



ОРХОН АЙМАГ ДАХЬ ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗАР

ТҮРЭЭСИЙН ОРОН СУУЦ ХӨТӨЛБӨРИЙН ХЭРЭГЖИЛТ, ТҮҮНИЙ ҮР ДҮНД ХИЙСЭН АУДИТЫН ТАЙЛАН

ТҮРЭЭСИЙН ОРОН СУУЦНЫ ХӨТӨЛБӨРИЙН ХҮРЭЭНД ОРХОН АЙМГИЙН ГЭР ХОРООЛОЛД АМЬДАРДАГ АЙЛ ӨРХИЙН 2.4 ХУВЬ НЬ ОРОН СУУЦАНД ОРСОН БОЛОВЧ ТӨСӨВТ ТӨВЛӨРӨХ ОРЛОГЫГ БҮРЭН ТӨВЛӨРҮҮЛЭЭГҮЙ БАЙНА.

АУДИТЫН КОД: ОРА-2025/45-ШТА-ГА



Орхон аймаг дахь Төрийн аудитын газрын дарга,
тэргүүлэх аудитор: П.Пүрэвлхагва
Утас: 70353088 Цахим хаяг: purevlkhagvap@audit.gov.mn
Аудитын менежер: Б.Буян-Ундрах
Утас: 70355805 Цахим хаяг: buyanundrakhb@audit.gov.mn
Ахлах аудитор: Т.Болормаа
Утас: 70355805 Цахим хаяг: bolormaat@audit.gov.mn
Аудитор: А.Лхагвагэрэл
Утас: 70355805 Цахим хаяг: lkhagvagerela@audit.gov.mn

Товчилсон үгийн жагсаалт.....	4
Хүснэгтийн товъёг.....	4
Аудитын зорилт, хамарсан хүрээ, арга зүйн талаарх мэдээлэл.....	4
Үндсэн мэдээлэл	6
БҮЛЭГ 1. Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг орон нутагт хэрэгжүүлэх хууль эрх зүйн орчин бүрдээгүй, орон нутгийн төсвөөс хэрэгжүүлэхдээ хууль тогтоомжид нийцүүлээгүй байна.....	7
БҮЛЭГ 2. Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрөөр гэр хороололд амьдардаг байсан 459 өрх орон сууцаар хангагдсан нь нийт гэр хороололд амьдардаг өрхийн 2.4 хувийг эзэлж байна.	10
БҮЛЭГ 3. Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрт хяналт хэрэгжүүлээгүй, төлбөр хураамжийг бүрэн төлөөгүй, үлдэгдлийг тооцоо нийлж баталгаажуулаагүй байна.....	14
Дүгнэлт:.....	18
Зөвлөмж:.....	18
Байгууллагын санал:.....	20



**ОРХОН АЙМАГ ДАХЬ
ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗРЫН ДАРГА,
ТЭРГҮҮЛЭХ АУДИТОРЫН ТУШААЛ**

2025 оны 07 сарын 01 өдөр

Дугаар А/14

Эрдэнэт

Г Аудитын тайлан баталгаажуулах Г
тухай

Төрийн аудитын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.3.1, 29 дүгээр зүйлийн 29.4 дэх хэсэг, Монгол Улсын Ерөнхий аудиторовын 2023 оны 10 дугаар сарын 05-ны өдрийн "Эрх шилжүүлэх тухай" А/102 дугаар тушаалын дөрөвдүгээр хавсралтаар баталсан "Аймаг, Нийслэл дэх Төрийн аудитын газрын дарга, Тэргүүлэх аудиторт шилжүүлэх эрх"-ийн 1.1, 1.4 дэх хэсэг, "Төрийн аудитын байгууллагын аудит хийх журам"-ын 18.9 дэх хэсгийг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1. "Түрээсийн орон сууц хөтөлбөрийн хэрэгжилт, түүний үр дүн" гүйцэтгэл нийцлийн аудитын тайланг баталгаажуулсугай.

2. Аудитаар илэрсэн алдаа зөрчлийн жагсаалтыг хавсралтаар баталсугай.

3. Аудитын тайланд дурдагдсан зөрчлүүдийг арилгуулах арга хэмжээ авч, үр дүнг 2026 оны 12 дугаар сарын 10-ны өдрийн дотор Орхон аймаг дахь Төрийн аудитын газарт ирүүлэхийг аймгийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын дарга Д.Мөнхбат, Засаг дарга Б.Зоригтбаяр, Орон нутгийн өмчийн газрын дарга Ц.Эрдэнэчимэг нарт даалгасугай.

4. Аудитын тайлангаар өгсөн зөвлөмжийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж, үр дүнг 2026 оны 4 дүгээр улиралд гарган танилцуулахыг аудитын менежер (Б.Буян-Ундрах), ахлах аудитор (Т.Болормаа), аудитор (А.Лхагвагэрэл) нарт даалгасугай.

ДАРГА,
ТЭРГҮҮЛЭХ АУДИТОР



П.ПҮРЭВЛХАГВА

Товчилсон үгийн жагсаалт

АДБОУС	Аудитын Дээд Байгууллагын Олон Улсын Стандарт
МУ	Монгол Улс
ИТХ	Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал
ЗДТГ	Засаг даргын тамгын газар
ОНӨГ	Орон нутгийн өмчийн газар
ОНХС	Орон нутгийн хөгжлийн сан
ХБ	Хөгжлийн банк
ОНХО	Орон нутгийн хөрөнгө оруулалт
ЗГ	Засгийн газар
ЕБС	Ерөнхий боловсролын сургууль

Хүснэгтийн товьёг

Хүснэгт 1	Орон нутгийн өмчид бүртгэлгүй бусдад шилжүүлсэн хөрөнгийн жагсаалт
Хүснэгт 2	Төрийн байгууллагын эзэмшиж буй орон сууцны зориулалттай газар
Хүснэгт 3	315 айлын орон сууц олгосон байдал
Хүснэгт 4	Жаргалант суманд олгох орон сууц хуваарилсан байдал
Хүснэгт 5	Жаргалант суманд ирсэн өргөдөл
Хүснэгт 6	Орхон аймгийн иргэдийн хүн амын тоон статистик үзүүлэлт
Хүснэгт 7	Орхон аймгийн өрхийн тоо, орон сууцны төрлөөр
Хүснэгт 8	260 айлын орон сууцны төлбөр төлөлт
Хүснэгт 9	Зээл төлөлтийн график
Хүснэгт 10	Зээлийн эргэн төлөлтийг харуулбал

Аудитын зорилт, хамарсан хүрээ, арга зүйн талаарх мэдээлэл

Аудит хийх үндэслэл, бүрэн эрх	Төрийн аудитын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.3.1 дэх заалт, Төрийн аудитын байгууллагын бүрэн эрхийн хүрээнд, Монгол Улсын Их Хурлын Төсвийн Байнгын хорооны 2024 оны “Аудитын сэдэв батлах тухай” 05 дугаар тогтоол, Монгол Улсын Ерөнхий аудиторовын 2024 оны А/108 дугаар тушаалын хавсралтаар баталсан “Төрийн аудитын байгууллагын 2025 онд гүйцэтгэх аудитын жилийн төлөвлөгөөний ” дагуу аудитыг хийж гүйцэтгэв.
Аудитын зорилт	Түрээсийн орон сууц хөтөлбөрийн хэрэгжилт, түүний үр дүнд гүйцэтгэлийн аудит хийж, дүгнэлт өгч, зөвлөмж боловсруулан, дүнг холбогдох байгууллага, албан тушаалтанд танилцуулж, олон нийтэд мэдээлэхэд аудитын

**Аудитын хамарсан
хүрээ**

зорилт чиглэгдсэн. Аудитын зорилтыг хангахын тулд дараах дэд зорилтын хүрээнд гүйцэтгэлээ. Үүнд:

- Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийн хууль эрх зүйн орчин бүрдсэн эсэх.
- Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг хууль журамд заасны дагуу үр дүнтэй хэрэгжүүлсэн эсэх.
- Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийн орлого бүрэн төвлөрсөн эсэх.

Түрээсийн орон сууц хөтөлбөрийг хэрэгжүүлсэн аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг дарга, аймгийн Засаг даргын Тамгын газар, Жаргалант сумын иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал, Засаг даргын тамгын газар, Орон нутгийн өмчийн газар, түрээслэгч иргэн болон худалдан авсан иргэнтэй байгуулсан гэрээ, санхүүжилт, хөтөлбөрийн хэрэгжилт, үр дүнг хамруулан аудитыг хийж гүйцэтгэлээ.

Аудитыг гүйцэтгэлийн аудитын стандарт АДБОУС 100, 300, 400, 3000-3100, 4000, Монгол Улсын төрийн аудитын стандарт MNS 6817-5:2020 Гүйцэтгэлийн аудитын зарчим, MNS 6817-6:2020 Нийцлийн аудитын зарчим, MNS 6817-7:2020 Гүйцэтгэлийн аудитын стандарт, MNS 6817-8:2020 Нийцлийн аудитын стандарт, Монгол Улсын Ерөнхий аудиторын баталсан Төрийн аудитын байгууллагаас аудит хийх журам, аудитыг чиглүүлж гаргасан бусад заавар, аргачлал, гарын авлагыг мөрдөж ажиллав.

Аудитын арга зүй

Аудитад дараах шалгуур үзүүлэлтүүдийг ашиглалаа. Үүнд:

- Орон сууцны тухай хууль,
- Хот байгуулалтын тухай хууль,
- Барилгын тухай хууль,
- Иргэний тухай хууль,
- Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль,
- Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль,
- Төсвийн тухай хууль,
- Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль,
- Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр,
- Орхон аймгийг хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл,
- Орхон аймгийн Засаг даргын мөрийн хөтөлбөр,
- Түрээсийн орон сууцны талаар төрөөс баримталж буй бодлого чиглэл,
- Түрээсийн орон сууцны журам, заавар, бусад холбогдох баримт бичиг

**Аудитын шалгуур
үзүүлэлт**

**Аудитын
бүрэлдэхүүн,
хугацаа**

Аудитыг Орхон аймаг дахь Төрийн аудитын газрын дарга, тэргүүлэх аудитор П.Пүрэвлхагва удирдаж, үе шатны чанарын хяналтыг аудитын менежер Б.Буян-Ундрах хэрэгжүүлэн, ахлах аудитор Т.Болормаа, А.Лхагвагэрэл нар 2025 оны 05 дугаар сарын 26-ны өдрөөс 2025 оны 07 дугаар сарын 09-ний өдөр хүртэлх хугацаанд гүйцэтгэв.

**Аудитын явцад
учирсан хүндрэл,
бэрхшээлүүд**

Аудитын явцад Орон нутгийн Өмчийн газар мэдээлэл ирүүлэх, тайлбар тодруулга өгөхөд хүндрэл, бэрхшээл учруулж байсан болно.

Үндсэн мэдээлэл

Монгол Улсын Засгийн Газрын 2019 оны 06 дугаар сарын 05-ны өдрийн 223 дугаар тогтоолоор “Түрээсийн орон сууцны талаар авах арга хэмжээний тухай” тогтоолд Орхон аймагт 315 айлын орон сууцыг “Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам” болон холбогдох бусад журмын дагуу иргэдийг хамруулж, орон сууц барихад зориулсан зээл, зээлийн хүүгийн төлбөрийг 5 жилд багтаан Хөгжлийн банканд эргэн төлөх арга хэмжээ авахаар шийдвэрлэсний дагуу аймгийн ИТХ-ын 2019 оны 11 дүгээр сарын 11-ны өдрийн 106 дугаар тогтоолоор “Баян-Өндөр сумын Цагаанчулуут багийн нутагт баригдсан 315 айлын орон сууцны байрыг иргэдэд түрээслүүлэх, өмчлүүлэх, худалдан борлуулах журам”-ыг баталсан.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зээлээр худалдах, худалдан авах гэрээг 2016 оны 06 дугаар сарын 30-ны өдөр 2/03 дугаар гэрээгээр 18,401.9 сая төгрөгийг 5 жилийн хугацаанд жилийн 6%-ийн хүүтэй эргэн төлөх нөхцөлтэй Хөгжлийн банктэй гэрээ байгуулжээ.

Аймгийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын 2022 оны 12 дугаар 02-ны өдрийн 13/08 дугаар тогтоолоор “Орлогод нийцсэн орон сууцны журам”-ыг баталсан бол ИТХ-ын 2023 оны 12 дугаар сарын 02-ны өдрийн 17/06 дугаар тогтоолоор “Орлогод нийцсэн орон сууцны журам”-ыг шинэчлэн баталсан байна.

Орон нутгийн өмчийн дансанд бүртгэлтэй 61 орон сууц байгаагаас 16 орон сууцыг ашиглалтын гэрээгээр, 45 орон сууцыг түрээсийн гэрээгээр ашиглаж байна.

Баян-Өндөр сумын Цагаанчулуут багийн нутагт баригдсан 315 айлын орон сууцнаас 48 орон сууц иргэний төлбөр бүрэн төлөгдөж өмчлөлд шилжсэн, 267 орон сууцыг түрээслээд өмчлөх нөхцөлөөр ашиглаж байна.

Орлогод нийцсэн орон сууцны хүрээнд 260 айлын орон сууц ашиглалтад орохоос 208 айлын орон сууц ашиглалтад орж 100% борлуулагдсан байна. Орлогод нийцсэн орон сууц нь 100% худалдан борлуулах нөхцөлтэй бөгөөд ашиглалтад орсон 208 айлын орон сууцны үнэ Эрдэнэт сангийн дансанд төвлөрч байна.

БҮЛЭГ 1. Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг орон нутагт хэрэгжүүлэх хууль эрх зүйн орчин бүрдээгүй, орон нутгийн төсвөөс хэрэгжүүлэхдээ хууль тогтоомжид нийцүүлээгүй байна.

1.1 Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг орон нутагт хэрэгжүүлэх хууль эрх зүйн орчин бүрдээгүй, ОНХО-ын эх үүсвэрээр төлөвлөсөн ТАХ-нь хуульд нийцээгүй байна.

Монгол Улсын Засгийн газрын 2016-2020 он, 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт “орон сууцжуулах хөтөлбөрийг бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалд нийцүүлэн шинэ зохион байгуулалтаар өргөжүүлэн хэрэгжүүлнэ “Инженерийн хангамжтай орон сууц болон хувийн сууцны хангамжийг нэмэгдүүлж, иргэдийн амьдралын чанарыг дээшлүүлнэ” гэж тусгагдсан.

Монгол Улсын Засгийн газрын үйл ажиллагааны хөтөлбөрт иргэдийг ая тухтай амьдруулж, орон сууцжуулах хөтөлбөр тусгагдсан ч зорилтот бүлгийн иргэдийг хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр хамруулах ямар ч хуулийн тодорхой зохицуулалт алга байна.

Харин Монгол Улсын Засгийн газрын 2016-2020 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр болон Залуучуудын хөгжлийг дэмжих тухай хуулийн 12.1-т “Залуучуудын аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх үйл ажиллагааг дараах чиглэлээр дэмжинэ”, 12.1.1¹-т дэх заалтыг хэрэгжүүлэхээр Засгийн газрын 2019 оны 138 дугаар тогтоолоор “Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам”-ыг баталсан.

Монгол Улсын Засгийн газрын 2019 оны 06 дугаар сарын 05-ны өдрийн “Түрээсийн орон сууцны талаар авах арга хэмжээний тухай” 223 дугаар тогтоолоор Орхон аймагт 315 айлын орон сууцны 5 барилгыг ЗГ-ын 2019 оны 138 дугаар тогтоолоор баталсан “Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам”-ын дагуу иргэдийг хамруулж, зээл, зээлийн хүүгийн төлбөрийг 5 жилд багтаан Хөгжлийн банканд эргэн төлөх арга хэмжээ авахаар шийдвэрлэсэн.

Дээрх ЗГ-ын шийдвэрийг үндэслэн аймгийн ИТХ-ын 2019 оны 106 дугаар тогтоолоор “Баян-Өндөр сумын Цагаанчулуут багийн нутагт байрлах 315 айлын орон сууцны байрыг иргэдэд түрээслүүлэх, өмчлүүлэх, худалдан борлуулах журам”, 2020 оны 02/07 дугаар тогтоолоор иргэдэд худалдан борлуулах, түрээслүүлж, өмчлүүлэх төлбөрийг тус тус баталжээ.

Орон сууцны тухай хууль нь орон сууцны талаарх төрийн байгууллагуудын бүрэн эрхийг тогтоож, орон сууц хөгжүүлэх үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн зориулалтыг өөрчлөх болон орон сууц ашиглахтай холбоотой харилцааг зохицуулахаар 1999 онд батлагдсан байна.

Тус хуулийн 8 дугаар зүйл “Аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг даргын бүрэн эрх”, 8.1.1²-т заасны дагуу аймгийн ИТХ-ын “Орлогод нийцсэн орон сууцны журам”-ыг 2022 оны 13/08 дугаар тогтоолоор баталсан байна.

¹ “орлоготой нь нийцсэн, уян хатан төлбөрийн нөхцөлөөр орон сууц худалдаж авах, түрээслэх, зорилтот бүлгийн залуучууд, залуу гэр бүлийг орон сууцжуулах хөтөлбөрийг залуучуудын болон барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хамтран хэрэгжүүлэх.

² нутаг дэвсгэртээ орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх, чанарыг сайжруулах болон хүн амын эмзэг хэсгийг орон сууцаар хангах бодлого тодорхойлж, хэрэгжилтэд нь хяналт тавих.

Орхон аймгийн Жаргалант сумын Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын тэргүүлэгчдийн 2025 оны 04 сарын 02-ны өдрийн 01/04 дугаар тогтоолоор “Иргэдийн гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөг бүхий орон сууц”-ны журмыг мөн баталсан байна.

Орхон аймагт сүүлийн 5 жилд хэрэгжсэн орлогод нийцсэн орон сууц, орон сууцны байрыг иргэдэд түрээслүүлэх, өмчлүүлэх, худалдан борлуулах тухай хууль эрх зүйн тодорхой орчин байхгүй ч Засгийн газрын тогтоолд үндэслэн аймаг сумдын ИТХ-аас журмыг боловсруулан ажиллажээ.

Орон нутгийн хөрөнгө оруулалтаар 27,408.3 сая төгрөгийн төсөвт өртөгтэй “орлогод нийцсэн орон сууц” хөтөлбөрийг 2021 оноос эхлэн хэрэгжүүлсэн боловч одоог хүртэл бүрэн дуусаагүй, Жаргалант сумын орон нутгийн хөгжлийн сангийн эх үүсвэрээр 4,888.5 сая төгрөгийн төсөвт өртөгтэй “Иргэдийн гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөг бүхий орон сууц” хөтөлбөрийг 2023 оноос эхлэн хэрэгжүүлж, 2025 онд дуусган ашиглалтад хүлээлгэн өгсөн байна.

Эдгээр төсөл арга хэмжээнүүдийг хөрөнгө оруулалтын жагсаалтад тусгахдаа Төсвийн тухай хуулийн 29¹.1³, 29.3.5⁴ дах заалт, Төрийн хэмнэлтийн тухай хуулийн 4.1.6⁵, 4.1.9⁶, 13.3.2⁷ заалтыг зөрчин хэрэгжүүлжээ.

Иймд цаашид Төсвийн тухай хууль, Төрийн хэмнэлтийн тухай хуультай нийцээгүй төсөл арга хэмжээг төлөвлөж хэрэгжүүлэхгүй байх шаардлагатай.

1.2 Барилгажилтын гэрээний явцад орон нутагт шилжин ирсэн орон сууцыг бүртгэл тайланд тусгаагүй байна.

Орхон аймгийн Засаг дарга бусад холбогдох хэлтсүүд иргэн аж ахуйн нэгжтэй 2017 оноос хойш 14 орон сууцны барилгажилтын гэрээ байгуулсан байна.

Барилгажилтын гэрээнд зааснаар бага дунд орлоготой иргэд болон төрийн албан хаагчдыг орон сууцаар хангах зорилгоор Ахмад настны тухай хуулийн 14.5.4⁸-т заасны дагуу орон нутгийн төсвөөс хөрөнгө оруулалт хийгдсэн 1,737.6 сая төгрөгтэй тэнцэх хэмжээний орон сууц, нийт талбайн 2%-иар тооцож авах 4 гэрээ, 21 орон сууц тооцож Орон нутгийн өмчид шилжүүлэн авахаар 14 иргэн аж ахуйн нэгжтэй гэрээ байгуулжээ.

Орон нутагт одоогийн байдлаар орон нутгийн хөрөнгө оруулалтын 49.4 сая төгрөг төсөвт төвлөрч, 2 ширхэг граш, 17 орон сууцыг орон нутагт хүлээлгэн өгсөн боловч зарим хөрөнгийг бүртгэл тайланд тусгаагүй байна.

³ Төсвийн хөрөнгө оруулалтаар шинээр хэрэгжүүлэх барилга байгууламжийн төсөл, арга хэмжээ нь энэ хуульд заасан шаардлагад нийцсэн, холбогдох аргачлалын шалгуур үзүүлэлтээр үнэлгээ өгч эрэмбэлсэн, эдийн засгийн үр ашиг, нийгмийн ач холбогдол бүхий төслүүд байна.

⁴ шинээр эхлэх барилга, байгууламж, хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээг хэрэгжүүлэх хугацаанд тэнцүү хуваарилсан хэмжээнээс багагүй байхаар тооцож, гурван жилд багтаан санхүүжүүлж, дуусгах;

⁵ сахилга баттай байх

⁶ хариуцлагатай байх

⁷ хувийн өмчид шилжих, улсын болон орон нутгийн өмчид бүртгэх боломжгүй, нийтийн зориулалттай бус ашиг олох зорилготой төсөл, арга хэмжээ

⁸ аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь орон сууц барих аж ахуйн нэгжийн удирдлагатай тохиролцон шинээр баригдах орон сууцны дэд бүтцэд төсвөөс оруулсан хөрөнгө оруулалттай тэнцэх хэмжээний үнийн дүнтэй орон сууцыг эзэмшилдээ авах, эхний ээлжид орон байргүй ахмад настанд хөлслүүлэх, эзэмшүүлэх, хүүхэдтэйгээ хамтран төлбөрийн уян хатан, хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр худалдан авах боломж бүрдүүлэх.

Хүснэгт 1 Орон нутгийн өмчид бүртгэлгүй бусдад шилжүүлсэн хөрөнгийн жагсаалт

№	Гэрээ хийсэн аж ахуйн нэгжийн нэр	Орон нутагт шилжих хөрөнгийн нэр	Хөрөнгийн тоо	Иргэний өмчлөлд шилжсэн
1	“Дизель прогресс” ХХК	граш	2 ширхэг	ОНӨГ бүртгэх бичиг баримт бэлдэж буй.
2	“Тэлмэн бүтээн байгуулалт” ХХК	2 өрөө орон сууц	3 ширхэг	Саяхан орон нутагт өгсөн. ОНӨГ бүртгээгүй.

Барилгажилтын гэрээний дагуу орон нутгийн өмчид шилжиж ирсэн хөрөнгийг орон нутгийн өмчид бүртгээгүй нь Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 6.1.6⁹, 6.2¹⁰-т заасныг зөрчсөн байна.

Мөн барилгажилтын гэрээний дагуу 1,288.1 сая төгрөгийн хөрөнгө оруулалттай тэнцэх орон сууц, нийт талбайн 2%-аар тооцож авах 3 гэрээний 8 орон сууцыг Орон нутаг шилжүүлж авах үедээ Орон нутгийн өмчийн газарт бүртгэлд тусгаж, хүлээн авч байх шаардлагатай байна.

Газрын тухай хуулийн 28.1.2¹¹, 33.1.1¹² заалтын дагуу доорх 7 байгууллага 11 байршилд 3,208.7 сая төгрөгийн суурь үнэлгээтэй 84,606 м.кв газрыг орон сууцны зориулалтаар үнэ төлбөргүй эзэмшсэн байна.

Харин төрийн байгууллагын зайлшгүй хэрэгцээнд үнэ төлбөргүй эзэмшсэн газарт иргэн, аж ахуйн нэгжтэй гэрээлэн орон сууц барьж, худалдан борлуулж, иргэн аж ахуйн нэгжид ашиг орлого олох боломжийг бүрдүүлж, газрын суурь үнэлгээтэй тэнцэх хэмжээний хөрөнгө болох 3,208.7 сая төгрөгийг төсөвт төвлөрүүлээгүй нь Газрын тухай хуулийн 4.1.2¹³, 4.1.3¹⁴ дах заалтыг зөрчиж байна.

Хүснэгт 2 Төрийн байгууллагын эзэмшиж буй орон сууцны зориулалттай газар /сая.төгрөг/

№	Шийдвэрийн огноо	Дугаар	Эзэмшигчийн нэр	Хэмжээ	Газрын суурь үнэлгээ
1	2023-10-02	A/730	ГХБХБГ	800 м.кв	32.0
2	2018-03-02	A/111	БОЭТ	800 м.кв	32.0
3	2016-04-28	A/249	Прокурорын газар	1,000 м.кв	40.0
4	2021-02-03	A/44	Аймгийн ЗДТГ	800 м.кв	32.0
5	2021-04-28	A/239	Татварын хэлтэс	610 м.кв	24.4
6	2020-03-02	A/142	Байгаль орчны газар	1,214 м.кв	48.6
7	2017-06-27	A/176	Аймгийн ЗДТГ	9,157 м.кв	366.3
8	2017-04-06	A/174	Аймгийн ЗДТГ	10,840 м.кв	433.6
9	2023-12-25	A/1021	Сэлэнгэ голын сав газрын захиргаа	678 м.кв	27.1

⁹ төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн гэрээний дагуу шинээр бий болсон эд хөрөнгө.¹⁰ Төсвийн хөрөнгө оруулалтаар бий болсон хөрөнгө нь төрийн болон орон нутгийн өмч байна. Төсөвт авсан зээл, хандив, дэмжлэг, тусламжаар бий болсон хөрөнгө үүнд нэгэн адил хамаарна.¹¹ төрийн байгууллагын¹² энэ хуулийн 29.1, 29.2, 29.3-т заасан болон төсөвт байгууллагад зайлшгүй хэрэгцээтэй газрыг эзэмшүүлэх тухай шийдвэрийг аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар баталсан газар зохион байгуулалтын ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөний дагуу аймаг, сум, нийслэлийн Засаг дарга гаргана;¹³ газар төрийн хяналт, хамгаалалтад байх¹⁴ газар өмчлөх, эзэмших, ашиглахад шударга ёс, тэгш байдлыг хангах

10	2021-01-13	A/10	Аймгийн ЗДТГ	17,589 м.кв	527.7
11	2022-03-04	A/100	Аймгийн ЗДТГ	41,118 м.кв	1,644.7
Нийт				84,606 м.кв	3,208.7

Иймд төрийн байгууллагын зайлшгүй хэрэгцээнд эзэмшсэн орон сууцны зориулалттай газраас газрын суурь үнэлгээгээр тооцон төлбөрийг орон нутгийн төсөвт төвлөрүүлж байх шаардлагатай байна.

БҮЛЭГ 2. Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрөөр гэр хороололд амьдардаг байсан 459 өрх орон сууцаар хангагдсан нь нийт гэр хороололд амьдардаг өрхийн 2.4 хувийг эзэлж байна.

2.1. Цагаанчулуут багийн нутагт баригдсан 315 айлын орон сууцны сонгон шалгаруулалтыг журмын дагуу зохион байгуулсан ч орлогод нийцсэн орон сууцны хөтөлбөрийн сонгон шалгаруулалтын анхан шатны нотлох баримт хангалтгүй байна.

Уртын гол багт баригдаж буй Орлогод нийцсэн 260 орон сууцны байрны 186 айлын орон сууцыг худалдан борлуулж, 70 айлын орон сууцыг гэр хорооллыг дахин төлөвлөн барилгажуулах төсөлд хамрагдсан айл өрхийг түр сууришуулах, түрээслүүлэх, 2 байрыг техникийн өрөөний зориулалтаар ашиглах, 43.73 м.кв талбайтай 2 өрөө орон сууцыг Эрдэнэт хотод төрсөн МУ-ын начин цол хүртсэн иргэн Ө.Б, 33.23 м.кв талбайтай 1 өрөөг шатрын Өсвөрийн дэлхийн аварга болсон Б.М нарын өмчлөлд шилжүүлэхээр аймгийн ИТХ-ын 2022 оны 13/08 дугаар тогтоолоор нөхөн баталжээ.

Орлогод нийцсэн орон сууцны эхний ээлж буюу В, Д блокийн 104 орон сууцаас 77 орон сууцыг иргэдэд олгохоор Erdenet.mn сайтаар дамжуулан зар мэдээллийг 2023 оны 06 дугаар сарын 19-нд хүргэж, иргэдийн бүртгэлийг smart erdenet аппликейшн ашиглан бүртгэл хийгдэх тухай мэдээлсэн байна.

Erdenet.mn сайтад тавигдсан зар мэдээлэлд 77 орон сууцыг худалдан борлуулахаар мэдээлсэн боловч бодит гүйцэтгэлээр 73 орон сууцыг иргэдэд олгож, ашиглалтад орсон 104 орон сууцаас 31 орон сууцыг Орон нутгийн өмчийн газарт бүртгэсэн байна.

Erdenet.mn сайтад 2023 оны 09 дүгээр сарын 19-нд тус орон сууцны байрнаас худалдан авах хүсэлтээ цахимаар гаргаж, шаардлага хангасан иргэдийн зарим нь тодорхой шалтгааны улмаас худалдан авах боломжгүй гэдгээ илэрхийлсэн тул нэмэлтээр бүртгэл зохион байгуулж, мэдээллийг иргэдэд хүргэжээ.

3-р ээлж буюу С блокийн 52 орон сууцыг 2024 онд ашиглалтад оруулж, цахим бүртгэлийг 2024 оны 04 дүгээр сарын 10-нд бүртгэх зар мэдээллийг цахим сайтаар 2 удаа мэдээлж, гүйцэтгэлээр 29 орон сууцанд иргэдийг оруулж, 23 орон сууцыг Орон нутгийн өмчийн газар эзэмшсэн байна.

4-р ээлж буюу А блокийн барилгыг 2024 оны 12 сард улсын комисс хүлээн авч, иргэдийн бүртгэлийг 2025 оны 01 дүгээр сарын 23-ны өдөр зохион байгуулахаар зар мэдээллийг цахим сайтаар мэдээлж, гүйцэтгэлээр 44 иргэнийг орон сууцанд оруулж, 6 орон сууцыг Орон нутгийн өмчийн газар эзэмшсэн байна.

Орлогод нийцсэн орон сууц 260 айлын орон сууцаас ашиглалтад орсон 208 орон сууцаас 60 орон сууц Орон нутгийн өмчийн газарт бүртгэлтэй, 2 орон сууц ИТХ-ын шийдвэрээр Баян-Өндөр сумын иргэн Монгол Улсын начин болсон, ЕБС-ийн сурагч Дэлхийн шатрын аварга болсон тул 2 иргэнд шилжүүлсэн, 2 орон сууцыг техникийн өрөөний зориулалтаар, 144 орон сууцыг иргэдэд худалдан борлуулсан байна.

Орон нутгийн өмчийн газарт бүртгэлтэй 60 айлын орон сууцыг Аймгийн ИТХ-ын 2023 оны 12 дугаар сарын 02-ны өдрийн 17/06 дугаар тогтоолоор баталсан “Орлогод нийцсэн орон сууцны журам”-ын 3.2¹⁵, 4.2¹⁶-т заасны дагуу 20 орон сууцыг дахин төлөвлөлтөд хамрагдсан айл өрхөд түрээслэх, 50 орон сууцыг түрээслээд өмчлөх зориулалтаар ашиглахаар орон нутаг авч үлдэх ёстой байна.

Аймгийн ИТХ-ын 2019 оны 106 дугаар тогтоолоор Цагаанчулуут багийн нутагт баригдаж байгаа 315 айлын орон сууцны байрыг иргэдэд түрээслүүлэх, өмчлүүлэх, худалдан борлуулах журам” батлагдсан.

Тус журамд зааснаар 315 айлын орон сууцаас 70% буюу 220 орон сууцыг иргэдэд түрээслүүлэх, өмчлүүлэх, 30% буюу 95 орон сууцыг худалдан борлуулахаар шийдвэрлэсэн боловч тогтоол зөрчин 98 орон сууцыг худалдан борлуулж, 217 орон сууцыг иргэдэд түрээслүүлж, өмчлүүлжээ.

Хүснэгт 3 “315 айлын орон сууц” олгосон байдал

№	Бүлгийн ангилал	ИТХ-аар баталсан квот хувь	Орон сууцны тоо	Ирсэн өргөдлийн тоо	Иргэдэд хуваарилсан байдал	Зөрүү
1	Залуу гэр бүл	23	51	236	50	1
2	Төрийн албан хаагч	25	55	357	54	1
3	Хувийн байгууллагын ажиллагсад	15	33	322	33	-
4	18 хүртэлх насны 4 ба түүнээс дээш хүүхэдтэй гэр бүл	5	11	31	11	-
5	Өрх толгойлсон эцэг эх	5	11	79	11	-
6	Өндөр насны тэтгэвэр тогтоолгосон ахмад	20	44	382	43	1
7	Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн түүнийг халамжилдаг гэр бүл	5	11	106	11	-
8	Гамшиг аюулт үзэгдлийн улмаас орон гэргүй болсон иргэн	2	4	7	4	-
	Нийт	100%	220	1,520	217	3

Цагаанчулуут багийн нутагт баригдсан 315 айлын орон сууцанд өргөдлөө ирүүлсэн 1,520 иргэдийн сонгон шалгаруулалтыг 2020 оны 10 дугаар сарын 31, 11 дүгээр сарын 1, 2-ны өдрүүдэд Уурхайчин соёлын ордон, Хүүхэлдэйн театрын танхим хэсэгчлэн зохион байгуулж, сугалаа сугалж, цахим орчинд live хийн 217 иргэнийг шалгаруулсан байна.

¹⁵ “түрээслээд өмчлөх айл өрхийг 5 блок байрнаас А,Д төлөвлөлттэй 40.02 м2 талбайтай 2 өрөө 13, С төлөвлөлттэй 39.57 м2 талбайтай 2 өрөө 23, F төлөвлөлттэй 38.67 м2 талбайтай 2 өрөө 7, G төлөвлөлттэй 33.23 м2 талбайтай 1 өрөө 7, нийт 50 сууцны байранд оруулна”

¹⁶ “Гэр хорооллын дахин төлөвлөн барилгажуулахаар төлөвлөсөн байршилд орсон айл өрхийг 5 блок байрнаас техникийн давхрын 37.76 м2 1 өрөө 8, E төлөвлөлттэй 30.11 м2 талбайтай 1 өрөө 12, нийт 20 орон сууцыг түрээсийн гэрээгээр оруулна”

Харин анх ИТХ-аар баталсан 95 орон сууцыг худалдан борлуулахаар төлөвлөсөн боловч тухайн үеийн аймгийн Засаг дарга 98 орон сууцыг худалдан борлуулахаар шийдвэрлэж, иргэдийг хэрхэн сонгон шалгаруулсан талаар анхан шатны нотлох баримт байхгүй, тухайн үеийн удирдлагуудын шийдвэрээр оруулсан гэх тайлбарыг Орон нутгийн өмчийн газраас өглөө.

Гэвч дээрх 98 орон сууцаас 7 орон сууцыг худалдан борлуулсны 349.7 сая төгрөгийн төлбөр 2020 ондоо төлөгдсөн бол 91 орон сууцны түрээсийн гэрээ байгуулан ашиглуулсан нь аймгийн ИТХ-ын тогтоол болон Хөгжлийн банканд зээлийн эргэн төлөлт 4,613.2 сая төгрөгийн зээл шууд төлөгдөж, хүүгийн зардал буурах боломжийг алдагдуулсан байна.

Орлогод нийцсэн орон сууцыг иргэдэд олгохдоо smart erdenet аппликейшин ашигласан гэх боловч иргэдийн ирүүлсэн материал, шаардлага хангасан, хангаагүй эсэхийг цахим системээс харах боломжгүй, хэдэн иргэдийн хүсэлт ирсэн, аппликейшнаас авах мэдээлэл хангалтгүй, анхан шатны нотлох баримт дутмаг зэрэг нь сонгон шалгаруулалт шударга зохион байгуулагдсан эсэхэд бүрэн үнэлэлт, дүгнэлт өгөх боломжгүй байна.

Цагаанчулуут багийн нутагт баригдсан 315 айлын орон сууцны сонгон шалгаруулалт нь өргөдөл гаргасан иргэд сугалааны хайрцагт сугалааг өөрсдөө хийж, иргэд олон нийтийн өмнө сургуулийн сурагч нараар сугалааг сугалуулсан нь шударга зохион байгуулагдсан гэж үзэхээр байна.

Харин 98 орон сууцыг тухайн үеийн орон нутгийн удирдлагууд сонгон шалгаруулалтгүй, бусдад давуу байдлыг олгож, нээлттэй шударга бус байдлаар иргэдэд олгожээ.

Орхон аймгийн Жаргалант сумын Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын 2025 оны 01/04 дугаар тогтоолоор “Иргэдийн гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөг бүхий орон сууцны журам”-ыг баталж, иргэд болон зорилтот бүлэг, төрийн албан хаагч, шаардлагатай хүний нөөцөд хэрхэн хуваарилахыг доорх байдлаар хуваарилсан байна.

Хүснэгт 4 Жаргалант суманд олгох орон сууц хуваарилсан байдал

№	Ангилал	30 айлын орон сууц /өмчлүүлэх/			15 дугаар байр /түрээслэх /		Нийт
		1 өрөө	2 өрөө	3 өрөө	1 өрөө	2 өрөө	
1	Шаардлагатай хүний нөөц болон иргэд	-	2	-	3	2	7
2	Төрийн алба хаагч	3	4	2	-	1	10
3	Зорилтот бүлэг	3	3	1	1	2	10
4	Иргэд	3	6	3	1	2	15
	Нийт	9	15	6	5	7	42

Жаргалант сумын 30 айлын орон сууц болон 15 дугаар байрны 12 айлын орон сууц нийт 42 айлын орон сууцаас 2 орон сууцыг ИТХ-ын шийдвэрээр өмчлөлд шилжүүлсэн болон сумын ЗДТГ-т 5 орон сууцыг, 35 орон сууцыг иргэд болон зорилтот бүлэгт борлуулахаас 72 өргөдөл хүлээн авсан байна.

Жаргалт сумын ИТХ-ын 01/04 дүгээр тогтоолоор суманд зайлшгүй шаардлагатай хүний нөөц болох физик математикийн багш нарын гэр бүлд 48.84 м.кв 2 өрөө орон сууц, их эмчийн гэр бүлд 51.74 м.кв 2 өрөө орон сууцыг 7-оос доошгүй жил тогтвор суурьшилтай ажиллах нөхцөлтэйгөөр өмчлүүлсэн байна.

Хүснэгт 5 Жаргалант суманд ирсэн өргөдөл

№	Ангилал	Ирсэн өргөдөл	15 дугаар байр /түрээслэх /	30 айлын орон сууц /өмчлүүлэх/
1	Ахмад настан	34	5	9
2	Төрийн алба хаагч	10	0	7
3	Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн	5	1	1
4	Өрх толгойлсон	2	1	1
5	Иргэн	21	0	10
	Нийт	72	7	28

Жаргалант сумын нийт 35 орон сууцны сонгон шалгаруулалтыг Засаг даргын зөвлөлийн хурлаар хэлэлцэн шийдвэрлэсэн ба өөрийн эзэмшлийн байраа бусдад бэлэглэлийн гэрээгээр шилжүүлсэн 1 иргэнийг шалгаруулсан нь ИТХ-аар баталсан “Иргэдийн гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөг бүхий орон сууцны журам”-ын 3.1.4¹⁷ дах заалтыг зөрчсөн байна.

2.2. Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийн хүрээнд гэр хороололд амьдардаг байсан 459 өрх орон сууцанд орсон байна.

Орхон аймаг нь 106,387 хүн амтай 30,349 өрхтэй, 26 багтай томоохон аймгуудын нэг юм.

Хүснэгт 6 Орхон аймгийн иргэдийн хүн амын тоон статистик үзүүлэлт:

Үзүүлэлт	2020 он	2021 он	2022 он	2023 он	2024 он
Хүн амын тоо	105,361	106,145	106,231	105,269	106,387
Үүнээс: Баян-Өндөр сум	101,909	102,634	102,814	101,976	103,127
Жаргалант сум	3,452	3,511	3,417	3,293	3,260
Өрхийн тоо	28,574	29,074	29,292	30,005	30,349
Үүнээс: Баян-Өндөр сум	27,591	28,045	28,293	29,007	29,358
Жаргалант сум	983	1,029	999	998	991
Ашиглалтад орсон орон сууц	310	357	299	868	683
Үүнээс: Нийтийн зориулалттай орон сууц	290	336	290	860	679
Сууцны тусдаа байшин	20	21	9	8	4

Орхон аймгийн Баян-Өндөр сумын нийт иргэдийн 40,815 иргэд буюу 40% нь төвлөрсөн инженерийн шугам сүлжээ холбогдсон орон сууцны хороололд, 19,620 иргэд буюу 19% нь гэр хороолол, орон сууцны холимог хороололд, 42,692 иргэд буюу 41.4% нь гэр хороололд амьдарч байна.

¹⁷ Өөрийн өмчлөлийн орон сууцгүй байх”

Орхон аймагт 2024 оны байдлаар 30,349 өрх бүртгэлтэйгээс 14,132 өрх буюу 46.5% орон сууцанд, 10,558 өрх буюу 35% нь гэр хорооллын байшинд, 389 өрх буюу 1.3% нь хаус буюу амины орон сууцанд, 5,040 өрх буюу 16.6% нь гэрт тус тус амьдардаг статистик судалгаа байна.

Хүснэгт 7 Орхон аймгийн өрхийн тоо, орон сууцны төрлөөр:

Он	Өрхийн тоо	Үүнээс					
		Гэр	Орон сууцны байшин	Бие даасан тохилог сууц	Сууцны тусдаа байшин	Нийтийн байр	Бусад сууц
2020	28,574	5,085	12,134	324	10,763	258	10
2021	29,074	5,136	12,664	353	10,677	239	5
2022	29,292	5,057	13,012	357	10,624	235	7
2023	30,005	5,074	13,655	385	10,664	223	4
2024	30,349	5,040	14,132	389	10,558	224	6

Дээрх хүн амын өрхийн тоо, иргэдийн амьдардаг 5 жилийн орон сууцны үзүүлэлтээс үзэхэд өрхийн тоо жил бүр нэмэгдсэн боловч гэр хороолол болон хорооллын сууцны тусдаа байшин, нийтийн байранд амьдардаг өрхийн тоо буураагүй байна.

Мөн зорилтот бүлгийн иргэд төрөөс захиалан бариулсан хямд үнэтэй, чанартай орон сууцанд хамрагдах эрэлт хэрэгцээнд нийцүүлэн 1 м.кв үнийг 2020 онд 1.2 сая, 2023 онд 1.9 сая төгрөгөөр зах зээлд нийлүүлсэн нь зах зээлийн шинэ орон сууцны үнэтэй харьцуулалт хийхэд хямд байна.

Гэвч Орхон аймагт баригдаж буй орон сууцны зах зээлийн үнийн хөөрөгдөлд нөлөөлж чадаагүй байна.

Орхон аймгийн Засаг даргын үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн хүрээнд “Инженерийн хангамжтай нийтийн болон амины орон сууцны хорооллуудыг барьж аймгийн орон сууцны санг нэмэгдүүлэх” гэж тусгагдсан ч 2020 онд Хөгжлийн банкны эх үүсвэртэй 315 айлын орон сууц, орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр 2023 оноос он дамжин хэрэгжиж буй Уртын гол багт баригдаж буй 260 айлын орон сууц хөтөлбөрүүд нь аймгийн гэр хорооллыг бууруулах, орон сууцны үнийг бууруулахад бодит нөлөө үзүүлж чадаагүй байна.

БҮЛЭГ 3. Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрт хяналт хэрэгжүүлээгүй, төлбөр хураамжийг бүрэн төлөөгүй, үлдэгдлийг тооцоо нийлж баталгаажуулаагүй байна.

3.1. Холбогдох төлбөр хураамжийг хугацаанд нь бүрэн төлж, үлдэгдлийг баталгаажуулаагүй байна.

Уртын гол багт баригдаж буй “Орлогод нийцсэн орон сууц” хөтөлбөр болох 260 айлын орон сууц, 75 грашийг барихад 2021 оноос хойш орон нутгийн төсвөөс 27,408.3 сая төгрөгийн гэрээ байгуулж, 2024 оны байдлаар гүйцэтгэгчид 21,805.8 сая төгрөгийг олгосон байна.

Одоогийн байдлаар 260 айлын орон сууцаас 208 айлын орон сууц ашиглалтад орж 144 айлын орон сууцыг худалдан борлуулж, 60 айлын орон сууцыг Орон нутгийн өмчийн газар бүртгэлд тусган түрээслээд өмчлөх хэлбэрээр зохион байгуулжээ.

Хүснэгт 8 260 айлын орон сууцны төлбөр төлөлт /сая.төгрөг/

№	260 айлын орон сууц	Байрны тоо	хэмжээ /м.кв/	м.кв үнэ	Нийт үнэ	төлсөн нь	Зөрүү
1	Худалдан борлуулсан	144	6,082.28	1.95	11,877.5	9,742.8	2,134.6
2	Түрээслээд өмчлөх	60	2,239.12	1.95	4,372.5	-	4,372.5
3	ИТХ-иар эрх шилжсэн	2	76.96	1.95	150.3	-	150.3
4	Техникийн өрөө	2	75.52	1.95	147.5	-	147.5
5	Баригдаж буй / 52 айл /	52	2,118.47	1.95	4,136.9	-	4,136.9
6	Граш	75		21.38	1,603.5	26.3	1,577.2
	Нийт	260	10,592.35		22,288.2	9,934.6	12,519.1

ОНХО-аар хийгдэх “Орлогод нийцсэн орон сууц” буюу 260 айлын орон сууцыг 27,408.3 сая төгрөгөөр гүйцэтгэхээр гэрээ байгуулж, ИТХ-аас орон сууцыг худалдан борлуулах 1 м.кв-ын үнийг 1.9 сая, грашийн төлбөрийг 21.38 сая төгрөгөөр тогтоосон байна.

“Орлогод нийцсэн орон сууц” буюу 5 блок 260 айлын орон сууц 100% худалдан борлуулагдсан тохиолдолд орон нутгийн төсөвт 21,990.5 сая төгрөг төвлөрч, орон нутаг 5,417.8 сая төгрөгийн алдагдал хүлээх төсөл арга хэмжээ болсон байх тул төсвийн зарлагыг бүрэн нөхөх замаар алдагдалгүй төсөл арга хэмжээг төлөвлөж, зохион байгуулах шаардлагатай байна.

“Орлогод нийцсэн орон сууц”-аас ашиглалтад орсон 208 орон сууцаас 144 орон сууц худалдан борлуулж 11,877.5 сая төгрөг төсөвт төвлөрөхөөс 9,742.8 сая төгрөг төвлөрч, 2,134.6 сая төгрөг дутуу төлөгдсөн байх тул аймгийн Засаг дарга болон ОНӨГ-т төлбөрийг бүрэн төвлөрүүлэх албан шаардлагыг хүргүүлэв..

Орон нутгийн өмчийн газрын эзэмшилд буй 4,372.5 сая төгрөгийн өртөг бүхий 60 айлын орон сууцыг түрээслэх хэлбэрээр зохион байгуулж, иргэдээс түрээс орон сууцны тодорхой нэмэлт төлбөрүүд огт төлөгдөөгүй нь Төсвийн тухай хуулийн 6.4.1¹⁸, 29.2¹⁹, 57.2²⁰ дах заалтыг тус тус зөрчсөн байх тул түрээсийн төлбөрийг төсөвт төвлөрүүлэх шаардлагатай байна.

Мөн D блокийн 4-р байрны 4 тоотын байрны төлбөр 79.7 сая төгрөгийг төсөвт төвлөрүүлээгүй байтал үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ гаргасан тул төлбөрийн акт тогтоов.

Хөгжлийн банктai 18,401.9 сая төгрөгийн Цагаанчулуут багийн нутагт баригдсан 315 айлын орон сууц, 42 грашийг Үл хөдлөх эд хөрөнгө зээлээр худалдах, худалдан авах гэрээг аймгийн Засаг дарга 2021 оны 06 дугаар сарын 30-ний өдөр байгуулсан.

¹⁸ төсвийг үр ашигтай, хэмнэлттэй байхаар төлөвлөж, зарцуулах.

¹⁹ Хөрөнгө оруулалтын төслийн саналд үндсэн хөрөнгийн ашиглалттай холбоотой урсгал зардал, орон тоо, санхүүжүүлэх эх үүсвэр зэрэг холбогдох тооцоог хавсаргаж, төсөвт нөлөөлөх ачааллын талаарх дүгнэлтийг гаргасан байна;

²⁰ Орон нутгийн төсвийг алдагдалгүй төлөвлөн баталж, хэрэгжүүлнэ

Хөгжлийн банкны зээлийн эргэн төлөлт хуваариар 2024 оны 12 дугаар сарын 15-ны байдлаар бүрэн төлөгдөж, 315 айлын орон сууц иргэдийн өмчлөлд шилжсэн байх ёстой байтал төлөгдөж дуусаагүй байсаар байна.

Хүснэгт 9 Зээл төлөлтийн график: /сая. төгрөг/

№	Огноо	Хоног	Зээлийн дүн	Үндсэн төлбөрийн дүн	Хүүгийн төлбөр	Нийт төлөгдөх дүн	Үндсэн төлбөрийн үлдэгдэл
	2020.12.01		18,402.0	-	-	-	18,402.0
1	2021.06.15	196	18,402.0	2,300.2	592.9	2,893.1	16,101.7
2	2021.12.15	183	16,101.7	2,300.2	484.4	2,784.6	13,801.5
3	2022.06.15	182	13,801.5	2,300.2	412.9	2,713.2	11,501.2
4	2022.12.15	183	11,501.2	2,300.2	346.0	2,646.2	9,201.0
5	2023.06.15	182	9,201.0	2,300.2	275.3	2,575.5	6,900.7
6	2023.12.15	183	6,900.7	2,300.2	207.6	2,507.8	4,600.5
7	2024.06.15	183	4,600.5	2,300.2	138.4	2,438.6	2,300.2
8	2024.12.15	183	2,300.2	2,300.2	69.2	2,369.4	-
Нийт						18,402.0	2,526.6

Зээлийн гэрээний 2.2²¹-т зааснаар зээлийн гэрээ болон хүүг тодорхой заасан байхад аймгийн ИТХ-ын баталсан журам, иргэнтэй байгуулсан орон сууцны түрээсийн гэрээнд хүүгийн төлбөрийн талаар огт зүйл заалт тусгаагүй нь зээлийн хүүгийн төлбөр болон эргэн төлөлт хуваарийн дагуу төлөгдөхгүй байх нөхцөлийг бүрдүүлсэн гэж үзэхээр байна.

Хөгжлийн банктай 2024 оны жилийн эцсийн тооцоо нийлсэн актаар нийт төлсөн 8,405.4 сая төгрөгөөс зээлийн төлбөрийг хугацаандаа төлөөгүй үлдэгдлээс алданги тооцсон дүн 1,215.5 сая төгрөг, нийт зээлийн хүүгийн төлбөрт 3,541.7 сая төгрөг, үндсэн зээлээс 3,648.2 сая төгрөгийг суутган тооцож, зээлийн үндсэн төлбөрийн үлдэгдэл 14,753.7 сая төгрөг, хүүний төлбөр 487.4 сая төгрөг нийт 15,241.1 сая төгрөгийн үлдэгдэлтэй байна.

Энэ нь Монгол Улсын Засгийн газрын 2019 оны “Түрээсийн орон сууцны талаар авах арга хэмжээний тухай” 223 дугаар тогтоолын 2²², Үл хөдлөх эд хөрөнгө зээлээр худалдах, худалдан авах гэрээний 1.2²³, 1.3²⁴-т заасныг зөрчсөн байна.

Хүснэгт 10 Зээл төлөлтийг харуулбал: /сая.төгрөг/

Он	эргэн төлөлтийн хуваарь	төвлөрсөн орлого	Зөрүү	Зээлийн эргэн төлөлт	Түрээсийн төлбөрт
2020		1,830.05	-1,830.05	1,475.4	354.6
2021	5,677.8	1,848.09	3,829.67	1,704.4	143.7
2022	5,359.4	1,446.37	3,913.01	1,301.5	144.8

²¹ “Худалдан авагч нь гэрээний 2.1-д заасан үндсэн үнийг 5 (тав) хүртэлх жилийн хугацаанд жилийн 6 (зургаан) хувийн хүүгийн хамт МУХБ-д төлнө”

²² “Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам” болон холбогдох бусад журмын дагуу энэ тогтоолын 1 дэх заалтад заасан 1,542 айлын орон сууцанд иргэдийг хамруулах, дээрх орон сууцны барилгуудыг барихад зарцуулсан зээл, зээлийн хүүгийн төлбөрийг 5 жилд багтаан Монгол Улсын Хөгжлийн банканд эргэн төлөх арга хэмжээ авахыг холбогдох аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нарт үүрэг болгосугай”

²³ “Худалдан авагч нь зээлээр худалдан авсан үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийг гэрээний хоёр дах хэсэгт заасан нөхцөлөөр Хавсралт-2-т тусгасан хуваарийн дагуу МУХБ-нд төлнө”

²⁴ “гэрээний үнэ нь зээлээр худалдсан үл хөдлөх эд хөрөнгийн үндсэн үнэ болон түүнд ногдох хүүгийн төлбөрөөс бүрдэнэ”

2023	5,083.4	2,009.75	3,073.60	1,993.2	16.6
2024	4,808.1	2,185.81	2,622.26	1,930.8	255.0
Нийт	20,928.6	9,320.08	11,608.49	8,405.4	914.7

Иймд иргэнтэй байгуулсан орон сууцны түрээсийн гэрээ 2020 оны 12 дугаар сарын 07-ны өдрөөс 2025 оны 12 дугаар сарын 31-ны өдрийг хүртэл хүчинтэй байх тул иргэдийн төлбөрийн үлдэгдлийг баталгаажуулж, Хөгжлийн банкны зээлийн үлдэгдэл төлбөрт нийцүүлэн гэрээний үнийн дүнг шинэчлэн тогтоож, хүүгийн төлбөрийг тооцоолж, гэрээг шинэчлэн байгуулах ажлыг зохион байгуулах шаардлагатай байна.

Цагаанчулуут багийн нутагт баригдсан 315 айлын орон сууцны төлбөр тооцоо дууссан 48 иргэдтэй тооцооллыг буруу, дутуу хийснээс шалтгаалж 12.3 сая төгрөгийн хүүгийн төлбөрийг төсөвт төвлөрүүлээгүй байхад улсын бүртгэлийн гэрчилгээг олгосон байна. Энэ нь Төсвийн тухай хуулийн 5.1.3-д "санхүү, төсвийн зохистой удирдлагыг хэрэгжүүлэх;", 5.1.5-д "хариуцлагатай байх", Үл хөдлөх эд хөрөнгө зээлээр худалдах, худалдан авах гэрээний 2.2²⁵-т заасныг зөрчсөн байна.

Жаргалант сумын ИТХ-ын тогтоолд түрээслээд өмчлөх орон сууцны м.кв-ийн үнийг 30 айлын орон сууц 1м.кв нь 1,902.8 мянган төгрөг, 12 айлын орон сууцны 1м.кв-ыг 1,807.3 мянган төгрөгөөр тогтоож, орон сууц худалдан авах болон түрээслээд өмчлөх иргэд нийт үнийн дүнгийн 30 хувийн урьдчилгаа төлбөрийг байршуулж үлдэгдэл 70 хувийн төлбөрийг 60 сарын хугацаанд сар бүр тогтоосон хуваарийн дагуу төлөхөөр тусгасан.

Жаргалант суманд баригдсан 30 айлын орон сууцанд урьдчилгаа төлбөр 30 хувийг 8 иргэн 98.3 сая төгрөг, 12 айлын орон сууцны урьдчилгаа төлбөрт 2 иргэн 36.6 сая төгрөг, нийт 134.9 сая төгрөгийг дутуу төлсөн нь Жаргалант сумын ИТХ-ын 2025 оны 04 дүгээр сарын 02-ны өдрийн 01/04 дүгээр тогтоолоор баталсан "Иргэдийн гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөг бүхий орон сууцны журмын 5.9²⁶-т заасныг зөрчсөн байна.

Иймд орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийг бүрэн төлөөгүй 10 иргэний 134.9 сая төгрөгийг төсөвт төвлөрүүлэх албан шаардлагыг Жаргалант сумын Засаг даргад хүргүүлэв.

3.2. Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийн үйл ажиллагаанд хяналтыг үр нөлөөтэй хэрэгжүүлээгүй байна.

Орхон аймгийн Санхүү хяналт, дотоод аудитын газраас Орон нутгийн өмчийн газрын 2023 оны санхүүгийн үйл ажиллагаанд хяналт шалгалтыг 2024 онд хэрэгжүүлж дараах зөрчлийг илрүүлсэн байна. Үүнд:

- Улсын төсвийн санхүүжилтээр баригдсан 315 айлын түрээсийн орон сууцны тайлан тооцоо цаасаар албажиж баталгаажуулж, айл өрхтэй тооцоо нийлсэн өглөг авлагын тооцоо нийлсэн акт бүрэн үйлдэгдээгүй, баримтжуулаагүй зөрчилд

²⁵ "Худалдан авагч нь Гэрээний 2.1-д заасан "үндсэн үнийг 5 (тав) хүртэлх жилийн хугацаанд жилийн 6 (зургаан) хувийн хүүгийн хамт МУХБ-нд төлнө"

²⁶ "орон сууц худалдан авах болон түрээслээд өмчлөх иргэд нийт үнийн дүнгийн 30 хувийн урьдчилгаа төлбөрийг байршуулж үлдэгдэл 70 хувийн төлбөрийг 60 сарын хугацаанд сар бүр тогтоосон хуваарийн дагуу ЗДТГ-ын ОНХС-ийн дансанд байршуулна"

зөвлөмж хүргүүлсэн боловч хэрэгжилт хангалтгүй, зөрчил давтагдсаар байх тул зөрчил арилгуулах албан шаардлага хүргүүлэв.

Түрээсийн орон сууцтай холбоотойгоор бусад орон нутгийн байгууллага болон бусад байгууллагаас хяналт огт хэрэгжүүлээгүй байна.

Дүгнэлт:

- Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийг орон нутагт хэрэгжүүлэх хууль эрх зүйн орчин бүрдээгүй, орон нутгийн төсвөөс хэрэгжүүлэхдээ хууль тогтоомжид нийцүүлээгүй.
- Барилгажилтын гэрээний явцад орон нутагт шилжин ирсэн орон сууцыг бүртгэл тайланд тусгаагүй.
- Цагаанчулуут багийн нутагт баригдсан 315 айлын орон сууцны сонгон шалгаруулалтыг журмын дагуу зохион байгуулсан ч орлогод нийцсэн орон сууцны хөтөлбөрийн сонгон шалгаруулалтын анхан шатны нотлох баримт хангалтгүй байна.
- Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийн хүрээнд гэр хороололд амьдардаг байсан 459 өрх орон сууцанд орсон байна..
- Холбогдох төлбөр хураамжийг хугацаанд нь бүрэн төлж, үлдэгдлийг баталгаажуулаагүй.
- Түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийн үйл ажиллагаанд хяналтыг үр нөлөөтэй хэрэгжүүлээгүй.

Зөвлөмж:

Орон аймгийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хуралд:

- Төсвийн тухай хууль, Төрийн хэмнэлтийн тухай хуультай нийцээгүй орон сууцны хөтөлбөрийг орон нутгийн төсвийн эх үүсвэрээр хэрэгжүүлэхээр батлахгүй байх.

Засаг даргад:

- Төсвийн тухай хууль, Төрийн хэмнэлтийн тухай хуультай нийцээгүй орон сууцны хөтөлбөрийг төсвийн эх үүсвэрээр хэрэгжүүлэхээр төлөвлөхгүй байх.
- Барилгажилтын гэрээний үндсэн дээр бий болсон орон сууцыг Хууль эрх зүйн хэлтэс, Орон нутгийн өмчийн газар хамтран хүлээн авч, гэрээг дүгнэж, бүртгэл тайланд тусгах.
- Төрийн байгууллагын зайлшгүй хэрэгцээнд авах газрыг холбогдох хуулийн дагуу шийдвэрлэж, орон сууцны зориулалтаар ашиглах тохиолдолд газрын төлбөрийг төсөвт төвлөрүүлэх.
- Барилгажилтын гэрээний үндсэн дээр бий болсон орон сууцны байрыг түрээслэх журмыг боловсруулж, хэрэгжүүлж ажиллах.
- Хөгжлийн банкны зээлийн үлдэгдэл төлбөрт нийцүүлэн гэрээний үнийн дүнг шинэчлэн тогтоож, хүүгийн төлбөрийг тооцоолж, гэрээг шинэчлэн байгуулах ажлыг зохион байгуулах.

Орон нутгийн Өмчийн газарт:

- Хөгжлийн банкны зээлийн үлдэгдэл төлбөрт нийцүүлэн гэрээний үнийн дүнг шинэчлэн тогтоож, хүүгийн төлбөрийг тооцоолж, гэрээг шинэчлэн байгуулах ажлыг зохион байгуулах.

ТАЙЛАН ХЯНАСАН:

Аудитын менежер

Б.Буян-Ундрах

АУДИТЫН ТАЙЛАН БИЧСЭН:

Ахлах аудитор

Т.Болормаа

Аудитор

А.Лхагвагэрэл

Байгууллагын санал:

**ОРХОН АЙМГИЙН ИРГЭДИЙН
ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРАЛ**

Нутгийн удирдлагын ордон, Эрх чөлөөний өргөн чөлөө-3,

Уртбулаг баг, Баян-Өндөр сум, Орхон аймаг, 61033

Утас: (976) 7035 0494,

Цахим шуудан: info@itkh.orkhon.gov.mn,

Цахим хуудас: www.itkh.orkhon.gov.mn

2025. 06.30

№

01/229

танай

-ны №

-т

**ОРХОН АЙМАГ ДАХЬ
ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗАРТ**

“Түрээсийн орон сууц хөтөлбөрийн хэрэгжилт,
түүний үр дүн” нийцлийн аудитын тайлангийн төсөлд
өгөх саналгүй болно.

ДАРГА

Д.МӨНХБАТ



Албан хэрэгцээнд

**ОРХОН АЙМГИЙН
ЗАСАГ ДАРГА**

Нутгийн удирдлагын ордон, Уртбулаг баг,
Баян-Өндөр сум, Орхон аймаг, 61033
Утас: 7035 5590, Факс: (976) 7035 2621
Цахим шуудан: info@erdenet.mn

2025.06.30 № 01/2025

танай _____ -ны № _____ -т

**ОРХОН АЙМАГ ДАХЬ
ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗРЫН ДАРГА
П.ПҮРЭВЛХАГВА ТАНАА**

Түрээсийн орон сууц, хөтөлбөрийн хэрэгжилт,
түүний үр дүн гүйцэтгэл, нийцлийн аудитын
тайлангийн төсөлтэй танилцлаа.

Тайлангийн төсөлтэй холбоотой санал
байхгүй болно.

ЗАСАГ ДАРГА



Б.ЗОРИГТБАЯР

6125091341

**ОРХОН АЙМГИЙН
ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИЙН ГАЗАР**

7А байр, Эрх чөлөөний өргөн чөлөө-2 гудамж,
Бүрэнбүст баг, Баян-Өндөр сум, Орхон аймаг, 61031
Утас: (976) 7035 2022, 7035 2023
Цахим шуудан: info@umch.or.gov.mn
Цахим хуудас: umch.or.gov.mn

2025.06.30 № 494

танай _____-ны № _____-т

ОРХОН АЙМАГ ДАХЬ ТӨРИЙН
АУДИТЫН ГАЗРЫН ДАРГА
П.ПҮРЭВЛХАГВА ТАНАА

Түрээсийн орон сууц хөтөлбөрийн хэрэгжилт,
түүний үр дүн гүйцэтгэл, нийцлийн аудитын тайлангийн
төсөлтэй танилцлаа.

Тайлангийн төсөлтэй холбоотой санал байхгүй
болно.

ДАРГА



ЭРДЭНЭЧИМЭГ

/D: /Албан бичиг /А-5.doc

6125040064