газар чөлөөлөлтөд өртсөн нийтийн эд хөрөнгийн нөөц эсвэл нийтийн барилга байгууламж эсвэл дэд бүтцэд нөхөн олговор олгоно.
Орлого, амьжиргааг нөхөн сэргээх	Эд хөрөнгийг шилжүүлэх гэрээнд тийм заалт байхгүй	Ажил, орлого, амьжиргаагаа алдсаны улмаас эдийн засгийн болоод нийгмийн нөхөн сэргээх туслалцаа үзүүлнэ. Үүнд: (i) орлогыг нөхөн олгох эсвэл бизнес эсвэл хөдөлмөр эрхлэлт тасалдсан хугацаагаар дэмжлэг үзүүлэх, болон (ii) төслийн барилгын ажилд хөдөлмөр эрхлэх давуу эрхийг ялангуяа, ядуу болон эмзэг бүлгийн айл өрхөд олгоно.
Нүүлгэн байршуулах болон шилжилтийн зардал	Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиар эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагад үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүртгүүлэхдээ бүртгэлийн хураамж,	Эд хөрөнгийг бүртгүүлэх болон бусад захиргааны зардлыг оролцуулаад нүүлгэн байршуулах болон шилжилтийн зардал нь алдсан эд хөрөнгийн нөхөн орлуулах зардлын нэг хэсэг бөгөөд нөхөн олговорт оруулан тооцдог.

Албадан нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотой асуудал	Монгол Улсын хууль тогтоомжийн заалт	АХБ-ны бодлогын шаардлага
	үйлчилгээний хөлс төлөхийг шаарддаг (9-р зүйл). Бүх бүртгэл, бусад төлбөр болон нүүлгэн байршуулах зардлыг гэрээний талууд хариуцах бөгөөд гэрээнд оруулж өгч болно.	
Гомдол барагдуулах журам	Газрын тухай хуулинд захиргааны нэгжийн засаг дарга нар цаашилбал шүүхээр газартай холбоотой маргааныг шийдвэрлүүлнэ гэж заасан байдаг (60-р зүйл). Иргэний хууль болон Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулинд янз бүрийн маргааныг шүүхээр шийдвэрлүүлнэ гэж заасан байдаг.	Нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд зориулсан шаардлага хангасан ГБМ байх шаардлагатай.
НШТ-ний талаар танилцуулах, олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалт зохион байгуулах	Олон нийттэй зөвлөлдөх уулзалт зохион байгуулах, мэдээллийг танилцуулах заалт байхгүй. Амьдрал дээр бүх асуудлыг тохиролцож шийдвэрлэдэг.	Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжид нөхөн олговор болон нүүлгэн шилжүүлэх хувилбарын талаар бүрэн танилцуулж, ойр дотно зөвлөлдөнө. Төсөл, эцсийн байдлаар боловсруулсан, шинэчлэн найруулсан НШТ-г танилцуулах, хэлэлцэх, АХБ-ны вэб сайтад байршуулна.
Туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдөр	Байхгүй	Туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдрийг төслийг албан ёсоор зарлах, төсөл хэрэгжих талбайг тодорхойлох, нөлөөлөлд өртсөн хүн амын тооллогыг хийх үед туслалцаа авах эрхгүй этгээд болон газрын тухай хов жив тархахаас урьдчилан сэргийлэх зорилгоор тогтооно.
Газрын зурвас газар	1000мм хүртэлх диаметртэй усны шугам хоолой хуурай хөрсөнд 10м өргөнтэй аюулгүйн бүстэй байна (шугам хоолойн төвөөс 5м). Үүнийг нарийсгаж болно (Хот, суурин газрын ус хангамж, ариутгах татуургын системийн тухай хуулийн 12.-р зүйл, Барилгын норм, стандарт 40-02-06, 10.20-р мөр)	ХБББ-тэй зөрчилдөхгүй
Өмч хөрөнгийг чөлөөлөх, барилгын ажлыг эхлүүлэх тухай мэдэгдэл өгөх хугацаа	Өмч хөрөнгийг чөлөөлөх хугацааг гэрээнд тусгаж болно. Өмч хөрөнгийг чөлөөлөхтэй зэрэгцэн барилгын ажлыг эхлүүлнэ. Тодорхой тогтоосон хүлээх хугацаа гэж байхгүй.	Мэдэгдэл өгөх хугацааг АХБ тогтоогоогүй болно. Нүүлгэн байршуулахаас өмнө бэлэн мөнгөний нөхөн олговор болон/эсвэл эд хөрөнгийн нөхөн орлуулах зардлыг олгосон байх ёстой. Нөхөн сэргээх арга хэмжээнээс бусад газар чөлөөлөх ажиллагааг барилгын ажлыг эхлэхээс өмнө дуусгасан байх ёстой.

АБХ болон МУ-ын хууль тогтоомжийн хооронд бодлогын зөрүү гарсан тохиолдолд АХБ-ны бодлогыг баримтална.

C. ТУСЛАЛЦАА АВАХ ЭРХ БА АВАХ ТУСЛАЛЦАА

35. Монгол Улсын хууль тогтоомж, АХБ-ны ХБББ хоорондын зөрүүг арилгахаар энэхүү ГЧНШТ-нд алинд алинд нь оруулж өгсөн төслийн авах туслалцааны заалтыг танилцуулав. Түүнчлэн, дараах зарчмыг авах туслалцааг нэмэгдүүлэхэд удирдамж болгон ашиглана. Үүнд:

i. Төслийн зураг төслийг гаргах, хэрэгжүүлэхдээ барилгын ажлын явцад учрах түр зуурын шинжтэй нөлөөллийг оролцуулаад газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөллөөс зайлсхийх, багасгах хүчин чармайлт бүрийг гаргана.

ii. Төслөөр Монгол Улсын Иргэний хуулийг үндэслэн гэрээ байгуулах ажиллагааг хамрах хэлэлцэн тохиролцон газар чөлөөлөх туршлагыг хэрэгжүүлнэ.

iii. Бүх нөхөн олговор, тэтгэмжийг гэрээнд заасны дагуу тодорхойлох, нөхөн олгох бөгөөд бүх гэрээг нотариороор гэрчлүүлэн, эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагад бүртгүүлнэ.

iv. Шаардлага хангасан гомдол барагдуулах механизмыг бий болгоно.

v. Бүх нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж өөрсдийн өмч хөрөнгийн байдал, зөвшөөрөлгүй оршин суугч, өмч хөрөнгийг ашиглах төрөл (оршин суух, худалдааны, нийтийн эсвэл олон нийтийн[10]) -өөс үл хамааран нөхөн олговор, нөхөн сэргээх туслалцаа авах эрхтэй.

vi. Нөлөөлөлд өртсөн газарт ижил төстэй газрын зах зээлийн үнэ эсвэл холбогдох төрийн нөхөн олговрын тариф 2-ын аль өндрийг нь үндэслэн нөхөн орлуулах үнээр нөхөн олговор олгох эсвэл газраа бүгдийг нь алдсан тохиолдолд нөхөн орлуулах газар олгох, боломжтой бол газрыг бэлтгэх, нийтийн ахуйн үйлчилгээ (цахилгаан, ус зэрэг)-г нөхөн сэргээх. Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар (ГХБХБГ) нь нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд нөхөн орлуулах газрыг олох, зөвшөөрөл авахад туслалцаа үзүүлнэ. Газрынхаа 50 буюу түүнээс дээш хувийг алдахыг бүгдийг нь алдсан гэж үзэх бөгөөд нөлөөлөлд өртсөн иргэн хүсвэл бүх газартаа нөхөн олговор авах эрхтэй.

vii. Зөвшөөрөлгүй оршин суугчид газраа бүгдийг нь (жишээлбэл, 50-с дээш хувийг нь) алдсан тохиолдолд өөр дүйцэхүйц газар олон амьжиргааны стандартаа нөхөн сэргээхэд хангалттай нүүлгэн байршуулах туслалцааг (эзэмшлийн гэрчилгээ олгох замаар) үзүүлнэ. Түүнчлэн, амьдрах орон байр, газарт хийсэн бусад тохижилт зэрэг бусад эд хөрөнгийн хохирлыг нөхөн орлуулах үнээр бүрэн нөхөн олгоно.

viii. Нөхөн орлуулах газар авахыг зөвшөөрсөн бүх нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж эсвэл өмчлөл эсвэл эзэмшлийн гэрчилгээ авахаар хүлээж байгаа нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж эсвэл өмчлөх эрх авахаар оролдож байгаа эзэмшлийн гэрчилгээтэй нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжид нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнө өмчлөлийн гэрчилгээ олгох бөгөөд эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагад нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийг бүртгүүлнэ.

ix. Бүх нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжид элэгдэл хорогдлыг суутгахгүйгээр зөвшөөрөлтэй үнэлгээчний хийсэн мэргэжлийн үнэлгээг ашиглан тодорхойлсон өрсөлдөхүйц барилга байгууламжийн зах зээлийн үнээр нөхөн орлуулах зардлыг олгоно. Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж ашиглаж болохуйц барилгын үлдэгдэл материалыг авах эрхтэй.

[10] Нийтийн ахуйн үйлчилгээ (цахилгаан, ус хангамжийн шугам хоолой зэрэг)-г нөхөн сэргээх ажиллагааг барилгын гэрээнд оруулсан бол хамаарахгүй.

x. Хашааг зайлуулах, ЗГ-ын гаднах газрыг барилгын ажилд ашиглахыг оролцуулаад түр зуурын нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжтэй тохиролцсон гэрээний дагуу бэлэн мөнгөөр нөхөн олговор олгоно. Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж газар болон оршин суух газартаа үргэлжлүүлэн нэвтрэх эрхтэй. Барилгын гүйцэтгэгч хашааг зайлуулах бөгөөд барилгын ажил дуусмагц газар болон хашааг нөхөн сэргээнэ.

xi. Хөдөлмөр эрхлэлтийн орлогын түр хохирлыг хөдөлмөр эрхлэлт тасалдсан хугацаанд нөхөн олгоно. Ажлаа бүрмөсөн алдсан тохиолдолд багадаа нэг жил ажилласан ажилтнуудад 3 сарын цалинг нь бэлэн мөнгөөр нөхөн олгох бөгөөд бусад тохиолдолд нэг сарын цалинг нь нөхөн олгоно. Ажлаа бүрмөсөн болон түр зуур алдсан нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд (a) үндэсний хөдөлмөрийн тухай хуулийн дагуу бусад хөдөлмөрийн үр шим, тэтгэмж олгох, (b) шинээр ажилд ороход туслах ур чадварыг хөгжүүлэх сургалтад хамруулах, болон (c) шинэ ажил олоход тусална.

xii. Бизнесийн орлогын түр зуурын хохиролд бэлэн мөнгөний нөхөн олговор, жишээлбэл, татварын дараах цэвэр орлоготой тэнцэх бэлэн мөнгөний нөхөн олговрыг татварын баримт/бусад хүчин төгөлдөр баримт бичгийг үндэслэн олгох. Хэрэв нотлох баримт байхгүй бол төсөл хэрэгжих талбайн замын ажлын дундаж цэвэр орлогыг үндэслэн нөхөн олговор олгоно.

xiii. Бизнесээ бүрмөсөн алдахад олгох нөхөн олговорт бизнесээ нүүлгэн шилжүүлэх, дахин шинээр босгоход шаардагдах аливаа зардлыг нэмж тооцно. Хэрэв бизнесийг нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай бол НӨИ-дэд дараахийг санал болгоно: (a) нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнө улсаас нөхөн орлуулах газар/дэлгүүрийн газар олгох; эсвэл (b) газрыг хүлээн авахгүй бол нэг жилийн цэвэр орлогын хохирлыг төлөх бөгөөд нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй зөвлөлдөн нөхөн орлуулах газар/дэлгүүрийн газрыг нүүлгэн шилжүүлснээс хойш нэг жилийн дотор олж өгөх.

xiv. Эмзэг бүлгийн болон ядуу айл өрхөд боломжтой бөгөөд хүсэж байвал төсөлтэй холбоотой ажиллах хүчинд хөдөлмөр эрхлэх давуу эрх олгоно. Нөлөөлийн үндсэн шинжээс хамааруулан бусад дэмжлэгийг үзүүлнэ. Үүнд: хамгийн ихдээ амьжиргааны баталгаат түвшиний хэмжээнд 6 сарын хугацаанд бэлэн мөнгөний туслалцаа үзүүлэх, бизнес эсвэл хөдөлмөр эрхлэлтээ нөхөн орлуулахад туслалцаа үзүүлэх, нөхөн орлуулах газрыг сонгох, гэрээг бэлтгэхэд туслах, нөхөн орлуулах газрын захиргааны ажиллагаанд туслалцаа үзүүлэх, байшинг нүүлгэн шилжүүлэх, бусад барилгын ажилд туслалцаа үзүүлэх (шинэ байшин стандартын хамгийн доод түвшинг хангаж байх ёстой), эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх, нүүлгэн байрлуулах зардал, байшингийн баталгаа өгөх.

xv. Бүх нүүлгэх, шилжүүлэх, шилжилтийн зардал (төлбөр, хураамж)-ыг төрөөс хүчингүй болгох эсвэл нөлөөлөлд өртсөн эд хөрөнгийн гэрээний үнэнд оруулна.

xvi. Туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдрийг нөлөөлөлд өртсөн газар, эд хөрөнгийн тооллого, нарийвчилсан хэмжилтийг хийх үед тогтооно.

xvii. Бүх нөхөн олговрыг олгох, нүүлгэн байршуулах ажиллагааг дуусгах хүртэл барилгын ажлыг эхлүүлэхгүй бөгөөд орлогын хохиролд богино хугацааны санхүүгийн туслалцааг үзүүлнэ.

xviii. Бэлэн мөнгөөр олгох нөхөн олговроос татвар суутгахгүй бөгөөд эд хөрөнгийг бүртгүүлэх бүх төлбөр, шилжилтийн зардлыг төсөл төлнө.

36. Дээр дурдсан туслалцаа авах эрхийг доорх Хүснэгт 3-д үзүүлсэн Туслалцаа авах эрхийн

матрицад хураангуйлан харуулав. Энэхүү бүлэгт учирч болох хохирлын бүх төрлийг тодорхойлоогүй. Энэхүү бүлэгт дурдсан болон Туслалцаа авах эрхийн матрицад багтаасан эдгээр нөлөөллийн ангилаллыг цаашид оруулах бөгөөд энэхүү ГЧНШТ-ний дагуу авч хэлэлцэнэ.

Хүснэгт 3: ГЧНШ-ийн хүрээнд авах нөхөн олговор, туслалцаа

Хохирлын төрөл	Үзүүлэлт	Туслалцаа авах эрхтэй иргэд	Авах нөхөн олговор, туслалцаа
ГАЗАР (оршин суух/худалдааны/ нийтийн)	Газраа хэсэгчлэн алдах (<50%)	Өмчлөгч эзэмшигч	НӨИ дараах хувилбаруудын аль нэгийг сонгож болно. Үүнд: Газрыг газраар солих нөхөн олговор: дүйцэхүйц үнэ, байршилд нөхөн орлуулах газар авах; Өмчлөлийн гэрчилгээ олгож, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх; ЭСВЭЛ Харилцан тохиролцсон гэрээг үндэслэн зах зээлийн үнэ эсвэл улсаас тогтоосон тарифын аль өндрөөр нь бэлэн мөнгөний нөхөн олговор олгох; Бүх татвар, бүртгэл болон шилжилтийн хураамжийг хэрэгсэхгүй болгох эсвэл нөхөн олговрын үнэнд оруулна.
		Зөвшөөрөлгүй суурьшигч	Баталгаат эрхтэй шаардлага хангасан газар (эзэмших гэрчилгээ гэх мэт)-т амьжиргааны түвшинг нь 192,00 төгрөгт хүргэхэд хангалттай нүүлгэн байршуулах туслалцаа үзүүлэх; Бүх татвар, бүртгэл болон шилжилтийн хураамжийг хэрэгсэхгүй болгох эсвэл нөхөн олговрын үнэнд оруулна. ЭСВЭЛ Харилцан тохиролцсон гэрээг үндэслэн зах зээлийн үнэ эсвэл улсаас тогтоосон тарифын аль өндрөөр нь бэлэн мөнгөний нөхөн олговор олгох; Бүх татвар, бүртгэл болон шилжилтийн хураамжийг хэрэгсэхгүй болгох эсвэл нөхөн олговрын үнэнд оруулна.
		Ашиглагч	Ашиглах зөвшөөрөлтэй нөхөн орлуулах газар ЭСВЭЛ хэрэв боломжтой бөгөөд хүсэж байгаа бол Өмчлөлийн гэрчилгээ олгож, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх; Бүх татвар, бүртгэл болон шилжилтийн хураамжийг хэрэгсэхгүй болгох эсвэл нөхөн олговрын үнэнд оруулна.
		Түрээслэгч	НӨИ дараах хувилбаруудын нэгийг сонгоно: Өмчлөлийн гэрчилгээтэй, улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн газар авах Бүх татвар, бүртгэл болон шилжилтийн хураамжийг хэрэгсэхгүй болгох эсвэл нөхөн олговрын үнэнд оруулна. ЭСВЭЛ Түрээсийн үлдсэн хугацаанд оногдох түрээсийн төлбөрийг тооцон бэлэн мөнгөний нөхөн олговор олгох

Хохирлын төрөл	Үзүүлэлт	Туслалцаа авах эрхтэй иргэд	Авах нөхөн олговор, туслалцаа
	Газраа хэсэгчлэн алдах (<50%)	Өмчлөгч эзэмшигч	Харилцан тохиролцсон гэрээг үндэслэн зах зээлийн үнэ эсвэл улсаас тогтоосон тариф 2-ын аль илүүгээр нь бэлэн мөнгөний нөхөн олговор олгох ба бүх татвар, бүртгэл болон шилжилтийн хураамжийг хэрэгсэхгүй болгох эсвэл нөхөн олговрын үнэнд оруулан тооцох болно.
		Зөвшөөрөлгүй суурьшигч	Хажуугийн зөвшөөрөлгүй газарт улсаас эзэмшлийн гэрчилгээ олгож, улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ. Бүх татвар, бүртгэл болон шилжилтийн хураамжийг хэрэгсэхгүй болгоно
		Ашиглагч	Үлдэж байгаа газар дээрээ ашиглах зөвшөөрлөө үргэлжлүүлэн ашиглах
		Түрээслэгч	Түрээсийн үлдсэн хугацаанд оногдох түрээсийн төлбөрийг тооцон бэлэн мөнгөний нөхөн олговор олгох
БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖ (оршин суух/худалдааны/ нийтийн)	Барилга байгууламжаа бүгдийг алдах, нүүлгэн шилжүүлэх	Өмчлөгч, эзэмшигч, зөвшөөрөлгүй суурьшигч	Алдсан барилга байгууламжид харилцан тохиролцсон гэрээг үндэслэн, элэгдэл хорогдлыг суутгалгүйгээр зөвшөөрөлтэй үнэлгээчний хийсэн мэргэжлийн үнэлгээг ашиглан тодорхойлсон зах зээлийн үнээр тухайн барилга байгууламжийг дахин сэргээн барих бэлэн мөнгөний нөхөн олговор олгох бөгөөд хаягдал материалыг хураан авахгүй.
Түр зуур нөлөөлөлд өртөх	Хашааг нүүлгэх, ЗГ-ын гаднах газарт барилгын ажил хийх, газар болон хашааг сэргээх	Өмчлөгч, эзэмшигч, зөвшөөрөлгүй суурьшигч	НӨИ-тэй тохиролцон бэлэн мөнгөөр нөхөн олговор олгох Газар болон орон байранд нэвтрэх боломж олгох Хашааг барилгын гүйцэтгэгч нүүлгэн шилжүүлнэ. Ашиглаж болохуйц барилгын үлдэгдэл материалыг хураан авахгүй
Бизнес	Төслийн ГЧНШ эсвэл барилгын ажлын улмаас учрах бизнесийн аливаа хохирол	Түр зуур нөлөөлөлд өртсөн бүх НӨИ-д	Саад учруулах хугацааны орлоготой тэнцэх бэлэн мөнгөний нөхөн олговрыг татварын баримт/бусад хүчин төгөлдөр баримт бичгийг үндэслэн олгох. Хэрэв нотлох баримт байхгүй бол төсөл хэрэгжих талбайн замын ажлын дундаж цэвэр орлогыг үндэслэн нөхөн олговор олгох
		айнгын нөлөөлөлд өртсөн бүх НӨИ-д	Хохиролтой тэнцэх хэмжээний бэлэн мөнгөний нөхөн олговор, жишээлбэл, саад учруулах хугацааны орлоготой тэнцэх бэлэн мөнгөний нөхөн олговрыг татварын баримт/бусад хүчин төгөлдөр баримт бичгийг үндэслэн олгох. Хэрэв нотлох баримт байхгүй бол төсөл хэрэгжих талбайн замын ажлын дундаж цэвэр орлогыг үндэслэн нөхөн олговор олгох БОЛОН Бизнесийн барьж байгуулах, санхүүгийн хувьд сэргэхэд шаардагдах аливаа зардал Хэрэв бизнесийги нүүлгэн шилжүүлэх

Хохирлын төрөл	Үзүүлэлт	Туслалцаа авах эрхтэй иргэд	Авах нөхөн олговор, туслалцаа
			шаардлагатай бол НӨИ-дэд дараахийг санал болгоно: (a) нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнө улсаас нөхөн орлуулах газар/дэлгүүрийн газар олгох; эсвэл (b) газрыг хүлээн авахгүй бол нэг жилийн цэвэр орлогын хохирлыг төлөх бөгөөд нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй зөвлөлдөн нөхөн орлуулах газар/дэлгүүрийн газрыг нүүлгэн шилжүүлснээс хойш нэг жилийн дотор олж өгөх
Хөдөлмөр эрхлэлт	Газар чөлөөлөлт эсвэл барилгын ажлын улмаас ажлаа алдах	Нөлөөлөлд өртсөн бизнесийн бүх түр зуур халагдсан ажилчид	Хөдөлмөр эрхлэлтэд саад учруулсан хугацааны хөдөлмөр эрхлэлтийн орлогын хохирлыг нөхөн олгох
		Нөлөөлөлд өртсөн бизнесийн бүх бүрмөсөн халагдсан ажилчид	Багадаа нэг жил ажилласан ажилтнуудад 3 сарын цалинг нь бэлнээр нөхөн олгох, бусад тохиолдолд нэг сарын цалинг нь бэлнээр нөхөн олгох БОЛОН Үндэсний хөдөлмөрийн тухай хуулийн дагуу бусад хөдөлмөрийн үр шим, тэтгэмжийг олгох, шинэ ажилд орох боломжийг хангах зорилгоор Ур чадварыг хөгжүүлэх сургалтад хамруулах Шинэ ажил олоход туслалцаа үзүүлэх
Эмзэг болон/эсвэл нөлөөлөлд ноцтой өртсөн НӨИ-д[11]	Амьжиргааны байнгын шинжтэй хохирол	Бүх эмзэг болон/эсвэл нөлөөлөлд ноцтой өртсөн НӨИ-д	НӨИ-д боломжтой бөгөөд хүсэж байвал төсөлтэй холбоотой ажиллах хүчинд хөдөлмөр эрхлэх давуу эрх; Хамгийн ихдээ амьжиргааны доод түвшиний хэмжээнд 6 сарын хугацаанд бэлэн мөнгөний туслалцаа үзүүлэх, бизнес эсвэл хөдөлмөр эрхлэлтээ нөхөн орлуулахад туслалцаа үзүүлэх ;
	Газраа алдах	Бүх эмзэг болон/эсвэл нөлөөлөлд ноцтой өртсөн НӨИ-д	Нөхөн орлуулах газрыг сонгох, гэрээг бэлтгэхэд туслах, нөхөн орлуулах газрын захиргааны ажиллагаанд туслалцаа үзүүлэх
	Барилга байгууламжаа алдах	Бүх эмзэг болон/эсвэл нөлөөлөлд ноцтой өртсөн НӨИ-д	Байшинг нүүлгэн шилжүүлэх, бусад барилгын ажилд туслалцаа үзүүлэх (шинэ байшин стандартын хамгийн доод түвшинг хангаж байх ёстой), эд хөрөнгийн эрхийг бүртгүүлэх, нүүлгэн байрлуулах зардал, байшингийн баталгаа
	Амьжиргаанд дэмжлэг үзүүлэх	Эмзэг бүлгийн НӨИ-ий өрхийн гишүүн	Барилгын ажлын явцад түр зуурын хөдөлмөр эрхлэх боломжоор хангах; Хөдөлмөр эрхлэлтийн сургалт (3–6 сар).
	Түр зуурын	Бүх эмзэг	Саадаас аль болох зайлсхийх, багасгах,

[11] Эмзэг бүлгийн иргэд гэдэг нь нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөлд харьцангуй ихээр өртөх ялгаатай бүлэг хүмүүс юм (ядуу, ахмад, хөгжлийн бэрхшээлтэй, өрх толгойлсон эмэгтэй). Нөлөөлөлд ноцтой өртсөн НӨИ-дэд үлдэж байгаа газар нь үндсэн зорилгоо хангахгүй тэдгээр иргэд орно.

Хохирлын төрөл	Үзүүлэлт	Туслалцаа авах эрхтэй иргэд	Авах нөхөн олговор, туслалцаа
	саад учруулах	бүлгийн иргэд	бууруулах арга хэмжээ авах

37. Нөхөн олговор авах эрхийг нарийвчилсан зураг төслийг бэлтгэсний дараа тооллого, НХС-г хийх үед тогтоох туслалцаа авах эрхийг тасалбар болгох өдрөөр хязгаарлана. Тэрхүү өдрөөс хойш нөлөөлөлд өртсөн талбайд ирж суурьшсан бүх нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж эсвэл өмч хөрөнгөө өөрчилсөн болон нөлөөлөлд өртсөн газрын хууль ёсны өмчлөгч/эзэмшигч болохоо баталж чадаагүй одоогийн нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж нөхөн олговор авах эрхгүй.

38. Авах туслалцаа болон төслийн бусад холбогдох мэдээллийг танилцуулах уулзалтыг хугацаанд нь хийнэ. Мэдээлэл өгсөн өдрөөс хойш идэвхтэй оролцох боломжоор нөлөөлөлд өртсөн иргэдийг хангах боломжтой байдлаар танилцуулгыг хийнэ. Энэ нь нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд мэдээлэл өгсөн цагаас хойш өөрсдийн санал бодлыг тусгах шийдвэр гаргах явц хооронд хангалттай хугацаа өгнө гэсэн үг.

D. БАЙГУУЛЛАГЫН ТОГТОЛЦОО

39. Төслийн гүйцэтгэх агентлаг нь БХБЯ бөгөөд Улаанбаатар хотод байрлах ТУН-ээр дамжуулан чиг үүргээ хэрэгжүүлнэ. ТУН нь төслийн бэлтгэл ажил болон хэрэгжилтийн явцад бүх удирдлага, бусад байгууллагатай харилцах, зохион байгуулалтыг хариуцаж ажиллана.

40. Дархан Уул аймаг төслийн газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлтийг ерөнхийд нь хариуцаж ажиллана. Үүнд ГЧНШ-ийн бүх ажлын бэлтгэл, хэрэгжилт, санхүүжилт болон холбогдох талуудын уялдаа холбоо, зохицуулалт орно. Аймгийн захиргаа чиг үүргээ ТХН-р дамжуулан хэрэгжүүлнэ. ТХН нөлөөлөлд өртсөн газрын эзэмшигч, суурьшигчийг олж тогтоох, НӨИ-дийн өмч хөрөнгийг үнэлэхийг оролцуулаад ГЧНШ-ийн бүх ажлыг төлөвлөх, хэрэгжүүлэх ажлыг хариуцаж ажиллана. ТХН зээлийн хэрэгжилтийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн асуудал хариуцсан зөвлөхийн тусламжтайгаар төслийг хэрэгжүүлэх явцад ГЧНШТ-н баримтлалд хяналт тавьж, БХБЯ болон АХБ-нд явцыг тайлагнах үүрэгтэй нүүлгэн шилжүүлэлт/нийгмийн асуудал хариуцсан мэргэжилтнийг ажиллуулна.

41. Холбогдох агентлагуудын төлөөлөлөөс бүрдсэн, Дархан Уул аймгийн Засаг даргаар ахлуулсан Ажлын хэсгийг байгуулна. Ажлын хэсэг нь төслийн ГЧНШ-ийн хэрэгжилтэд хяналт тавих, НӨИ-д гомдлоо шүүхэд хандан эцэслэн шийдвэрлүүлэхээс зайлсхийх зорилгоор тэдний гомдлыг эцэслэн шийдвэрлэх дээд түвшиний шийдвэрийг гаргана. АХ-ийн бүрэлдэхүүнд Дархан Уул аймаг, ГХБХБГ, Өмчийн харилцааны газар болон Дархан Ус Суваг агентлагийн төлөөлөл орно. АХ-ийн дэмжлэгтэйгээр ТХН нь аливаа нүүлгэн шилжүүлэлт хийгдэх эсвэл барилгын ажлын гэрээ байгуулагдахаас өмнөх нүүлгэн шилжүүлэлтийн хамгааллын баримтлалыг хангаж ажиллана. Бүх оролцогчдын ойр дотны уялдаа холбоо, үүрэг амлалтыг АХ-ийн гишүүдийн оролцоотойгоор хөнгөвчилнө.

E. ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМ

42. Ажлын хэсэг нь гомдлыг хамгийн эхэлж хүлээн авах бөгөөд гаргасан гомдлыг хэлэлцэх уулзалтыг зохион байгуулж, зөрчлийг шийдвэрлэх хэлэлцүүлгийг хийнэ. ГМ-ыг ашиглан гомдол мэдүүлэх гомдсон НӨИ Ажлын хэсгийн аль нэг гишүүнд гомдлоо хүргүүлэх бөгөөд тэрхүү гишүүн АХ-ийн даргаас хурал зарлан хуралдуулахыг шаардана. Нэг 7 хоногийн дотор тэрхүү хурлаар гомдлыг авч хэлэлцэх, шийдвэрлэнэ. АХ өөрийн гаргасан шийдвэрээ тэмдэглэх бөгөөд тухайн 7 хоногтоо багтаан холбогдох талуудад өөрийн шийдвэр, зөвлөмжийн талаар мэдээлэх ба

тэдгээрийг *Аймаг, сумын Засаг даргад* арга хэмжээ авахуулахаар хүргүүлнэ. Гомдлыг мэдүүлснээс нь хойш хоёр 7 хоногийн дотор шийдвэрлээгүй тохиолдолд уг гомдлыг АХ-ын ГА-ны төлөөлөл ГХБХБГ-т хүргүүлэх бөгөөд гаргасан шийдвэрийг нэг 7 хоногийн дотор Аймгийн Засаг даргын зөвшөөрөл, арга хэмжээг авахуулахаар хүргүүлнэ. Бас нэг 7 хоногийн дотор гомдлыг шийдвэрлээгүй бол Аймгийн Засаг дарга дахин нэг 7 хоногийн дотор асуудлыг шийдвэрлэх, арга хэмжээг эхлүүлнэ.

43. Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж гомдлыг шийдвэрлэх шийдвэртэй санал нийлэхгүй байгаа, АХБ-ны бодлогыг баримталж ажиллаагүйн улмаас хохирсон, АХБ-ны төслийн багийнхантай хамтран ажиллаж асуудлаа шийдвэрлэхэд хүчин чармайлт гаргасан гэж үзсэн тохиолдолд гомдлоо АХБ-ны Хариуцлагын механизмын[12] дагуу АХБ-ны Төслийн тусгай алба эсвэл Баримтлалыг хянах албанд мэдүүлж болно. НӨИ-д болон төсөл хэрэгжих газарт үйл ажиллагаа явуулж байгаа ТББ/ОНБ гомдол барагдуулах журмын бүх үе шатанд идэвхтэй оролцох боломжтой. Гомдол барагдуулах механизмд дараах арга хэмжээ орно:

44. Дээр дурдсан гомдол барагдуулах механизм нь гомдлын явцад хэдийд ч хэргийг шүүхэд шилжүүлэх иргэний эрхийг хязгаарлахгүй.

45. Гомдлын маягт (ГМ)-ыг газар чөлөөлөх ажиллагааны олон янзын талыг хамрахад зориулсан бөгөөд гомдол барагдуулах явцад ашиглана. ГМ-ыг гомдлыг ил тод байдлаар мэдүүлэх, эргэн шалгахад ашиглана. Мэдүүлсэн бүх гомдлыг ГМ-д тэмдэглэх бөгөөд хувийг гомдол мэдүүлж байгаа этгээдэд хүргүүлнэ. ГМ-д дараахийг дурдана:

i. Нэр, холбоо барих мэдээллийг оролцуулаад гомдол мэдүүлж байгаа нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгжийн тухай талаарх үндсэн мэдээлэл;
ii. Мэдүүлсэн гомдлын ангилал (хууль зүй, техник/инженеринг, нийгэм эсвэл санхүүгийн);
iii. Гомдлын дэлгэрэнгүй тодорхойлолт;
iv. Авсан арга хэмжээний төрөл (АХ-ийн түвшинд шийдвэрлэсэн эсвэл эрх бүхий байгууллагад шилжүүлсэн).

Хүснэгт 4: Гомдол барагдуулах механизм

Алхам	Оролцогчид/авах арга хэмжээ	Хугацаа
1	НӨИ гомдлоо хорооны Ажлын хэсгийн гишүүнд мэдүүлнэ	Нэг 7 хоног
	АХ-ийн гишүүн ГМ-ыг бэлтгэж АХ-ны уулзалтыг зохион байгуулна.	
	АХ нь гомдлыг авч хэлэлцэн, НӨИ-д мэдээлэн, аймаг/сумын Засаг Даргад шийдвэрийг санал болгоно	
	Засаг Дарга шийдвэрлүүлэх ажиллагааг эхлүүлнэ	Нэг 7 хоног
Хэрэв гомдлыг шийдвэрлээгүй бол		
2	ГХБХБГ-ын АХ-ийн гишүүн гомдлыг Газрын албанд хүргүүлнэ.	Нэг 7 хоног
	ГХБХБГ гомдлыг авч хэлэлцэн НӨИ-д мэдэгдэн, Аймгийн Засаг Даргад шийдвэрийг санал болгоно.	
	Аймгийн Засаг Дарга шийдвэрлүүлэх ажиллагааг эхлүүлнэ	Нэг 7 хоног
Хэрэв гомдлыг шийдвэрлээгүй бол		
3	Аймгийн Засаг Дарга гомдлыг авч хэлэлцэн, шийдвэрлүүлэх ажиллагааг эхлүүлнэ.	Нэг 7 хоног

[12] Нөлөөлөлд өртөгчид нь гомдолоо АХБ-ны гүйцэтгэх байгууллагуудад гаргасны дараа Гомдол барагдуулах газарт хандана. Хэрэв асуудлаа шийдэгдээгүй гэж үзвэл гомдол барагдуулах газарт гомдолоо гаргана. Холбогдох мэдээллийг ://www.adb.org/Accountability-Mechanism/main.-ээс авна уу.