



ҮНДЭСНИЙ АУДИТЫН ГАЗАР  
НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН  
ГАЗРЫН ДАРГА, ТЭРГҮҮЛЭХ АУДИТОРЫН  
ТУШААЛ

2024 оны 11 сарын 25 өдөр

Дугаар А/38

Улаанбаатар хот

Гүйцэтгэлийн аудитын тайланг  
баталгаажуулах тухай

Төрийн аудитын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.3.1 дэх заалт, 29 дүгээр зүйлийн 29.4 дэх хэсэг, Монгол Улсын Ерөнхий аудиторын 2023 оны 10 дугаар сарын 05-ны өдрийн А/102 дугаар “Эрх шилжүүлэх тухай” тушаалын дөрөвдүгээр хавсралтын 2.11, Нийслэл дэх Төрийн аудитын газрын Удирдлагын зөвлөлийн 2024 оны 11 дүгээр сарын 25-ны өдрийн хурлын шийдвэрийг тус тус үндэслэн ТУШААХ нь:

1. “Газар эзэмшигчдэд 2021-2024 онд олгосон газрын нөхөн олговор, газар чөлөөлөлтийн хэрэгжилт”-д хийсэн гүйцэтгэлийн аудитын (НТАГ-2024/28-ШТА-ГА) тайланг хавсралтаар баталгаажуулсугай.

2. Гүйцэтгэлийн аудитаар өгсөн зөвлөмжийн хэрэгжилтийг бүрэн хангуулж, дүнг 2026 оны 1 дүгээр сарын 20-ны өдрийн дотор хариу мэдэгдэхийг Нийслэл, дүүргийн Засаг дарга, Нийслэл, дүүргийн Газар зохион байгуулалтын албаны дарга нарт зөвлөсүгэй.

3. Гүйцэтгэлийн аудитаар өгсөн зөвлөмжийн хэрэгжилтэд хяналт тавьж, үр дүнг 2026 оны 1 дүгээр улиралд гаргаж танилцуулахыг Гүйцэтгэл-нийцлийн аудитын хэлтэс (Э.Мөнхмандах)-т үүрэг болгосугай.

4. Тайланг Нийслэл, дүүргийн Засаг дарга, Нийслэл, дүүргийн Газар зохион байгуулалтын албадад тус тус хүргүүлсүгэй.



М.ЭРДЭНЭЖАРГАЛ



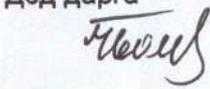
## НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗАР

### ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН АУДИТЫН ТАЙЛАН

**Дүгнэлт:** Газрын нөхөх олговор, газар чөлөөлөх арга хэмжээг төлөвлөх шатанд холбогдох хууль тогтоомжийг мөрдөөгүй, нөхөх олговрын хөрөнгө шийдэгдсэн нэгж талбарын газар чөлөөлөлт 2024 оны 3 дугаар улирлын байдлаар 99.7 хувьтай байна.



**АУДИТЫН СЭДЭВ: ГАЗАР ЭЗЭМШИГЧДЭД 2021-2024 ОНД ОЛГОСОН ГАЗРЫН НӨХӨХ ОЛГОВОР, ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨЛТИЙН ХЭРЭГЖИЛТ**

Нийслэл дэх Төрийн аудитын газар	Товчилсон үг	2
	Хүснэгтийн жагсаалт	3
	Дүрслэлийн жагсаалт	
	Зургийн жагсаалт	4
Дэд дарга 	Хавсралтын жагсаалт	
Ч.Болд	Аудитын зорилт, хамарсан хүрээ, арга зүй, стандартын талаарх мэдэгдэл	5
	Ерөнхий мэдээлэл	6
Гүйцэтгэл-нийцлийн аудитын хэлтсийн дарга, аудитын менежер:	Бүлэг А. Газар чөлөөлөх арга хэмжээг холбогдох бодлогын баримт бичгүүдтэй уялдуулж төлөвлөсөн үү?	7
	А.1 Нөхөх олговор олгох, чөлөөлөхөөр тусгагдсан газрын байршил нь хөгжлийн бодлогын баримт бичгүүдтэй нийцсэн үү?	7-9
Э.Мөнхмандах	А.2 Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө нь тухайн жилийн хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөөтэй уялдсан уу?	9-10
Аудитын менежер:	А.3 Чөлөөлөх нэгж талбарыг тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд бүрэн тусгасан уу?	10-11
	Бүлэг Б. Газар эзэмшигч, өмчлөгчдөд олгох газрын нөхөх олговрыг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу үнэн зөв тооцож олгосон үү?	12
Л.Саранбаатар	Б.1 Чөлөөлөх нэгж талбарын нөхөх олговрын хэмжээг эзэмшигч, өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцсон уу?	12-14
Ахлах аудитор:	Б.2 Мэргэжлийн байгууллага, хөрөнгийн үнэлгээчин нь чөлөөлөх нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээг зах зээлийн үнэлгээний дагуу бодитой тооцож тогтоосон уу?	14-19
	Б.3 Нөхөх олговортойгоор чөлөөлөх газрын төрөл, зориулалтыг өөрчилж, эрх шилжүүлсэн үү?	20
Ж.Жавзанпагма	Б.4 Гэрээ байгуулснаас хойш нөхөх олговрын хэмжээнд өөрчлөлт оруулсан уу?	20
Аудитор:	Б.5 Нөхөх олговрыг эрх үүссэн иргэн, аж ахуйн нэгжид хууль тогтоомжийн дагуу бүрэн олгосон уу?	20-21
	БҮЛЭГ В. Газар чөлөөлөх үйл ажиллагааг хууль тогтоомжид заасны дагуу үр дүнтэй хэрэгжүүлсэн үү?	22
З.Болд	В.1 Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгагдсан газрыг бүрэн чөлөөлж тухайн газарт хэрэгжих төсөл, арга хэмжээний нөхцөлийг бүрдүүлсэн үү?	22-24
	В.2 Газрын нөхөх олговор болон холбогдох хөрөнгийг төсөвт бүрэн тусгаагүйгээс шалтгаалж газар чөлөөлөлтийн ажил удааширч, тухайн газарт хэрэгжих төсөл, арга хэмжээний хэрэгжилтэд нөлөөлсөн үү?	24-25
М.Одгэрэл	В.3 Газар чөлөөлөлтийн ажлыг хэрэгжүүлснээр иргэдийн амьдрах орчин нөхцөлд нөлөөлж байна уу?	25-28
	Аудитын дүгнэлт	29
М.Номин-Эрдэнэ	Аудитын зөвлөмж	30
	Холбогдох байгууллагын санал	31-32
Г.Саянболд	Хавсралтууд	33-34

## ТОВЧИЛСОН ҮГ

АДБОУС	Аудитын дээд байгууллагуудын олон улсын стандарт
ААН	Аж ахуйн нэгж байгууллага
БГД	Баянгол дүүрэг
БЗД	Баянзүрх дүүрэг
БХБС	Барилга, хот байгуулалтын сайд
ГЗБТ	Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө
ГЗБГЗЗГ	Газар зохион байгуулалт геодези зураг зүйн газар
ДЗД	Дүүргийн засаг дарга
ЗГ	Засгийн газар
ЗД	Засаг дарга
ЗДТГ	Засаг даргын Тамгын газар
ИТХ	Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал
ИШС	Инженерийн шугам сүлжээ
ММУИ	Монголын мэргэшсэн үнэлгээний институт
НБГ	Нийслэлийн Боловсролын газар
НГЗБА	Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын алба
НЗД	Нийслэлийн Засаг дарга
НЗДТГ	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар
НЗХГ	Нийслэлийн Замын хөгжлийн газар
НТШ	Нээлттэй тендер шалгаруулалт
НИТХ	Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал
НХААГ	Нийслэлийн Худалдан авах ажиллагааны газар
НХБХГ	Нийслэлийн Хот байгуулалт, хөгжлийн газар
НХОГ	Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалтын газар
СХД	Сонгинохайрхан дүүрэг
ТАХ	Төсөл арга хэмжээ
ТБОНӨХБАҮХАТХ	Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа ажил үйлчилгээ худалдан авах тухай хууль
УИХ	Улсын Их хурал
УБ	Улаанбаатар
ХУД	Хан-Уул дүүрэг
ХХК	Хариуцлагатай хувьцаат компани
ЧД	Чингэлтэй дүүрэг

## ХҮСНЭГТИЙН ЖАГСААЛТ

Дугаар	Гарчиг	Хуудас
Хүснэгт 1	Чөлөөлсөн газрын мэдээлэл /Нийслэл/	6
Хүснэгт 2	Чөлөөлсөн газрын мэдээлэл /Дүүрэг/	6
Хүснэгт 3	Хэрэгжүүлж буй ТАХ нь “Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл”-тэй нийцсэн эсэх	8
Хүснэгт 4	Нөхөх олговорт батлагдсан төсөв	9
Хүснэгт 5	Нийслэлийн ГЗБТ-нд тусгаагүй нэгж талбарын тоо, газрын байршил	10
Хүснэгт 6	Дүүргийн ГЗБТ-нд тусгаагүй нэгж талбарын тоо, газрын байршил	10
Хүснэгт 7	Хөрөнгийн үнэлгээний компанид олгосон үйлчилгээний хөлс	14
Хүснэгт 8	Нэгж талбарын нөхөх олговрыг тооцох шалгуур үзүүлэлт	15
Хүснэгт 9	Нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээг харьцуулсан байдал	16
Хүснэгт 10	Үнэлгээний зөрүүг тооцсон байдал	17
Хүснэгт 11	Хөрөнгийн үнэлгээний ХХК-ийн үнэлгээг зөвшөөрөөгүйгээс хөрөнгө дахин үнэлүүлсэн байдал /2021-2024 он/	18
Хүснэгт 12	Хөрөнгийн үнэлгээний тайлангийн дүнг зах зээлийн бодит үнэлгээтэй харьцуулсан байдал	18-19
Хүснэгт 13	Хөрөнгийн үнэлгээний ХХК-д олгосон үйлчилгээний хөлс /2024 он/	19
Хүснэгт 14	Нөхөх олговор олгох газрын төрөл	20
Хүснэгт 15	Нийслэл, дүүргийн төсвөөс газрын нөхөх олговорт олгосон санхүүжилт	21
Хүснэгт 16	Газар чөлөөлөлт нь дуусаагүйгээс удааширсан ТАХ /Нийслэл/	23
Хүснэгт 17	Газар чөлөөлөлт нь дуусаагүйгээс удааширсан ТАХ /Дүүрэг/	23
Хүснэгт 18	Шаардагдах хөрөнгө тусгагдаагүй нэгж талбар /2021-2024/	25
Хүснэгт 19	Чөлөөлсөн газарт хэрэгжиж буй ТАХ /дэд төв/	25
Хүснэгт 20	Чөлөөлсөн газарт хэрэгжиж буй /авто зам/	26
Хүснэгт 21	Чөлөөлсөн газарт хэрэгжиж буй /сургууль, цэцэрлэг/	28

## ДҮРСЛЭЛИЙН ЖАГСААЛТ

Дугаар	Гарчиг	Хуудас
Дүрслэл 1	Газар чөлөөлөх нөхөх олговорт батлагдсан төсөв	9
Дүрслэл 2	Нийслэлийн хэмжээнд нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлж хийх ТАХ-ний төрөл	22

## ЗУРГИЙН ЖАГСААЛТ

Дугаар	Гарчиг	Хуудас
Зураг 1	Хөл бөмбөгийн талбай бүхий спортын цогцолбор барих ТАХ-ний явц /УБ, СХД, 3-р хороо/	13
Зураг 2	Дүүргийн соёлын төв дагуух хатуу хучилттай авто зам, 1.6 км /Улаанбаатар, СХД, 5 дугаар хороо/	13
Зураг 3	Сэлбэ дэд төвийн харьцуулсан зураг	26
Зураг 4	Газар чөлөөлж авто замын салбарт хэрэгжүүлсэн ТАХ	27
Зураг 5	Чөлөөлсөн газарт хэрэгжиж буй /сургууль, цэцэрлэг/	28

## ХОЛБОГДОХ БАЙГУУЛЛАГЫН САНАЛ

Дугаар	Гарчиг	Хуудас
1	Санал ирүүлсэн албан бичиг	31
2	Саналын тайлбар	32

## ХАВСРАЛТЫН ЖАГСААЛТ

Дугаар	Гарчиг	Хуудас
Хавсралт 1	Түүвэрт хамрагдсан нэгж талбарын газрын үнэлгээ	33
Хавсралт 2	Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын эдэлбэрийг өөрчилсөн жагсаалт	34

<p>Аудит хийх үндэслэл, бүрэн эрх</p>	<p>Төрийн аудитын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.3.1, 11 дүгээр зүйлийн 11.1, 11.5 дахь заалт, Монгол Улсын Ерөнхий аудиторын 2023 оны А/100 дугаар тушаалаар баталсан Нийслэл дэх Төрийн аудитын газрын 2024 онд гүйцэтгэх аудитын төлөвлөгөөг үндэслэн Төрийн аудитын тухай хуулиар тодорхойлсон бүрэн эрхийн хүрээнд хийв.</p> <p>Газар эзэмшигчдэд 2021-2024 онд олгосон газрын нөхөх олговор, газар чөлөөлөлтийн хэрэгжилтэд гүйцэтгэлийн аудит хийж, дүгнэлт зөвлөмж боловсруулан холбогдох байгууллага, албан тушаалтанд танилцуулахад аудитын зорилго оршино.</p>
<p>Аудитын зорилт</p>	<p>Дараах дэд зорилтуудын хүрээнд аудитыг хийж гүйцэтгэсэн. Үүнд:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Газар чөлөөлөх арга хэмжээг холбогдох бодлогын баримт бичгүүдтэй уялдуулж төлөвлөсөн эсэх;</li> <li>✚ Газар эзэмшигч, өмчлөгчдөд олгох газрын нөхөх олговрыг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу үнэн зөв тооцож олгосон эсэх;</li> <li>✚ Газар чөлөөлөх үйл ажиллагааг хууль тогтоомжид заасны дагуу үр дүнтэй хэрэгжүүлсэн эсэх.</li> </ul>
<p>Аудитын хамарсан хүрээ</p>	<p>Газрын нөхөх олговор, газар чөлөөлөлтийн арга хэмжээг хэрэгжүүлэх чиг үүрэг бүхий байгууллагуудын 2021-2024 оны баримт, материал, мэдээлэл, судалгааг хамруулан аудитыг хийж гүйцэтгэсэн.</p> <p>Аудитыг АДБОУС 100, 300, 3000-3100, Төрийн аудитын стандарт MNS 6817:2020, МУЕА-ын 2020 оны А/106 дугаар тушаалаар баталсан “Төрийн аудитын байгууллагаас аудит хийх журам”, 2021 оны А/69 дугаар тушаалаар баталсан “Гүйцэтгэлийн аудитын заавар аргачлал”-ыг баримтлан аудитын горим сорилыг хэрэгжүүлж, аудитын дүнд үндэслэн дүгнэлт, зөвлөмж боловсруулав.</p>
<p>Аудитын арга зүй, шалгуур үзүүлэлт</p>	<p>Аудитыг Гүйцэтгэл-нийцлийн аудитын хэлтсийн дарга, аудитын менежер Э.Мөнхмандах хянан удирдаж, үе шатны чанарын хяналтыг аудитын менежер Л.Саранбаатар хэрэгжүүлж, ахлах аудитор Ж.Жавзанпагма, аудитор З.Болд, М.Одгэрэл, М.Номин-Эрдэнэ, Г.Саянболд нар гүйцэтгэв.</p>
<p>Аудитын бүрэлдэхүүн, хугацаа</p>	<p>Аудитыг Гүйцэтгэл-нийцлийн аудитын хэлтсийн дарга, аудитын менежер Э.Мөнхмандах хянан удирдаж, үе шатны чанарын хяналтыг аудитын менежер Л.Саранбаатар хэрэгжүүлж, ахлах аудитор Ж.Жавзанпагма, аудитор З.Болд, М.Одгэрэл, М.Номин-Эрдэнэ, Г.Саянболд нар гүйцэтгэв.</p>

## ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ:

Нийслэл, дүүргийн 2021-2024 оны ГЗБТ-нд нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн нөлөөлөлд өртсөн 6,207.2 га газрын 49699 нэгж талбарыг чөлөөлөхөөр төлөвлөж, биелэлт 6.3 хувьтай байна.

Нийслэл, дүүргийн ИТХ-аас дээрх онуудын төсөв батлахдаа газар чөлөөлөх арга хэмжээнд зориулж нийт 751,052.8 сая төгрөгийг баталжээ.

Нийслэл, дүүргийн ЗД дээрх онуудад 3146 нэгж талбарыг чөлөөлж нөхөх олговорт 456,748.0 сая төгрөгийн санхүүжилт олгох захирамж гаргаж, гүйцэтгэлээр 3137 нэгж талбарыг чөлөөлж, нөхөх олговорт 446,809.9 сая төгрөгийн санхүүжилт олгосон байна.

Төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг санхүүжилт шийдвэрлэгдсэн нэгж талбараар авч үзвэл 99.7 хувьтай байна. Үүнд:

- **Нийслэлд:** 3,289.7 га газрын 38493 нэгж талбарыг чөлөөлөхөөр төлөвлөснөөс 102.8 га газрын 2698 нэгж талбар буюу 7.0 хувийг чөлөөлөх санхүүжилтийг шийдвэрлүүлж, түүнийг бүрэн чөлөөлсөн байна.

Хүснэгт 1. Чөлөөлсөн газрын мэдээлэл /Нийслэл/

№	Хамрах он	Төлөвлөсөн		Санхүүжилт шийдвэрлэж чөлөөлсөн	
		Нэгж талбарын тоо	Газрын хэмжээ /га/	Нэгж талбарын тоо	Газрын хэмжээ /га/
1	2021 он	3755	730.4	138	3.99
2	2022 он	8601	737.9	828	24.81
3	2023 он	10222	749.6	201	8.03
4	2024 он	15915	1071.8	1531	65.97
	<b>Нийт</b>	<b>38493</b>	<b>3289.7</b>	<b>2698</b>	<b>102.80</b>

- **Дүүрэгт:** БГД, БЗД, СХД, ХУД, ЧД-т 2,917.4 га газрын 11206 нэгж талбарыг чөлөөлөхөөр төлөвлөж 17.4 га газрын 448 нэгж талбар буюу 3.9 хувийг чөлөөлөх санхүүжилтийг шийдвэрлүүлж, 439 нэгж талбарыг чөлөөлж, хэрэгжилт 97.9 хувьтай байна.

Хүснэгт 2. Чөлөөлсөн газрын мэдээлэл /Дүүрэг/

№	Дүүрэг	Төлөвлөсөн		Санхүүжилт шийдвэрлэсэн	
		Нэгж талбарын тоо	Газрын хэмжээ /га/	Нэгж талбарын тоо	Газрын хэмжээ /га/
1	БГД	2504	184.38	7	0.30
2	БЗД	498	101.04	96	5.84
3	СХД	3117	2074.10	129	3.42
4	ХУД	725	114.83	14	0.60
5	ЧД	4362	443.03	202	7.28
	<b>Нийт</b>	<b>11206</b>	<b>2917.38</b>	<b>448</b>	<b>17.44</b>

## БҮЛЭГ А. ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ АРГА ХЭМЖЭЭГ ХОЛБОГДОХ БОДЛОГЫН БАРИМТ БИЧГҮҮДТЭЙ УЯЛДУУЛЖ ТӨЛӨВЛӨСӨН ЭСЭХ?

### А.1 Нөхөх олговор олгох, чөлөөлөхөөр тусгагдсан газрын байршил нь хөгжлийн бодлогын баримт бичгүүдтэй нийцсэн үү?

Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлт, түүний удирдлагын тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1-д заасны дагуу хөгжлийн бодлого төлөвлөлтөд нэгдмэл, цогц, **харилцан уялдаатай**, тогтвортой, тасралтгүй, залгамж чанартай байх зарчмуудыг баримтлахаар тусгасан.

Дээрх хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1<sup>1</sup>, 6.2.30<sup>2</sup>, 6.7<sup>3</sup>, 6.9<sup>4</sup>-д хөгжлийн бодлого төлөвлөлтийн баримт бичгийн төрөл, хамрах хүрээг тусгасан байна. Нөхөх олговор олгох, чөлөөлөхөөр тусгагдсан байршил нь эдгээр баримт бичгүүдэд уялдсан эсэхийг авч үзэхэд:

1. Нийслэл, дүүрэгт 2021-2024 онд 3146 нэгж талбарыг чөлөөлж, 7 чиглэлийн бүтээн байгуулалтад 204 ТАХ-г хэрэгжүүлэхээр төлөвлөсөн нь УИХ-ын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор баталсан “Алсын хараа-2050” болон “Монгол улсыг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл”-д тусгасан зорилт, арга хэмжээтэй уялдсан байна.
2. УИХ-ын 2013 оны 23 дугаар тогтоолоор баталсан “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага”-д тусгасан зорилт арга хэмжээнд 99 ТАХ нийцсэн, 33 ТАХ нийцээгүй, үүний дийлэнх нь авто замтай холбоотой ТАХ байна. Тухайлбал:
  - ЧД-ийн 12 дугаар хороо, 138 дугаар бага сургууль, 220 дугаар цэцэрлэг явах авто зам;
  - БГД-ийн 21 дүгээр хороо, Горькийн гудамжинд хийгдэж буй авто зам;
  - БГД-ийн 6 дугаар хороо, Ачтан эмнэлгийн урд талын авто замаас 57 дугаар байр хүртэлх авто зам;
  - БГД-ийн 20 дугаар хороо, “Эрчим хүчний гудамжнаас Монос Фарм трейд ХХК хүртэлх Таван толгой түлш ХХК-ийн зүүн талаар шинээр хийгдэх авто зам;
  - СХД-ийн 11 дүгээр хороо, Хувьсгалчдын гудамжнаас Хонхорын 6-177б хүртэлх хатуу хучилттай авто зам;
  - СХД-ийн 2 хороо, Баянголын баруун талаас 22-ын товчооны нүхэн гарц хүртэлх авто зам 5,5 км авто зам;
  - СХД-ийн 30, 31, 43 хороо, Хороодын дундах хатуу хучилттай авто зам 3.6 км;
  - СХД-ийн 31 дүгээр хорооны байрнаас эгц хойш гадна тойруу хүртэлх 1.6 км хатуу хучилттай авто зам;
  - ХУД-ийн 9, 16-р хороо, Баруун Сонсголонгийн гудамжнаас Тайны гудамж дагуу Наадамчдын зам хүртэлх авто зам;
  - ХУД-ийн 11 дүгээр хороо, Смайл дэлгүүрээс Туул голын далан хүртэлх авто зам;

<sup>1</sup> 6.1.Хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн баримт бичиг нь дэвшүүлсэн зорилго, зорилтоо хангахад чиглэгдсэн, харилцан уялдаа бүхий дараах төрөлтэй байна:

6.1.1.урт хугацааны;

6.1.2.дунд хугацааны;

6.1.3.богино хугацааны.

<sup>2</sup> 6.2.30 хүртэл жилийн хугацаанд хэрэгжүүлэх "Алсын хараа" нь Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичиг байна.

<sup>3</sup> 6.7.Дунд хугацааны буюу таван жилийн хугацаанд хэрэгжүүлэх хөгжлийн төлөвлөлтийн баримт бичиг нь Монгол Улсыг хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл, Аймаг, нийслэл, хотыг хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл байна.

<sup>4</sup> 6.9.Богино хугацааны буюу нэг жилийн хугацаанд хэрэгжүүлэх хөгжлийн төлөвлөлтийн баримт бичигт Улсын хөгжлийн жилийн төлөвлөгөө, улсын төсөв, Аймаг, нийслэл, хотын хөгжлийн жилийн төлөвлөгөө, Орон нутгийн төсөв хамаарна.

- СБД-ийн 11 дүгээр хороо, их багтаамжийн зогсоол барих ажлын нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд олгох нөхөх олговрын төсөв;
- ХУД-ийн 16 дугаар хороо, "Нисэхийн эцсийн автобусны буудлаас Сонсголонгийн авто зам хүртэлх" авто замын барилгын ажил;
- СХД-ийн 23 дугаар хороо, 150 хүүхдийн ортой цэцэрлэг.

3. НИТХ-ын 2020 оны 02/09 дугаар тогтоолоор баталсан “Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл”-д газар чөлөөлөхөөр санхүүжилт нь шийдвэрлэгдсэн 2698 нэгж талбарыг чөлөөлж хийгдэх 132 ТАХ-ний байршил нь нийцсэн эсэхийг шалгахад 99 ТАХ буюу 75.0 хувь нь нийцсэн, 33 ТАХ буюу 25.0 хувь нь нийцээгүй байна. Үүнээс барилга, байгууламж барих 3, сургууль, цэцэрлэг барих 5, авто замын байгууламжтай холбоотой 25 ТАХ байна.

Хүснэгт 3. Хэрэгжүүлж буй ТАХ нь “Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл”-тэй нийцсэн эсэх

№	ТАХ-ний нэр	Нөхөх олговортойгоор чөлөөлөгдөх нэгж талбарын мэдээлэл		Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл	
		Нэгж талбарын тоо	ТАХ-ний тоо	Нийцсэн ТАХ-ний тоо	Нийцээгүй ТАХ-ний тоо
1	Барилга, байгууламж	103	12	9	3
2	Сургууль, цэцэрлэг	302	30	25	5
3	ИШС	60	11	11	-
4	Авто зам, замын байгууламж	948	74	49	25
5	Дэд төв	1250	4	4	-
6	Гэр хорооллын дахин төлөвлөлт	35	1	1	-
	<b>Нийт</b>	<b>2698</b>	<b>132</b>	<b>99</b>	<b>33</b>

Нөхөх олговор олгох, чөлөөлөхөөр тусгасан газрын байршил нь бодлогын баримт бичгүүдтэй нийцээгүй нь дараах шалтгаантай байна. Үүнд:

- Нийслэл, дүүргийн ГЗБА нь тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөг боловсруулахдаа чөлөөлөх газартай холбоотой ирсэн саналуудад холбогдох аргачлалд туссан хээрийн болон суурин судалгаа хийгээгүй, эрэмбэлээгүй;
- Хот байгуулалт, газар зохион байгуулалт, автозам, барилга байгууламж, боловсрол, эрүүл мэнд болон холбогдох бусад байгууллагуудын ажлын уялдаа холбоо хангалтгүй;
- Нийслэл, дүүргийн ИТХ-ын төлөөлөгчдөөс өөрийн хамаарах тойрогт газрын асуудлыг шийдвэрлээгүй хөрөнгө оруулалтын ТАХ-г төсөвт батлуулдаг зэрэгтэй холбоотой байна.

Энэ нь бодлогын баримт бичигт урт, дунд, богино хугацаанд хэрэгжүүлэхээр тусгасан зорилт, арга хэмжээ хэрэгжихгүй байх, хугацаа хэтрэх, хот төлөвлөлтийн норм, дүрэм стандартын шаардлага хангахгүй байх үр дагаварт хүргэхээр байна.

Цаашид газар зохион байгуулалт, бодлого төлөвлөлтийн чиг үүрэг хариуцсан байгууллагуудын уялдааг хангах, холбогдох аргачлал зааврыг үйл ажиллагаандаа бүрэн хэрэгжүүлэх, хууль тогтоомжийг мөрдөн ажиллах шаардлагатай байна.

**Дүгнэлт:** Нөхөх олговор олгох, чөлөөлөхөөр тусгасан газрын байршил нь урт хугацааны хөгжлийн бодлогод нийцсэн, дунд хугацааны бодлогод 25.0 хувь нь нийцээгүй байна.

## А.2 Тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд туссан газрын нөхөх олговор, газар чөлөөлөлт нь тухайн жилийн хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөөтэй уялдсан уу?

ГЗБГЗЗГ-ын даргын 2018 оны А/123 дугаар тушаалаар баталсан “Нийслэл, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах аргачлал”-ын 4.7-д чөлөөлөх газрын байршил, тоо хэмжээ, шаардагдах төсвийг тодорхойлж тусгахаар заасан байна.

Нийслэл, дүүргийн 2021-2024 оны ГЗБТ-нд 6,207.2 га газрын 49699 нэгж талбарыг чөлөөлөхөөр төлөвлөсөн ч нөхөх олговорт шаардагдах хөрөнгийг тусгаагүй, харин дээрх онуудын төсөвт нийслэл, дүүргийн ИТХ-аас газар чөлөөлөх арга хэмжээнд зориулж нийт 751,052.8 сая төгрөгийг баталсан байна.

Хүснэгт 4. Нөхөх олговорт батлагдсан төсөв

№	Нийслэл, дүүрэг	Хамрах он				Нийт төсөв
		2021 он	2022 он	2023 он	2024 он	
1	Нийслэл	25,748.3	118,719.6	90,974.3	451,305.1	686,747.3
2	БГД	0.0	741.1	200.0	1,550.0	2,491.1
3	БЗД	0.0	7,000.0	3,000.0	7,000.0	17,000.0
4	СХД	2,275.0	490.4	3,687.9	3,849.8	10,303.2
5	ХУД	0.0	0.0	1,000.0	3,000.0	4,000.0
6	ЧД	7,500.0	11,046.7	7,003.2	4,961.4	30,511.5
	<b>Нийт</b>	<b>35,523.3</b>	<b>137,997.8</b>	<b>105,865.4</b>	<b>471,666.3</b>	<b>751,052.8</b>

Судалгаагаар хамгийн өндөр буюу нийт төсвийн 62.8 хувь буюу 471,666.3 сая төгрөгийг 2024 онд баталсан байна. Энэ нь СБД-ийн 14-р хороо, ЧД-ийн 14, 18-р хорооны 2206 нэгж талбарын 158.0 га газрыг бүхэлд нь чөлөөлж орон сууцжуулах “Сэлбэ дэд” төвийн ТАХ-нд хамаарч байна. Төсвийг оноор харьцуулан харуулбал:

Дүрслэл 1. Газар чөлөөлөх нөхөх олговорт олгох батлагдсан төсөв



Мөн нийслэл, дүүргийн ГЗБТ-г 1260 газрын байршлыг баталснаас 337 байршил буюу 26.7 хувьд нь чөлөөлөлт хийх нэгж талбарын тоо тодорхойгүй, 166 байршил буюу 13.2 хувьд нь чөлөөлөх газрын хэмжээг тусгаагүй байна.

Хүснэгт 5. Нийслэлийн ГЗБТ-нд тусгаагүй нэгж талбарын тоо, газрын байршил

№	Нийслэл, дүүрэг	Газрын байршил	Үүнээс	
			Нэгж талбарын тоо тодорхойгүй	Газрын хэмжээг тусгаагүй
1	Нийслэл	899	253	117
2	БГД	75	23	14
3	БЗД	27	4	2
4	СХД	75	17	9
5	ХУД	87	27	15
6	ЧД	97	13	9
	<b>Нийт</b>	<b>1260</b>	<b>337</b>	<b>166</b>

Цаашид нийслэл, дүүргийн тухайн жилийн ГЗБТ-г боловсруулж батлахдаа холбогдох арга аргачлалыг бүрэн мөрдөж, үндэслэл бүхий тооцоо судалгаанд тулгуурлан чөлөөлөх газрын байршил, газрын хэмжээ, нөхөх олговор шаардагдах хөрөнгийг оновчтой тодорхойлж, бодит нөхцөл байдалд нийцүүлэн тусгах шаардлагатай байна.

**Дүгнэлт:** Газрын нөхөх олговор, газар чөлөөлөх арга хэмжээний төлөвлөлт нь тухайн жилийн хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөөтэй уялдаагүй байна.

### А.3 Чөлөөлөх нэгж талбарыг тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд бүрэн тусгасан уу?

НЗД-ын захирамжаар 2021-2024 онуудад 2698 нэгж талбарыг чөлөөлж 132 ТАХ, ДЗД нарын захирамжаар 448 нэгж талбарыг чөлөөлж 72 ТАХ, нийт 3146 нэгж талбарыг чөлөөлж 204 ТАХ-г хэрэгжүүлэхээр байна.

Нөхөх олговор олгож, газар чөлөөлөх захирамжид туссан дээрх нэгж талбар, газрын байршил, хэрэгжүүлэх ТАХ нь ГЗБТ-нд бүрэн туссан эсэхийг шалгахад НЗД-ын захирамжид 2698 нэгж талбар бүрэн туссан байна.

БГД, БЗД, СХД, ХУД, ЧД-т 2021-2024 онуудад нөхөх олговортойгоор чөлөөлөх 448 нэгж талбар эзэмшигч, өмчлөгчдөд нөхөх олговор олгохоор 45,701.9 сая төгрөгийн санхүүжилт олгох захирамж гарснаас 61.2 хувь буюу 274 нэгж талбарыг ГЗБТ-нд тусгасан, 38.8 хувь буюу 174 нэгж талбарыг тусгаагүй байна.

Хүснэгт 6. Дүүргийн ГЗБТ-нд тусгаагүй нэгж талбарын тоо, газрын байршил

№	Дүүрэг	Нөхөх олговор олгох захирамж гарсан		ГЗБТ-нд туссан эсэх	
		Нэгж талбарын тоо	ТАХ-ний тоо	Төлөвлөгөөнд туссан	Төлөвлөгөөнд тусгаагүй
				Нэгж талбарын тоо	Нэгж талбарын тоо
1	БГД	7	2	7	0
2	БЗД	96	24	3	93
3	СХД	129	27	66	63
4	ХУД	14	3	4	10
5	ЧД	202	16	194	8
	<b>Нийт</b>	<b>448</b>	<b>72</b>	<b>274</b>	<b>174</b>

Судалгаанаас харахад БЗД нийт нэгж талбараас 96.8 хувь буюу 93, СХД 48.8 хувь буюу 63, ХУД 71.8 хувь буюу 10, ЧД 3.9 хувь буюу 8, нийт 174 нэгж талбарыг тусгаагүй байна. Энэ нь дараах шалтгаантай байна. Үүнд:

- Тухайн байршилд хэрэгжүүлэх ТАХ зураг төсөвгүй 75 нэгж талбар;
- Нөхөх олговорт олгох хөрөнгийг ГЗБТ батлах үед шийдвэрлээгүйгээс 26 нэгж талбар;
- Иргэн, ААН-тай урьдчилан тохиролцоогүй 18 нэгж талбар;
- Төсөвт хөрөнгө нь батлагдсан ч ажлын хариуцлагагүйгээс шалтгаалж ГЗТБ-д тусгаагүй 16 нэгж талбар;
- Төсөвт хөрөнгө тусгагдаагүй 10 нэгж талбар;
- Байршил тодорхойгүй, бусад 29 нэгж талбар газар байна.

Дээрх ДЗД нар Газрын тухай хуулийн 21 дүгээр зүйлийн 21.2.3<sup>5</sup>-т заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлээгүй, ГЗБТ-г холбогдох бодлогын баримт бичгүүдтэй уялдуулаагүй байна.

Цаашид ДЗД Газрын тухай хуулийг хэрэгжүүлж, төлөвлөгөөг нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөтэй уялдуулан боловсруулж, хэрэгжилтийг хангаж ажиллах нь зүйтэй байна.

Мөн Нийслэлийн ГЗБА нь дүүргийн ГЗБА-аас нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөх төлөвлөгөөний төслийг хүлээн авч бодлогын баримт бичгүүдэд нийцүүлэх, эрх бүхий холбогдох байгууллагуудаас санал авах, чөлөөлсөн газарт хэрэгжүүлэх ТАХ-г эрэмбэлэх, хэрэгжүүлэх боломжтой ТАХ-г хэлэлцүүлэн батлуулах ажлыг зохион байгуулж, мэргэжил арга зүйгээр хангаж ажиллах шаардлагатай байна.

**Дүгнэлт:** Чөлөөлөх нэгж талбарыг дүүргүүдийн ГЗБТ-нд дутуу тусгасан байна.

---

<sup>5</sup> 21.2.3 хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны төсөл, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөний уялдаа холбоог хангах, хэрэгжилтэд хяналт тавих

## БҮЛЭГ Б. ГАЗАР ЭЗЭМШИГЧ, ӨМЧЛӨГЧДӨД ОЛГОХ ГАЗРЫН НӨХӨХ ОЛГОВРЫГ ХОЛБОГДОХ ХУУЛЬ ТОГТООМЖИЙН ДАГУУ ҮНЭН ЗӨВ ТООЦОЖ ОЛГОСОН ЭСЭХ?

Нийслэл, дүүргийн ЗД 2021-2024 онд газар чөлөөлж бүтээн байгуулалтын ажил хийх нөлөөлөлд өртсөн 3146 нэгж талбар эзэмшигч, өмчлөгчтэй “Иргэн, аж ахуйн нэгжийн өмчлөл, эзэмшлийн газрыг нөхөх олговортойгоор эргүүлэн авах гэрээ” байгуулж, нөхөх олговорт 456,748.0 сая төгрөг олгох захирамж гаргасан байна.

Үүнээс НЗД-аас 2698 иргэн, ААН-д 411,046.1 сая төгрөгийн санхүүжилт олгохоос 2627 иргэн, ААН-д 402,601.1 сая төгрөг, ДЗД нараас 448 иргэн, ААН-д 45,701.9 сая төгрөгийн санхүүжилт олгохоос, 410 иргэн, ААН-д 44,208.9 сая төгрөгийг олгожээ.

### Б.1 Чөлөөлөх нэгж талбарын нөхөх олговрын хэмжээг эзэмшигч, өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцсон уу?

Газрын тухай хуулийн 42 дугаар зүйлийн 42.1<sup>6</sup>, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.1.4<sup>7</sup>, ЗГ-ын 2018 оны 222 дугаар тогтоолоор баталсан “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журам”-ын 1.2<sup>8</sup> заалтуудад газрыг нөхөх олговортойгоор чөлөөлөх тохиолдолд газар эзэмшигч, өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцсон байхаар тусгажээ.

Нийслэл, дүүргийн ЗД гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө иргэн, ААН-ийн эзэмшил, өмчлөлийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд бүгдийг буюу зарим хэсгийг нөхөх олговортойгоор солих, эргүүлэн авах арга хэмжээг хэрэгжүүлэхдээ дараах дарааллаар зохион байгуулах үүрэгтэй байна. Үүнд:

#### Хууль тогтоомжийн дагуу газар чөлөөлөх дараалал



#### Нийслэлийн хэмжээнд газар чөлөөлөлт хийсэн дараалал



<sup>6</sup> 42.1.Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага нь гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд бүгдийг буюу зарим хэсгийг нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах саналыг тухайн газар эзэмшигчтэй урьдчилан тохиролцсоны дараа Засгийн газарт гаргаж болно

<sup>7</sup> 10.1.4.иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах асуудлыг Засгийн газрын нэрийн өмнөөс тухайн газар өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцох;

<sup>8</sup> 1.2. Төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь эрх ашиг нь хөндөгдөж буй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, хуулийн этгээдэд энэхүү журмын 3.1-д заасан нөхөх олговрын үнэлгээний зүйлийг урьдчилан тохиролцож, үнэлсний үндсэн дээр олгох төлбөрийг нөхөх олговор (цаашид “нөхөх олговор” гэх) гэж ойлгоно.

Нөхөх олговортойгоор 6,207.2 га газрын 49699 нэгж талбарыг ГЗБТ-нд тусгахдаа “газар эзэмшигч, өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцох”, “хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх арга хэмжээ”-г газрын нөхөх олговрын хөрөнгө баталсны дараа хийж, газар чөлөөлөх үйл ажиллагааны дарааллыг баримтлаагүй байна.

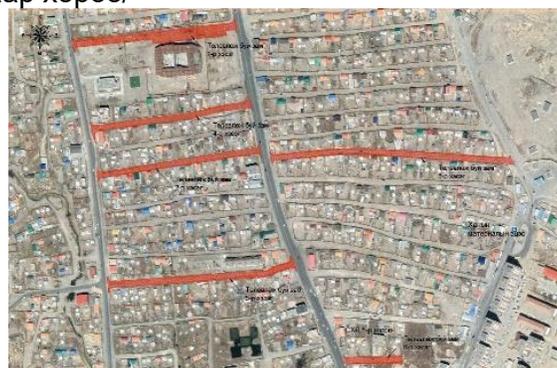
Дээрх байдлаас шалтгаалан газар чөлөөлөлт удаашрах, бараа бүтээгдэхүүний үнийн өсөлттэй холбоотойгаар тухайн байршилд төсвийн хөрөнгө оруулалтаар хийгдэх ТАХ-ний төсөвт өртөг нэмэгдэхэд шууд бусаар нөлөөлөх эрсдэл байна. Тухайлбал:

- НХОГ-аас захиалагчийн хяналт хэрэгжүүлж буй Хөл бөмбөгийн талбай бүхий спортын цогцолбор /Улаанбаатар, СХД, 3 дугаар хороо/ барих ажлыг 2022 онд 5,000.0 сая төгрөгөөр барихаар төлөвлөсөн ч төсөвт өртөг 1.4 дахин нэмэгдэн, 12,153.8 сая төгрөг болсон байна. 2024 оны 3 дугаар улирлын байдлаар ТАХ бүрэн дуусаагүй байна. (Зураг 1)
- НЗХГ-аас захиалагчийн хяналт хэрэгжүүлж буй Дүүргийн соёлын төв дагуух хатуу хучилттай авто зам, 1.6 км /Улаанбаатар, СХД, 5 дугаар хороо/ барих ажлыг 2022 онд 1,800.0 сая төгрөгөөр хэрэгжүүлэхээр төлөвлөсөн ч төсөвт өртөг 0.1 дахин нэмэгдэн, 1,997.4 сая төгрөг болсон. 2024 оны 3 дугаар улирлын байдлаар ТАХ бүрэн дуусаагүй байна. (Зураг 2)

Зураг №1 Хөл бөмбөгийн талбай бүхий спортын цогцолбор /Улаанбаатар, СХД, 3 дугаар хороо/



Зураг №2 Дүүргийн соёлын төв дагуух хатуу хучилттай авто зам, 1.6 км /Улаанбаатар, СХД, 5 дугаар хороо/



УИХ-аас 2023 оны 12 дугаар 07-ны өдөр баталсан Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хуульд газар албадан чөлөөлөх шийдвэрийг гаргахад тухайн төсөл, арга хэмжээний нөлөөлөлд өртөж байгаа газар өмчлөгч, газар эзэмших эрхтэй этгээд, улсын бүртгэлд ГНАГ-2024/18-ШТА-ГА

бүртгэлтэй үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч иргэн, хуулийн этгээдийн 70-аас доошгүй хувийн дэмжлэгийг авсан байхаар тусгасан нь газар чөлөөлөлтийг шуурхай хийх боломжийг олгосон байна.

**Дүгнэлт:** Чөлөөлөх нэгж талбарын нөхөх олговрын хэмжээг эзэмшигч, өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцоогүй байна.

## **Б.2 Мэргэжлийн байгууллага, хөрөнгийн үнэлгээчин нь чөлөөлөх нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээг зах зээлийн үнэлгээний дагуу бодитой тооцож тогтоосон уу?**

Нийслэлд 2021-2023 онуудад нөлөөлөлд өртсөн иргэн, ААН-ийн хөрөнгөд үнэлээ хийх тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээдийг сонгон шалгаруулах ажлыг НГЗБА-ны даргын тушаалаар байгуулсан ажлын хэсэг зохион байгуулж байсан бол 2024 оноос НХААГ-аас гүйцэтгэгчийг сонгон шалгаруулж эхэлсэн байна.

Харин дүүргүүдэд ЗДТГ нь хөрөнгийн үнэлгээ хийх ААН-тай шууд гэрээ байгуулсан байна.

НГЗБА нь 2021-2024 онуудад Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 5.1<sup>9</sup>-д зааснаар нөлөөлөлд өртсөн 2698 нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх 1,183.4 сая төгрөгийн үнийн дүн бүхий гэрээг 9 ААН-тэй байгуулсан байна.

Дүүргийн ЗДТГ нь 448 нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх 2 ААН-тай /нэг нэгж талбарын үйлчилгээний хөлсийг дунджаар 130,000-250,000 төгрөгөөр тооцож/ гэрээ байгуулж, гэрээнд үнийн дүнг тусгаагүй, гүйцэтгэлээр санхүүжүүлсэн байна.

Нийслэл, дүүргээс дээрх онуудад хөрөнгийн үнэлгээ хийсэн ААНБ-ын үйлчилгээний хөлсөнд нийт 1,309.0 сая төгрөгийн санхүүжилт олгожээ.

Хүснэгт 7. Хөрөнгийн үнэлгээний компанид олгосон үйлчилгээний хөлс

№	Нийслэл, дүүрэг	Хамрах он				Нийт (сая.төг)
		2021	2022	2023	2024	
1	НГЗБА	48.8	198.0	69.0	800.1	1,115.9
2	БГД	-	-	-	1.4*	1.4
3	БЗД	-	-	10.3	33.5	43.8
4	ХУД	-	-	-	7	7.0
5	СХД	1.4	52.8	2.8	13.8	70.8
6	ЧД	18.5	10.4	17.2	24	70.1
<b>Нийт</b>		<b>68.7</b>	<b>261.2</b>	<b>99.3</b>	<b>879.8</b>	<b>1,309.0</b>

\*Тухайн оны хөрөнгийн үнэлгээний үйлчилгээний хөлсийг НГЗБА-аас олгосон.  
Эх сурвалж: НГЗБА, дүүргийн ЗДТГ-ын санхүү

Тусгай зөвшөөрөл бүхий мэргэжлийн байгууллагын хөрөнгийн үнэлгээчин нь Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 12 дугаар зүйлийн 12.1.3-д заасны дагуу холбогдох хууль тогтоомж, үнэлгээний олон улсын болон үндэсний стандарт, журам, аргачлалыг баримтлан хөрөнгийн үнэлгээг хийх үүрэгтэй байна.

Нөхөх олговортойгоор чөлөөлөх нэгж талбарын газар, үл хөдлөх хөрөнгө болон бусад хөрөнгийн үнэлгээг зах зээлийн үнэлгээний дагуу бодитой тооцсон эсэхийг 4 чиглэлийн хүрээнд шалгалаа. Үүнд:

<sup>9</sup> 5.1.Хөрөнгийн үнэлгээг дараах үндэслэлээр хийнэ:

5.1.1.үнэлгээчин болон үнэлгээний хуулийн этгээд нь үйлчлүүлэгч, эсхүл захиалагчтай харилцан бичгээр, эсхүл цахим хэлбэрээр тохиролцсон;

5.1.2.үнэлгээчин ажил олгогчийн даалгасны дагуу хөрөнгөд үнэлгээ хийх;

5.1.3.хуульд тусгайлан заасан тохиолдолд эрх бүхий этгээдийн шийдвэрээр

- Хөрөнгийн үнэлгээнд нэгдсэн нэг аргачлал ашиглаж буй эсэх;
- Хөрөнгийн үнэлгээнд баримталж байгаа жишиг үнэ бодитой эсэх;
- Нэгж талбарын газрын үнэлгээг жишиг үнийн дагуу тооцсон эсэх;
- Хөрөнгийн үнэлгээний ХХК-ний үнэлгээ бодитой эсэх.

### **Хөрөнгийн үнэлгээнд нэгдсэн нэг аргачлал ашиглаж буй эсэх:**

ТАХ-ний нөлөөлөлд өртсөн чөлөөлөх нэгж талбарт эд хөрөнгийн болон эд хөрөнгийн бус үнэлгээг тооцохдоо санхүүжилтийн эх үүсвэрээс хамааран шалгуур үзүүлэлт харилцан адилгүй байна. Тухайлбал:

НЗД-ийн 2024 оны 03 дугаар сарын 13-ний өдрийн А/251 захирамжаар байгуулсан ажлын хэсгийн хуралдааны шийдвэрээр Сэлбэ дэд төвийн нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээг Олон улсын Хамгааллын бодлогын дагуу тооцохоор шийдвэрлэжээ. Олон улсын Хамгааллын бодлого болон СС-ын 2020 оны 202/196 дугаар тушаалаар баталсан “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал”-ын зарим үзүүлэлтийг харьцуулбал:

Хүснэгт 8. Нэгж талбарын нөхөх олговрыг тооцох шалгуур үзүүлэлт

Шалгуур үзүүлэлт	Гадаад зээлийн хөрөнгө оруулалт Хамгааллын бодлого	Улс, Нийслэлийн төсвийн хөрөнгө оруулалтаар СС-ын 2020 оны 202/196 журам
Байгаль орчны нөлөөллийн үнэлгээ, эдийн засгийн судалгаа	+	+
Нүүлгэн шилжүүлэлтэд өртөхөөс өмнөх үеийнх нь орлого олох чадвар, үйлдвэрлэл эрхэлж байсан түвшинд хүртэл хөл дээр нь босгох үүднээс зээл авах сурах ажил эрхлэх боломж олгох дэмжлэг тусалцааг захиалагч үзүүлнэ	+	-
Үйлчилгээ эрхэлдэг, өрхийн үйлдвэрлэл эрхэлдэг бол алдагдсан боломжийн өртөг нэмж тооцно	+	+
Барилга байгууламжийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ, газрын зөвшөөрөл үндэслэнэ.	-	+
Байгалийн нөлөөллийн, тээврийн зайн, халаалтын, хийц хэсгийн итгэлцүүрийн тооцож, үнэлгээг өсгөж бууруулж байна.	+	+
Барилга байгууламж, өмч хөрөнгийн элэгдэл тооцох	-	5-10
Үнийн тооцоолол	Өртөг бүрэн орлуулах арга	Өртгийн хандлагын арга

Дээрх харьцуулалтаас харвал нөлөөлөлд өртсөн нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөх нэгж талбарт олон улсын хамгааллын бодлогын хүрээнд тогтоож буй хөрөнгийн үнэлгээнд элэгдэл хорогдол тооцохгүй, итгэлцүүр боддоггүй байна.

Харин СС-ын аргачлалд орон сууц, байшингийн үнэлгээнд итгэлцүүр хэрэглэх тохируулгыг хэрэглэж байна.

Сэлбэ дэд төвийн нөлөөлөлд өртсөн газар нөхөх олговортойгоор чөлөөлсөн нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээг “Үнэлгээний олон улсын стандарт”, “Хамгааллын бодлого” зэрэг баримт бичгийг удирдлага болгон иргэдийн амьжиргааг дордуулахгүй байх үүднээс барилга байгууламжийн хөрөнгийн үнэлгээг бүрэн орлуулах өртгийн аргыг ашигласан байна. Бусад нөхөх олговортойгоор чөлөөлөх нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээг СС-ын 2020 оны 202/196 дугаар тушаалаар баталсан “Газар, үл

хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал” баримтлан үнэлсэн байна.

Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд ашиглаж буй шалгуур үзүүлэлт, аргачлалаас хамаарч харилцан адилгүй байна. Гадаадын зээл, тусламжийн хөрөнгөөр хэрэгжиж буй ТАХ-ний газар чөлөөлөлтөд Олон улсын хамгааллын бодлогыг баримталж үл хөдлөх хөрөнгөд элэгдлийн хувийг тооцдоггүй бол СС-ын 2020 оны 202/196 дугаар тушаалаар батлагдсан аргачлалаар 5-10 хувиар тооцож байгаа нь дараах зөрүүг үүсгэж байна.

Хүснэгт 9. Нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээг харьцуулсан байдал

Ашигласан шалгуур үзүүлэлт	Олон улсын хамгааллын бодлого /Сэлбэ дэд төв/		СС-ын 2020 оны 202/196 дугаар тушаалаар баталсан “Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлал”	
	Ган гурван од ХХК-ний ЧД-ийн 18-р хороонд байрлах 56м2 хувийн сууцанд хийсэн үнэлгээ		Буфа үнэлгээ ХХК-ний СХД-ийн 31-р хороонд байрлах 58.75м2 хувийн сууцанд хийсэн хөрөнгийн үнэлгээ	
<b>Элэгдэл</b>	<b>0%</b>		<b>5%-10%</b>	
<i>Нэгж талбайн төсөөт өртөг</i>	969,678	54,301,968.0	420,000.0	24,675,000.0
<i>Итгэлцүүр</i>	байгалийн тээврийн зайн		1	
	хаалтын	0,96	52,129,889.2	1
	хийц			1
	хэсгийн			
<i>Үнийн өсөлтийн индекс</i>	1.054	54,944,903.3	1.81	44,661,750.0
<i>Нөхөх оруулах өртөг</i>		54,944,903.3		44,661,750.0
<i>Ашиглалтын норматив хугацаа /жил/</i>	-		25	
<i>Биет элэгдлийн хувь</i>	-		5	
<i>Элэгдэл, хорогдлын нийт хувь</i>	-		5	2,233,088.0
<i>Элэгдэлийн дүн</i>	-			
<i>Барилгын өнөөгийн үнэ цэнэ</i>		54,944,903.3		42,428,662.0

### Хөрөнгийн үнэлгээнд баримталж байгаа жишиг үнэ бодитой эсэх:

Хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд БХБС-ын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар баталсан “Барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээг хэрэглэх дүрэм”-ийн 3 дугаар хавсралт “Гадна зам талбай, бусад жижиг барилга, тохижилтын ажлын нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ” хүчин төгөлдөр байна.

Гэтэл ММҮИ-ээс “Газар чөлөөлөлт, нөхөх олговрын үнэлгээнд баримтлах зах зээлийн үнийн дундаж жишиг үнэ”-ийг тогтоосон байна. /2022.04.07-ны өдрийн 22/26 дугаар албан бичгээр НГЗБА-нд хүргүүлсэн/. Энэ нь дээрх дүрэм болон Барилгын тухай хуудийн 33 дугаар зүйлийн 33.1.10<sup>10</sup>; Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.2<sup>11</sup>, 7.2.4<sup>12</sup> заасныг зөрчсөн, ММҮИ-аас өөрт хамааралгүй чиг үүрэг хэрэгжүүлсэн байна.

<sup>10</sup> 33.1.10. “санхүү, эдийн засгийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагатай зөвшилцөн барилга байгууламжийн нэгж хүчин чадлын жишиг үнэлгээ, үнийн индекс барилгын ажилтны тарифт цалинг батлах”;

<sup>11</sup> 7.2.Санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага нь дангаар, эсхүл доор дурдсан төрийн байгууллагатай хамтран тухайн хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн шинж байдал, зориулалтад нийцсэн хөрөнгийн үнэлгээний журам, аргачлалыг батална;

<sup>12</sup> 7.2.4.үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээ, нөхөх олговрын үнэлгээний журам, аргачлалыг барилга, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагатай хамтран;

Энэ нь үнийн өсөлтийн индекс цаг хугацаандаа батлагддаггүй нөхцөл байдлаас шалтгаалж, нөхөх олговрын үнэлгээ хийхэд иргэдийн эрх ашиг хохирох, амьдралд нийцэхгүй үнээр газар чөлөөлөлт хийхэд хүрэх, олон нийтийн итгэл үнэмшлийг бууруулах, маргаан нэмэгдэх, газар чөлөөлөлт удаашрах зэрэг хүчин зүйлтэй холбоотой байна.

Цаашид БХБС-ын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар баталсан хөрөнгийн үнэлгээнд баримтлах зах зээлийн жишиг дундаж үнийг бодит нөхцөл байдалд нийцүүлэн шинэчлэн тогтоох шаардлага тулгарсан байна.

#### Хүснэгт 10. Үнэлгээний зөрүү тооцсон байдал

Үзүүлэлт	Нэгж	БХБС-ын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар батлагдсан жишиг үнэ	ММҮИ-ийн тооцоосон зах зээлийн үнийн дундаж жишиг үнэ	Зөрүү	төгрөг
					Жишиг үнийг өсгөсөн хувь
Модон хашаа	1м.кв үнэ	24,920	36,500	11,580	46
Төмөр сараалж хашаа	1м.кв үнэ	21,080	22,000	920	4
шигтгэмэл явган зам	1м.кв үнэ	48,500	55,830	7,330	15
Автомашинь бетонон хучилттай зогсоол	1м.кв үнэ	68,000	90,430	22,430	33
Автомашинь асфальтон хучилттай зогсоол	1м.кв үнэ	62,300	83,650	21,350	34
Төмөр сараалж хашаа, бетонон суурьтай	1м.кв үнэ	40,800	суурь, сараалж хашааны үнийг тусад нь бодож нэгтгэх		
модон сараалжин хайс	1м.кв үнэ	6,800	9,490		40
зүлэгжүүлсэн талбай	1м.кв үнэ	11,700	20,000	8,300	71
Шилмүүст мод	суулгац	38,300	100,000	61,700	161
навчит мод	суулгац	7,300	20,000	12,700	174
бут, сөөг	суулгац	5,000	30,000	25,000	500
сагсны шит	иж бүрдэл	680,000	1,400,000	720,000	106
модон жорлон 1 хүн		-	4,337,690		
модон жорлон 2 хүн		-	2,122,250		
Дэлгэдэг хаалга		-	129,660		
Гүйдэг төмөр хаалга		-	1,657,800		

#### Нэгж талбарын газрын үнэлгээг жишиг үнийн дагуу тооцсон эсэх:

Нөхөх олговортойгоор чөлөөлөх нэгж талбарын эзэмших эрхийн гэрчилгээтэй газрын суурь үнэ, өмчлөх эрхийн гэрчилгээтэй газрын зах зээлийн үнэлгээг дараах журам, аргачлалаар тооцож байна. Үүнд:

- Эзэмших эрхийн газрын суурь үнийг ЗГ-ын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 3 дугаар хавсралт “Нийслэлийн БГД, БЗД, СБД, СХД, ХУД, ЧД-ийн газрын үнэлгээний зэрэглэл /бүс/, 1 га газрын суурь үнэлгээ”-ээр баталсан газрын суурь үнийг үндэслэн,
- Өмчлөх эрхийн гэрчилгээтэй газрын суурь үнийг СС, БХБС-ын хамтарсан 2020 оны 202/196 дугаар Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн нөхөх олговрын зориулалттай үнэлгээний аргачлалын 4.7.2<sup>13</sup>-д заасны дагуу хөрөнгийн үнэлгээний компанийн жишиг үнийн судалгаанд үндэслэн тус тус тооцож байна.
- Хөрөнгийн үнэлгээний компаниуд тухайн ТАХ-ний нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарыг үнэлэхдээ газрын байршил нь төв замд ойр, туслах замд ойр, газрын налуужилт, уулын орой зэргийг харгалзан тухайн жилдээ үнэлэх газрын жишиг үнэ тогтоодог байна.

Нөхөх олговортойгоор чөлөөлсөн 3146 нэгж талбар газраас түүвэрт 2080 нэгж талбар буюу 66.1 хувийг хамруулан газар эзэмших эрхийн гэрчилгээтэй нэгж талбарыг ЗГ-ын 2018 оны 182 дугаар тогтоолын 3 дугаар хавсралтын дагуу, газар өмчлөх эрхийн

<sup>13</sup> 4.7.2. Өмчлөх эрх бүхий газрын үнэлгээг энэ аргачлалын 2.2-т заасан шалгах хуудсаар баталгаажсан газрын нэгжийн жишиг үнийг газар чөлөөлөлтөд хамаарах газрын хэмжээгээр үржүүлэн тооцох;

гэрчилгээтэй нэгж талбарыг хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх бүхий хуулийн этгээдийн ирүүлсэн жишиг үнийн судалгаатай харьцуулан шалгахад зах зээлийн бодит үнэ цэний суурийг баримталсан байна. /Хавсралт 1/

### Хөрөнгийн үнэлгээ бодитой эсэх:

Эрх бүхий ААН нь хөрөнгийн үнэлгээг бодитой тооцсон эсэхийг шалгахад дараах нөхцөл байдалтай байна. Үүнд:

- БГД-т 7 иргэний нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээний дүнг 805.9 сая төгрөгөөр тогтоосон бөгөөд дүүргийн ЗДТГ-аас тухайн хөрөнгөд олгох төсөв хүрэхгүй шалтгаанаар тухайн иргэдтэй тохиролцоо хийж 541.3 сая төгрөг буюу 32.8 хувиар бууруулан тохиролцсон байна.
- Мэргэжлийн байгууллагын хөрөнгийн үнэлгээний дүнг хүлээн зөвшөөрөөгүй 9 иргэн, ААН ММҮИ-д хянуулахаар хандсан байна.
- Дээрх мэдээллээс харвал ММҮИ нь 6 иргэн, ААН-ийн хөрөнгийн үнэлгээг 16.0 сая төгрөгөөс 453.0 төгрөгөөр өсгөн тооцсон ч НГЗБА хамгийн бага үнэлгээний дүнг баримтлан гэрээ байгуулсан байна.

Хүснэгт 11. Хөрөнгийн үнэлгээний ХХК-ийн үнэлгээг зөвшөөрөөгүйгээс хөрөнгө дахин үнэлүүлсэн байдал /2021-2024 он/

№	НЗД-ын захирамжийн огноо дугаар	Газар өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчийн нэр	Нөхөх олговрын дүн	Гүйцэтгэсэн үнэлгээний ААН	Монголын мэргэжсэн үнэлгээний институтийн үнэлгээ	Зөрүү
1	НЗД 2021.03.26 А/218	Иргэн	221.7	Бэсгэ ХХК	238.6	16.9
2	2023.06.19 А/680	Иргэн	383.2	Буфа үнэлгээ ХХК	459.2	76.0
3	2023.08.09 А/902	ААНБ	2,769.8	Буфа үнэлгээ ХХК	3,003.0	233.2
4	2024.06.20 А/738	Иргэн	1,375.2	Буфа үнэлгээ ХХК	1,828.1	453.0
5	2024.05.07 А/516	Иргэн	215.9	Буфа үнэлгээ ХХК	215.9	-
6	2024.08.08 А/966	Иргэн	323.3	Буфа үнэлгээ ХХК	332.0	8.6
7	2024.06.13 А/697	Иргэн	392.2	Ган гурван од үнэлгээ ХХК	631.0	238.8
8	2024.07.01А/820	Иргэн	529.5	Тэгш хэм ХХК	581.5	52.0
9	2024.10.15.А/1219	Иргэн	2,006.6	Буфа үнэлгээ ХХК	2,006.6	-

Эх сурвалж: НГЗБА |

- Хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх бүхий ААН-ийн газрын болон хөрөнгийн үнэлгээ хийсэн тооцооллыг unegui.mn, ту-zar.mn зэрэг цахим хуудсанд байршуулсан ижил төстэй, газрын байршлын хувьд ойрхон худалдах газар, барилга байгууламжийн үнэтэй харьцуулахад 2.0-8.0 сая төгрөгийн зөрүүтэй байна.

Хүснэгт 12. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлангийн дүнг зах зээлийн бодит үнэлгээтэй харьцуулсан байдал

Хөрөнгийн үнэлгээний ХХК-ний үнэ	unegui.mn үнэ
----------------------------------	---------------

Сонгинохайрхан дүүргийн 10, 25 хороо, Баянхошууны эцсийн буудал СХД-ийн 10, 25 хороо, Баянхошууны эцсийн буудлаас Зүүн салаа хүртэлх 3.2 км

Үнэ /сая.төг/  
Сонгинохайрхан дүүргийн 11-р хороо Хувьсгалчдын гудамжнаас Хонхорын 6-1776 хүртэлх авто зам

Үнэ /сая.төг/

Кадастрын зураглал ба газрын кадастрын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 3.1.4-т "нэгж талбар" (парсель) гэж хилээр хязгаарлагдсан, ашиглалтын зориулалт адил, эзэмшигч, ашиглагч, өмчлөгч нь нэг, оноосон дугаартай, кадастрт тусгавал зохих эдлэн газар, объект буюу түүний хэсгийг ойлгоно гэж тусгажээ.

НГЗБА-наас үнэлгээ хийх эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагад 2024 онд олгосон хөрөнгийн үнэлгээний үйлчилгээний хөлсийг түүвэрлэн үзэхэд дараах байдалтай байна. Үүнд:

НЗД-ын 2023 оны А/1477, А/1478 захирамжаар 1 нэгж талбарыг дунджаар 230,000 төгрөгөөр тооцож, 3000 нэгж талбарт хөрөнгийн үнэлгээний НХААГ-ын зөвлөмжийн дагуу/ ажил гүйцэтгэх гэрээг "Тэгш хэм групп" ХХК, "Ган гурван од" ХХК, "Буфа" ХХК-тай 700.4 сая төгрөгийн үнийн дүнтэй байгуулсан байна.

3000 нэгж талбарыг тооцоолохдоо нэгж талбарт байршиж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн тоо хэмжээг харгалзалгүй үйлчилгээний хөлс тооцсон байна.

НГЗБА, дүүргийн ЗДТГ нь нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын хөрөнгийг үнэлэх үйлчилгээний хөлсийг нэгж талбар болон түүн дээр байршиж буй үл хөдлөх хөрөнгө, барилгын бүтэц, хийц, давхар, төвөгшил зэргийг харгалзан тус бүрийг нэгж талбараар тооцоолж, 3000 нэгж талбар бус 1924 нэгж талбар болсон байна.

Хүснэгт 13. Хөрөнгийн үнэлгээний ХХК-д олгосон хөлс /2024 он/

№	Огноо	НЗД-ын хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх үйлчилгээний хөлс олгох				Гүйцэтгэл			(сая.төг)
		Захирамжийн дугаар	Нэгж талбар	Захирамжийн дүн	Гэрээн ий дүн	Нэгж талбар	Үнэлгээн ий тоо	Олгосон санхүүж илт	Үнэлгээ хийгээгүй нэгж талбар
1	2023.12.25	A/1477	2000	500	460.4	491	1994	459.5	1509
2	2023.12.25	A/1478	1000	250	240	644	1000	240	356

3	Нийт дүн	3000	750.0	700.4	1924	2994	699.5	1076
---	----------	------	-------	-------	------	------	-------	------

Иймд тухайн нэгж талбарт байршиж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн тоо, барилгын хийц, бүтэц, давхраас хамааран үйлчилгээний хөлсийг тооцоолж байх нь зүйтэй байна.

**Дүгнэлт:** Чөлөөлөх нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээг тооцоход ММҮИ-аас ирүүлсэн жишиг үнийг баримталсан, харилцан адилгүй шалгуур үзүүлэлтийг ашигласан байна.

### Б.3 Нөхөх олговортойгоор чөлөөлөх газрын төрөл, зориулалтыг өөрчилж, эрх шилжүүлсэн үү?

Нийслэл, дүүргийн ЗД 2021-2024 онд 3146 нэгж талбарын 119.7 га газрыг нөхөх олговортойгоор чөлөөлөхөөр захирамжилснаас 312 нэгж талбар буюу 9.9 хувь нь эзэмших, 2804 нэгж талбар буюу 89.1 хувь нь өмчлөх, буюу 1.5 хувь нь ашиглах болон нийтийн эзэмшлийн зориулалттай нэгж талбарууд байна.

Хүснэгт 14. Нөхөх олговор олгох газрын төрөл

№	Нийслэл Дүүрэг нэр	Эзэмших		Өмчлөх		Ашиглах, нийтийн эзэмшил		Нийт дүн	
		Нэгж талбарын тоо	Газрын хэмжээ /га/	Нэгж талбарын тоо	Газрын хэмжээ /га/	Нэгж талбарын тоо	Газрын хэмжээ /га/	Нэгж талбарын тоо	Газрын хэмжээ /га/
1	НЗД	242	8.7	2452	93.3	4	0.1	2698	102.2
2	БГД	7	0.3					7	0.3
3	БЗД	21	3.7	75	2.0			96	5.8
4	СХД	30	1.0	73	2.4	26		129	3.4
5	ХУД	3	0.1	11	0.4			14	0.5
6	ЧД	9	0.1	193	7.1			202	7.3
	<b>Нийт</b>	<b>312</b>	<b>14.1</b>	<b>2804</b>	<b>105.5</b>	<b>30</b>	<b>0.1</b>	<b>3146</b>	<b>119.7</b>

Газар чөлөөлөх нөхөх олговор олгох шийдвэр гарсны дараа газрын төрөл, зориулалт өөрчилж, эрх шилжүүлсэн эсэхийг шалгахад 9 нэгж талбарын төрлийг өөрчилсөн байна. /Хавсралт 2/

### Б.4 Гэрээ байгуулснаас хойш нөхөх олговрын хэмжээнд өөрчлөлт оруулсан уу?

Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөх олговор олгох журмын 4.4-д нөхөх олговрын үнэлгээний зүйл, хэмжээ тогтоосон өдрийг гэрээ байгуулагдсан өдрөөр тооцохоор тусгасан. Нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлөх 3146 иргэн, ААН-тэй байгуулсан 456,748.0 сая төгрөгийн гэрээ, нөхөх олговрын хэмжээнд өөрчлөлт ороогүй байна.

### Б.5 Нөхөх олговрыг эрх үүссэн иргэн, аж ахуйн нэгжид хууль тогтоомжийн дагуу бүрэн олгосон уу?

Нийслэл, дүүргийн хэмжээнд 2021-2024 онд 3146 иргэн, ААН-д 456,748.0 сая төгрөгийн нөхөх олговор олгохоос 446,809.9 сая төгрөг олгосон байна. Үүнд:

- Нийслэлд 2698 иргэн, ААН-д 411,046.1 сая төгрөгийн нөхөх олговор олгохоос 402,601.1 сая төгрөг олгож, 71 иргэн, ААН-д 6,657.9 сая төгрөг олгоогүй байна.
- БГД, БЗД, СХД, ХУД, ЧД-ийн ЗД нар 448 иргэн, ААН-д 45,701.9 сая төгрөгийн нөхөх олговор олгохоос 44,208.8 сая төгрөгийг олгож, 38 иргэн, ААН-д 1,499.7 сая төгрөг олгоогүй байна.

Хүснэгт 15. Нийслэл, дүүргийн төсвөөс газрын нөхөх олговорт олгосон санхүүжилт

№	Нийслэл, дүүрэг	Захирамжийн дүн		Олгосон санхүүжилт		Үлдэгдэл	
		Нэгж талбарын тоо	Мөнгөн дүн	Нэгж талбарын тоо	Мөнгөн дүн	Нэгж талбарын тоо	Мөнгөн дүн
1	Нийслэл	2,698	411,046.1	2691	402,601.1	71	6,657.9
2	БГД	7	541.3	7	541.3		-
3	БЗД	96	7,652.2	87	7,554.5	9	97.6
4	СХД	129	8,591.1	119	7,603.4	10	671.7
5	ХУД	14	1,597.0	14	1,597.0		-
6	ЧД	202	27,320.3	183	26,601.7	19	730.4
	<b>Нийт</b>	<b>3,146</b>	<b>456,748.0</b>	<b>3101</b>	<b>446,809.9</b>	<b>109</b>	<b>8,157.6</b>

Эх сурвалж: НГЗБА

Нөхөх олговрыг 96 иргэн, ААН-д 7,073.3 сая төгрөг дутуу олгосон нь нөхөх олговортойгоор газрыг эргүүлэн авах гэрээг 2024 онд хийсэн, газар чөлөөлөх үйл ажиллагаа үргэлжилж байгаатай холбоотой байна.

Харин 2022 оны захирамжтай 8 иргэнд олгох 838.4 сая төгрөг, 2023 оны захирамжтай 5 иргэн, ААН-ийн 245.8 сая төгрөгийн нөхөх олговрыг олгоогүй нь бичиг баримт банкны барьцаанд байгаа, шүүхийн маргаантай, тухайн газар хийгдэх ТАХ хэрэгжихээ больсон, өмчлөгч болон эзэмшигч нас барсан зэрэгтэй холбоотой байна.

**Дүгнэлт:** Эрх үүссэн иргэн, ААН-ийн 96.1 хувьд нь нөхөх олговрыг олгосон байна.

## БҮЛЭГ В. ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААГ ХУУЛЬ ТОГТООМЖИД ЗААСНЫ ДАГУУ ҮР ДҮНТЭЙ ХЭРЭГЖҮҮЛСЭН ЭСЭХ?

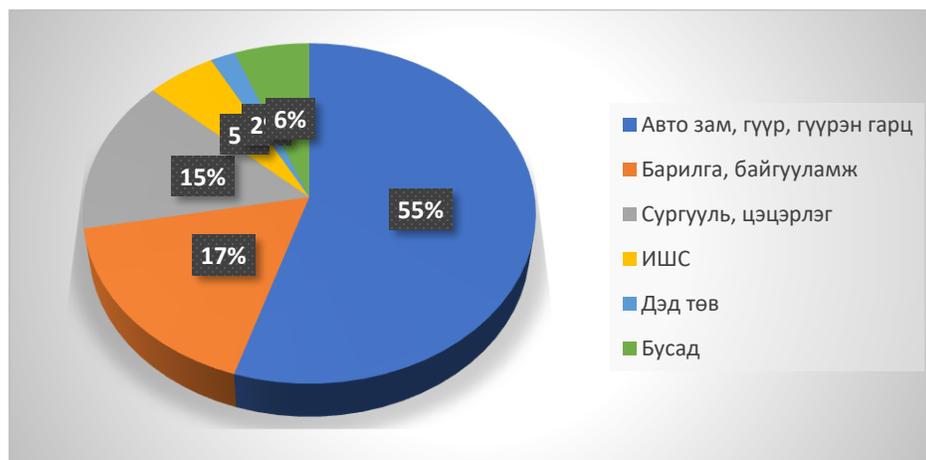
Нийслэлийн хэмжээнд дээрх онуудад хэрэгжүүлэхээр баталсан 204 ТАХ-г бүтээн байгуулалтын ажлын төрлөөр нь авч үзвэл 112 ТАХ буюу 54.9 хувь нь авто замын байгууламж барих, өргөтгөх, 35 ТАХ буюу 17.2 хувь нь барилга байгууламж барих, 30 ТАХ буюу 14.7 хувь нь сургууль, цэцэрлэг шинээр барих, өргөтгөх, 11 ТАХ буюу 5.4 хувь нь ИШС-г өргөтгөх шинэчлэх, 4 ТАХ буюу 2 хувь дэд төвүүд барих болон 12 ТАХ-г бусад чиглэлээр хэрэгжүүлэхээр баталсан байна.

### В.1 Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгагдсан газрыг бүрэн чөлөөлж тухайн газарт хэрэгжих төсөл, арга хэмжээний нөхцөлийг бүрдүүлсэн үү?

Нийслэл, дүүргийн ИТХ-аас 2021-2024 онд 49699 нэгж талбарыг хамарсан 6207.1 га газрыг нөхөх олговортойгоор чөлөөлж 1246 ТАХ-г хэрэгжүүлэхээр баталсан.

Аудитад нийслэл, дүүргийн ЗД-ын 2021-2024 онд газар чөлөөлөх нөхөх олговор олгох санхүүжилтийг баталсан 120.2 га газрын 3146 нэгж талбарыг чөлөөлж хэрэгжүүлэх 204 ТАХ-ний газар чөлөөлөлтийг явцыг хамрууллаа. ТАХ-г бүтээн байгуулалтын төрлөөр харуулбал.

Дүрслэл 2. Нийслэлийн хэмжээнд нөхөх олговортойгоор газар чөлөөлж хийх ТАХ-ний төрөл



Хэрэгжүүлэхээр баталсан нийт ТАХ-ний 166 буюу 81.4 хувь бүрэн хэрэгжсэн, 38 ТАХ буюу 18.6 хувь нь дутуу хэрэгжсэн байна. Үүнд:

Нийслэлд 132 ТАХ-г хэрэгжүүлэхээс 110 ТАХ буюу 83.3 хувь нь бүрэн, 22 ТАХ буюу 16.7 хувь нь дутуу, дүүрэгт 72 ТАХ-г хэрэгжүүлэхээс 56 ТАХ буюу 77.8 хувь нь бүрэн, 16 ТАХ буюу 22.2 хувь дутуу хэрэгжсэн байна.

Хүснэгт 16. Газар чөлөөлөлт нь дуусаагүйгээс удааширсан ТАХ /Нийслэл/

№	Дүүрэг нэр	Бүтээн байгуулалтын ажлын нэр					
		Удааширсан ТАХ-ний тоо	Авто зам, замын барилга, байгууламж	Барилга, байгууламж	Дэд төв	ИШС	Сургууль, цэцэрлэг
1	БГД	3	2			1	
2	БЗД	1			1		
3	СБД	7	3	1	1	2	
4	СХД	5	2	1		2	
5	ХУД	1	1				
6	ЧД	3	1				2
7	Дүүрэг дамнасан	2	2				
	<b>Нийт</b>	<b>22</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

Удааширсан ТАХ-г бүтээн байгуулалтын төрлөөр авч үзвэл авто зам, замын барилга байгууламж барих 11 ТАХ, ИШС-ний 5 ТАХ, барилга, байгууламж 2 ТАХ, сургууль, цэцэрлэг барих 2 ТАХ, 2 дэд төвийн ТАХ байна.

Дүүргийн хэмжээнд санхүүжилт олгохоор баталсан 448 нэгж талбарыг чөлөөлж хэрэгжүүлэх 72 ТАХ-г хэрэгжүүлэхээс 439 нэгж талбарыг бүрэн чөлөөлж 56 ТАХ-г хэрэгжүүлж, 16 ТАХ-ийг хэрэгжилт удааширсан байна.

Хүснэгт 17. Газар чөлөөлөлт нь дуусаагүйгээс удааширсан ТАХ /Дүүрэг/

№	ТАХ-ний нэр	Нэгж талбарын тоо	ТАХ- ний тоо	Үүнээс хэрэгжилт			
				Бүрэн хэрэгжсэн	Нэгж талбарын тоо	Удааширсан	Нэгж талбарын тоо
1	Авто зам, замын байгууламж	152	38	29	111	9	41
2	Барилга байгууламж	242	22	19	121	3	121
3	Бусад	54	12	8	36	4	18
	<b>Нийт</b>	<b>448</b>	<b>72</b>	<b>56</b>	<b>268</b>	<b>16</b>	<b>180</b>

Нийслэлийн хэмжээнд удааширсан 38 ТАХ нь нөхөх олговрын хөрөнгө дууссан, хөрөнгөө үнэлгээний зардлыг бууруулах зорилгоор зураг төсөвт өөрчлөлт оруулж хамгаалалтын бүсийг багасгах санал гаргасан, чөлөөлөгдөх газар дээр баригдах барилга угсралтын хөрөнгө шийдэгдээгүй зэрэг шалтгаантай байна.

Дутуу хэрэгжиж буй ТАХ нь газар чөлөөлөх ажил дуусаагүй, санхүүжилт хүрэлцээгүй, иргэдтэй зөвшилцөөгүй зэрэг шалтгаантай байна. Тухайлбал:

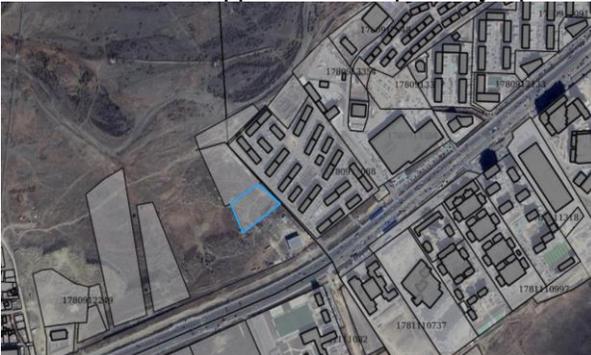
- ЧД-ийн 17-р хороо 960 хүүхдийн сургуулийн гүйцэтгэгч “Содон номин констракшн ХХК” газар чөлөөлтийн ажил дуусаагүй, бүтээн байгуулалтын ажил эхлээгүй;



- ЧД-ийн 13-р хороо 150 ортой “Тусгай хэрэгцээт цэцэрлэг”-ийн гүйцэтгэгчээр “Голдендрийм ХХК”, газар чөлөөлөлт дуусаагүй, бүтээн байгуулалтын ажил эхлээгүй;



- ХУД-ийн 4-р хороо 240 хүүхдийн цэцэрлэгийн “Эйч Ар Ви констракшн ХХК” ИШС давхцал үүссэнээс барилга угсралтын ажил эхлээгүй;



**Дүгнэлт:** ГЗБТ-нд тусгасан нэгж талбараас 93.7 хувийг чөлөөлөөгүйгээс тухайн газарт хэрэгжих ТАХ-ний нөхцөл бүрдээгүй, харин санхүүжилт шийдэгдсэн нэгж талбарын 99.7 хувийг чөлөөлж ТАХ-ний хэрэгжилт 81.4 хувьтай хэрэгжсэн байна.

**В.2 Газрын нөхөх олговор болон холбогдох хөрөнгийг төсөвт бүрэн тусгаагүйгээс шалтгаалж газар чөлөөлөлтийн ажил удаширч, тухайн газарт хэрэгжих төсөл, арга хэмжээний хэрэгжилтэд нөлөөлсөн үү?**

Газрын тухай хуулийн 42 дугаар зүйлийн 42.1<sup>14</sup>, 43 дугаар зүйлийн 43.2<sup>15</sup> дахь заалтад бусдын эзэмшил газрыг нөхөх олговортойгоор авахдаа газар эзэмшигчтэй урьдчилан хийсэн тохиролцоог харгалзан уг газраас салгаж үл болох

<sup>14</sup> 42.1.Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага нь гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын эзэмшил газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд бүгдийг буюу зарим хэсгийг нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах саналыг тухайн газар эзэмшигчтэй урьдчилан тохиролцсоны дараа Засгийн газарт гаргаж болно.

<sup>15</sup>43.2.Бусдын эзэмшил газрыг нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах тухай шийдвэрт газар эзэмшигчтэй урьдчилан хийсэн тохиролцоог харгалзан уг газраас салгаж үл болох барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгийг тухайн үеийн ханшаар үнэлсэн үнэ, газрыг чөлөөлөх зардлыг тусгана.

барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгийг тухайн үеийн ханшаар үнэлсэн үнэ, газрыг чөлөөлөх зардлыг тусгана гэж заасан.

Нийслэлийн хэмжээнд 2021-2024 оны ГЗБТ-нд нийгмийн зайлшгүй шаардлагаар газар чөлөөлж бүтээн байгуулалт хийх 1246 ТАХ-ний нөлөөлөлд өртсөн 49699 нэгж талбар чөлөөлөхөөр тусгаж батлуулсан байна.

Хүснэгт 18. Шаардагдах хөрөнгө тусгагдаагүй нэгж талбар /2021-2024 он/

№	Байгууллага нэр	Төлөвлөсөн			Санхүүжилт шийдвэрлэсэн		
		Нэгж талбарын тоо	ТАХ-ний тоо	Шаардагдах төсөв	Нэгж талбарын тоо	ТАХ-ний тоо	Олгогдсон санхүүжилт
1	Нийслэл	38493	942	-	2698	132	402,601.1
2	Дүүрэг	11206	304	-	448	72	44,208.8
	<b>Нийт</b>	49699	1246	-	3146	204	446,809.9

“Нийслэл, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах аргачлал”-ыг баримталж шаардагдах хөрөнгийг ГЗБТ-нд тусгаагүйгээс 46553 нэгж талбар, 1042 ТАХ хэрэгжих боломжгүй байна.

ГЗБТ баталсаны дараа 3146 нэгж талбарыг чөлөөлөх 446,809.9 сая төгрөгийг төсөвт тусгаснаар 204 ТАХ хэрэгжих боломжтой болсон байна.

**Дүгнэлт:** Газрын нөхөх олговрын хөрөнгийг төсөвт бүрэн тусгаагүйгээс шалтгаалж төлөвлөсөн ТАХ хэрэгжээгүй байна.

### В.3 Газар чөлөөлөлтийн ажлыг хэрэгжүүлснээр иргэдийн амьдрах орчин нөхцөлд нөлөөлж байна уу?

Газар чөлөөлөх арга хэмжээг хэрэгжүүлснээр авто зам, замын байгууламж нэмэгдэх, сургууль, цэцэрлэгийн хүртээмж сайжрах, инженерийн шугам сүлжээ, дэд төвүүдийг барих өргөтгөх замаар гэр хорооллыг орон сууцжуулах, дэд бүтцийг сайжруулах, “Хөрсний болон агаарын бохирдол”, “авто замын түгжрэл”-ийг бууруулах, нийтийн тээвэр, үйлчилгээний байгууллагуудыг нэмэгдүүлэх, орчны өөрчлөлтийг сайжруулахад чиглэсэн байна.

Нийслэл, дүүргийн хэмжээнд газар чөлөөлөх нөхөх олговрын хэмжээг бүрэн шийдвэрлэж, тухайн газарт 204 ТАХ-г хэрэгжүүлж байна. Үүнээс Сэлбэ, Дамбадаржаа, Толгойт, Дэнжийн 1000 дэд төвүүдийн газар чөлөөлөлтийг хийж, томоохон бүтээн байгуулалтын ажлыг хэрэгжүүлэхээр төлөвлөсөн байна.

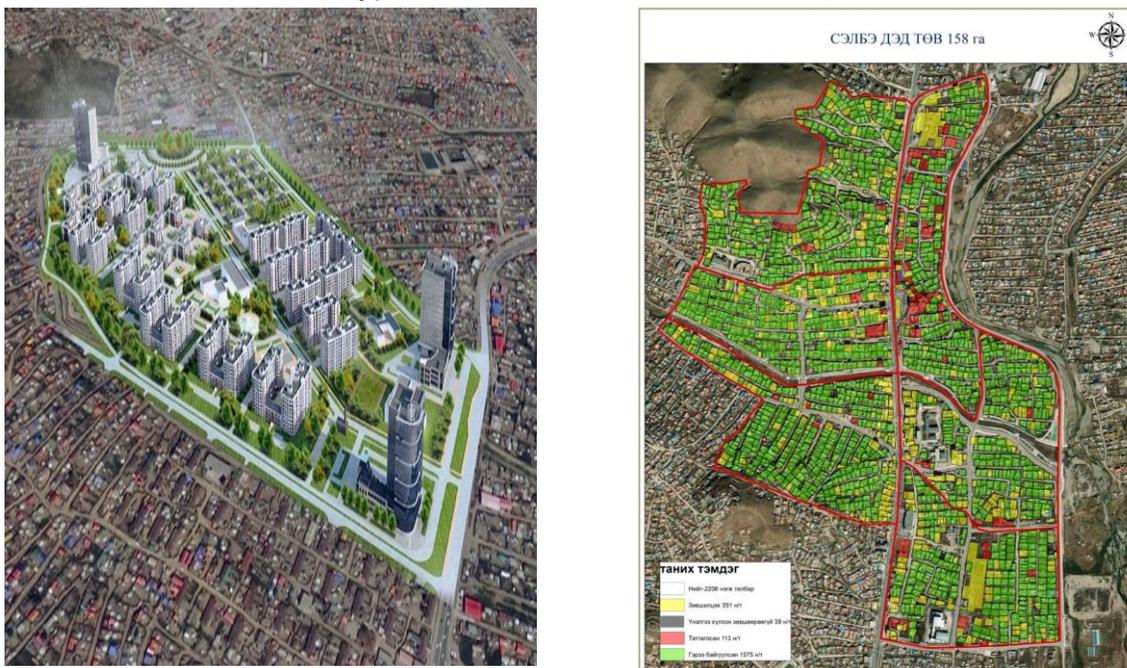
Эдгээр дэд төвүүдийн хүрээнд гэр хорооллыг орон сууцжуулах, дулааны станц барих, ИШС-г өргөтгөх, шинэчлэх, сургууль, цэцэрлэгийн үйлчилгээний байгууллагуудын хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зэрэг томоохон бүтээн байгуулалтын ажлыг эхлүүлж, газар чөлөөлөлтийн ажлын явц дунджаар 86.0 хувьтай байна.

Хүснэгт 19. Чөлөөлсөн газарт хэрэгжиж буй ТАХ /дэд төв/

№	Дэд төвийн нэр	Хийгдэх ажил	Чөлөөлөх нэгж талбарын тоо	Газрын хэмжээ /га/	Ажлын явц /хувь/
1	Сэлбэ	СБД-ийн 14-р хороо, ЧД-ийн 14, 18 дугаар хороог орон сууцжуулах	2206	158	70
2	Дамбадаржаа	СБД-ийн 16, 17-р орон сууцжуулах	260	70.7	88

3	Толгойт	Дэд төвийн авто зам, ИШС-ний өргөтгөл	599	153	100
4	Дэнжийн 100	Дулааны цахилгаан станц барих	58	3	86

Зураг 3. Сэлбэ дэд төвийн харьцуулсан зураг  
Төлөвлөлтийн зураг Бодит зураг 2024.11.07



Тухайлбал: СБД-ийн 14-р хороо, ЧД-ийн 14, 18 дугаар хороонд баригдах Сэлбэ дэд төвийн газар чөлөөлөлтийн ажил 70.0 хувьтай явагдаж, газар чөлөөлөлтийн ажлыг холбогдох хуульд заасан хугацаанд түр зогсоосон байна. Дээрх бүтээн байгуулалтын хүрээнд 12036 мянган айлыг орон сууцжуулж, 1200 ортой хүүхдийн цэцэрлэг, 2880 хүүхдийн суудалтай сургууль, спорт цогцолбор, соёл олон нийтийн төв, хорооны цогцолбор 4, үйлчилгээний барилга байгууламжууд баригдахаар төлөвлөсөн томоохон бүтээн байгуулалтын ТАХ-г хэрэгжүүлэхээр байна.

Нийт ТАХ-ний 52.2 хувийг авто зам, гүүр, гүүрэн гарц барих ажил эзэлж байна. Тухайлбал: НЗД-ын захирамжаар 74 ТАХ, ДЗД-ын захирамжаар 38 ТАХ /2021 онд 30.63 км, 2022 онд 58.71, 2023 онд 21.99 км, 2024 онд 20,4 км нийт 131.73 км/ хэрэгжиж байна.

Хүснэгт 20. Чөлөөлсөн газарт хэрэгжиж буй /авто зам/

№	Хамрах он	ТАХ-ний тоо	Замын урт /км/
1	2021 он	17	30.6
2	2022 он	56	58.7
3	2023 он	21	21.9
4	2024 он	17	20.4
<b>Нийт</b>		<b>111</b>	<b>131.7</b>

Зайсангийн гүүр, Ард аюушийн өргөн чөлөөтэй холбох авто замын байгууламж, олон түвшний огтлолцол, Наадамчдын авто замаас Эрчим хүчний гудамж холбосон гүүр болон авто зам, 5 шарын нүхэн гарц, Гачууртын авто замаас Шар хадны ГНАГ-2024/18-ШТА-ГА

автобусны эцсийн зогсоол хүртэлх төмөр бетон гүүр зэрэг томоохон байгууламжуудыг барьж бүрэн ашиглалтад оруулсан байна.

Зураг 4. Газар чөлөөлж авто замын салбарт хэрэгжүүлсэн ТАХ

<p>ТАХ-ний нэр: Зайсан гүүр Төлөв: Дууссан Эхэлсэн он: 2022 он Дууссан он: 2022 он Байршил: Хан-Уул дүүрэг, 11 хороо Км: 0.463 Нийт 1 нэгж талбарыг чөлөөлсөн.</p>	
<p>ТАХ-ний нэр: Толгойтын авто замыг Ард Аюушийн өргөн чөлөөтэй холбох авто замын байгууламж, олон түвшний огтлолцол Байршил: СХД-ийн 6,23,30,31,37,43 дугаар хороо, БГД-ийн 21 дүгээр хороо Км: 3.9 км урт авто зам, 31.1 м гүүр 4 нүхэн гарц 100 м Нийт 358 нэгж талбарыг чөлөөлсөн.</p>	
<p>ТАХ-ний нэр: Наадамчдын авто замаас Эрчим хүчний гудамж холбосон гүүр болон автозам Төлөв: Дууссан Байршил: ХУД-ийн 4 хороо, БГД-ийн 20 хороо Хэмжээ: 2.7 км авто зам, 3 гүүр Нийт 10 нэгж талбарыг чөлөөлсөн.</p>	
<p>ТАХ-ний нэр: Улаанбаатар хотод төмөр замын доогуур автомашины нүхэн гарц барих төслийн 1-р байршил болох 5 шарын нүхэн гарц Төлөв: Дууссан Хэмжээ: Нүхэн гарц 169м урттай, 5 м өндөртэй. Нийт 23 нэгж талбарыг чөлөөлсөн.</p>	
<p>ТАХ-ний нэр: Гачууртын авто замаас Шар хадны автобусны эцсийн зогсоол хүртэлх 4.27 км авто зам, Улиастайн голын 97.3 у/м төмөр бетон гүүрний барилга Төлөв: Дууссан Байршил: БЗД-ийн 9, 23 дугаар хороо, Хэмжээ: 4.27 км урт авто зам, 97.3 м гүүр Нийт 114 нэгж талбарыг чөлөөлсөн.</p>	

Мөн дээрх онуудад 13420 хүүхдийн суудалтай 18 сургууль, 2590 хүүхдийн ортой 21 цэцэрлэгийг барихаар төлөвлөсөн байна.

Хүснэгт 21 Чөлөөлсөн газарт хэрэгжиж буй /сургууль, цэцэрлэг/

№	Хамрах он	Сургууль		Цэцэрлэг	
		ТАХ-ний тоо	Суудлын тоо	ТАХ-ний тоо	Орны тоо
1	2021	3	2320	4	290
2	2022	7	4480	14	765
3	2023	3	1920	2	240
4	2024	5	4700	1	1295
	<b>Нийт</b>	18	13420	21	2590

ТАХ-ний хэрэгжилтийг тодруулахад чөлөөлсөн газарт баригдах сургууль, цэцэрлэгийн ажил хугацаандаа хийгдээгүй, 18 сургууль барьж ашиглалтад оруулахаас ашиглалтад орсон сургууль байхгүй, 21 цэцэрлэг барьж ашиглалтад оруулахаас 9 цэцэрлэг ашиглалтад орсон, 12 цэцэрлэг удаашралтай он дамжин хэрэгжиж байна.

Зураг 5. Чөлөөлсөн газарт хэрэгжиж буй /сургууль, цэцэрлэг/



Ашиглалтад орсон цэцэрлэг

Баригдаж байгаа сургууль

Баригдаж буй цэцэрлэг

**Дүгнэлт:** Цаашид газар чөлөөлөх ажлыг суурь судалгааны дагуу зохион байгуулж шинэ бүтээн байгуулалтыг нэмэгдүүлснээр иргэдийн амьдрах орчин нөхцөл сайжрахаар байна.

---

## АУДИТЫН ДҮГНЭЛТ

---

**Аудитаар илрүүлсэн зүйлс, аудитын дүнд үндэслэн дараах дүгнэлтүүдийг хийж байна. Үүнд:**

1. Нийслэл, дүүргийн 2021-2024 оны ГЗБТ-нд 6,207.2 га газрын 49699 нэгж талбарыг чөлөөлөхөөр төлөвлөсөн ч нөхөх олговорт шаардагдах хөрөнгө нь тусгагдаагүй, чөлөөлөхөөр төлөвлөсөн газраас 120.2 га газрын 3146 нэгж талбарт шаардагдах 456,748.0 сая төгрөгийн хөрөнгийг төсөвт баталсан байна.
2. Тухайн жилийн ГЗБТ-нд чөлөөлөлт хийх нэгж талбарын тоо, газрын байршил, хэмжээг тодорхойгүй байдлаар тусгасан байна.
3. ГЗБТ-нд чөлөөлөх нэгж талбарыг тусгахдаа “газар эзэмшигч, өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцох”, “хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх” арга хэмжээг газрын нөхөх олговрын хөрөнгө баталсны дараа хийж газар чөлөөлөх үйл ажиллагааны дарааллыг баримтлаагүй байна.
4. БХБС-ын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар баталсан хөрөнгийн үнэлгээнд баримтлах жишиг үнэлгээ хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байхад ММҮИ-ээс газар чөлөөлөлт, нөхөх олговрын үнэлгээнд баримтлах зах зээлийн дундаж жишиг үнийг тогтоосон байна.
5. Газар чөлөөлөх арга хэмжээг хэрэгжүүлснээр сургууль цэцэрлэгийн хүртээмж сайжрах, авто зам, замын байгууламж нэмэгдэж түгжрэл буурах, дэд төвүүдийг байгуулснаар хөрсний болон агаар орчны бохирдол буурах зэргээр иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөл боломж бүрдэхэд эерэг нөлөө үзүүлж байна.

---

## АУДИТЫН ЗӨВЛӨМЖ

---

Аудитын дүн, дүгнэлтэд үндэслэн дараах зөвлөмжийг өгч байна. Үүнд:

### Нийслэл, Дүүргийн Засаг даргад:

1. Тухайн жилийн ГЗБТ-нд чөлөөлөх нэгж талбарыг бодитой тооцоолон тусгаж, төсөв хөрөнгийг батлуулах;
2. БХБС-ын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар баталсан хөрөнгийн үнэлгээнд баримтлах зах зээлийн жишиг дундаж үнийг бодит нөхцөл байдалд нийцүүлэн шинэчлэн тогтоох саналыг эрх бүхий байгууллагад уламжлан шийдвэрлүүлэх;
3. Газар эзэмшигч, өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцсон, хөрөнгийн үнэлгээ хийлгүүлсэн нэгж талбарыг тухайн жилийн ГЗБТ-нд тусган холбогдох хуулийг хэрэгжүүлж ажиллах.

### Нийслэл, дүүргийн Газар зохион байгуулалтын албанд:

1. Тухайн жилийн ГЗБТ боловсруулахдаа *“Нийслэл, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах аргачлал”*-д тусгагдсан чөлөөлөх газрын байршил, тоо хэмжээ, шаардагдах төсвийг нэгж талбар тус бүрээр тусгаж, бодит нөхцөл байдалд нийцүүлэн, оновчтой төлөвлөх;
2. Тухайн нэгж талбарт байршиж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн тоо, барилгын хийц, бүтэц, давхраас хамааран хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйлчилгээний хөлсийг тооцоолох;
3. Газар эзэмшигч, өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцсон, хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэсэн нэгж талбар газрыг тухайн жилийн ГЗБТ-нд тусгаж, газар чөлөөлөх үйл ажиллагааны дарааллыг баримтлах.

# ХОЛБОГДОХ БАЙГУУЛЛАГЫН САНАЛ



## СОНГИНОХАЙРХАН ДҮҮРГИЙН ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРАЛ

Баянголын 1 дүгээр гудамж, 27 дугаар хороо,  
Сонгинохайрхан дүүрэг, Улаанбаатар хот, 18082-0018  
Утас: (976) 7017 0117, Факс: (976) 7017 3295  
Цахим шуудан: shd.council@gmail.com  
Цахим хуудас: www.songinoхайрхан.ub.khural.mn

2024.11.22	№	01/407
төсвийн	2024.11.15	-мы № 01/1246 -т

НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН  
ГАЗРЫН ДАРГА БӨГӨӨД ТЭРГҮҮЛЭХ  
АУДИТОР М.ЭРДЭНЭЖАРГАЛ ТАНАА

Нийслэлд хэрэгжсэн газар эзэмшигчдэд  
2021-2024 онд олгосон газрын нөхөн олговор,  
газар чөлөөлөлтийн хэрэгжилтэд хийсэн аудитын  
тайлангийн төсөлд өгөх саналгүй болно.



Сонгинохайрхан дүүргийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын ажлын алба  
Замрала  
Дарга  
Бай-Одван ЗОЛБОО  
2024.11.22 16:23



## НИЙСЛЭЛИЙН ТАСАГ ДАРГЫН ХЭРГЭЖҮҮЛЭГЧ АГЭНТЛАГ ГАЗАР ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТЫН АЛБА

Наадмандын зам 1201, Ардатын ам,  
23 дугаар хороо, Хан-Уул дүүрэг,  
Улаанбаатар хот, 17100  
Утас: (976) 7010 7778  
Цахим шуудан: cityland@gazar.ub.gov.mn  
Цахим хуудас: www.land.ub.gov.mn

2024.11.25	№	01-10/8130
төсвийн	-мы №	-т

НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗАРТ

(НТАГ-2024/28-ШТА-ГА) тайлангийн төслийг  
хүлээн авч танилцлаа.

Төрийн аудитын тухай хуулийн 18 дугаар  
зүйлийн 18.2-т заасны дагуу холбогдох тайлбар,  
саналаа хавсралтаар хүргүүлж байна.

Хавсралт 4 хуудастай.



Нийслэлийн газар зохион байгуулалтын алба  
Удирдлага  
Даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч  
Гүрцэдэн Мөнхбаатар  
2024.11.25 15:36

---

## САНАЛД ӨГСӨН ТАЙЛБАР

---

Нийслэлийн ГЗБА-ны 2024 оны 11 дүгээр сарын 25-ны өдрийн 01-10/8130, Сонгинохайрхан дүүргийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын 2024 оны 11 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 01/407 тоот албан бичгээр аудитын тайлангийн төсөлтэй танилцан, санал ирүүлсэн.

## ХАВСРАЛТ

Хавсралт 1

### Нэгж талбарын газрын үнэлгээ тооцсон түүврийн хэмжээ

№	ТАХ-ний нэр	2021	2022	2023	2024	Нийт
		Чөлөөлсөн нэгж талбарын тоо				
1	Сэлбэ дэд төв - ЧД				715	715
2	Сэлбэ дэд төв - СБД				523	523
3	СБД-ийн 11 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт барих "Сэлбэ голын баруун эрэг дагуух 2.5 км авто зам"			11	9	20
4	Толгойтын авто замыг ард Аюушийн өргөн чөлөөтэй холбох авто зам		208	79	13	300
5	Сонгинохайрхан дүүргийн 10, 25 дугаар хороо Баянхошууны эцсээс Зүүн салааны зам хүртэлх 3.2 км авто зам	21	36	4		61
6	Баянзүрх дүүргийн 14 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт, 640 хүүхдийн суудалтай сургуулийн барилга		39	4		43
7	БГД, СХД 113-р сургуулиас Баянхошууны хөтөл хүртэлх 2.3 км авто зам		62			62
8	Сүхбаатар дүүргийн 9,11 хорооны нутаг дэвсгэрт баригдах Үндэсний урлагийн их театрын ажил	6	13	12	7	38
9	Чингэлтэй дүүргийн 8 дугаар хороо, 640 хүүхдийн суудал бүхий сургуулийн барилгын ажил	21	12	1	1	35
10	Чингэлтэй дүүргийн 17 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт баригдах "960 хүүхдийн суудал бүхий сургуулийн байр" барилга		5		29	34
11	Баянзүрх дүүргийн 9, 23 дугаар хороо, Гачууртын авто замаас Шар хадны автобусны эцсийн зогсоол хүртэлх 4.27 км авто зам, Улиастайн голын 97.3 у/м төмөр бетон гүүрний барилга		23	5		28
12	Сонгинохайрхан дүүргийн 30 дугаар хороо 640 хүүхдийн суудалтай сургууль		27			27
13	Сонгинохайрхан дүүргийн 35 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт, шинээр баригдах 1,2 км авто замын ажил				27	27
14	Сонгинохайрхан дүүргийн 35 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт баригдах "Хорооны барилгын ажил"				3	3
15	Сонгинохайрхан дүүргийн 5 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу гэр хорооллыг орон сууцжуулах барилгын ажил				35	35
16	Сонгинохайрхан дүүргийн 5 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт баригдах "Тусгай хэрэгцээт хүүхдийн сургуулийн барилгын ажил"		1		4	5
17	Сонгинохайрхан дүүргийн 20 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт баригдах өвлийн спортын барилгын ажил		3		22	25
18	Сүхбаатар дүүргийн 15, 16 хорооны нутаг дэвсгэрт хийгдэх авто зам, гүүрийн ажил		25		12	37
19	Азийн хөгжлийн банкны санхүүжилтээр Сүхбаатар дүүргийн 9 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт баригдах Дэнжийн мянга дэд төвийн дулааны цахилгаан станцын ажил		21		18	39
20	Сүхбаатар дүүргийн 11 дүгээр хороо их багтаамжийн зогсоол барих ажлын нөлөөлд өртсөн иргэдэд олгох нөхөх олговрын төсөв			21	2	23
	Нийт					2080

Хавсралт 2

### Нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын эдэлбэрийг өөрчилсөн жагсаалт

№	Бүтээн байгуулалтын төрөл	Нөхөн олговор олгосон захирамж дугаар огноо	Газар өмчлөгч, эзэмшигчийн нэр, регистрийн дугаар	Эдэлбэрийн төрөл өөрчилсөн захирамжийн дугаар огноо	Өмнөх хэлбэр	Өөрчилсөн эдэлбэрийн төрөл	Газрын Хэмжээ /м2/	Газрын үнэнд олгосон нөхөн олговрын хэмжээ
1	Авто зам	2022.11.2 1-А1469	Иргэн	2022.09.28 А/1252	Эзэмших	өмчлөх	327	32.70
2	Авто зам	2022.12.0 6-А1522	Иргэн	2022.09.28 А/1252	Эзэмших	өмчлөх	334	33.40
3	Авто зам	2023.03.1 4-А218	Иргэн	2022.09.28 А/1252	Эзэмших	өмчлөх	330	66.00
4	Авто зам	2023.03.1 4-А218	Иргэн	2022.09.28 А/1252	Эзэмших	өмчлөх	597	74.63
5	Авто зам	2023.03.2 9-А294	Иргэн	2022.12.16 А/1566	Эзэмших	өмчлөх	351	43.88

6	Авто зам	2024.05.07 A/515	Иргэн	2024.03.27 A/379	Эзэмших	өмчлөх	187	181.20
7	Сургууль, цэцэрлэг	2024.08.08 A/972	Иргэн	2023.09.19 A/1104	Эзэмших	өмчлөх	437	35.40
8	Дэд төв	2024.10.04 A/1154	Иргэн	2024.07.17 A/882	Эзэмших	өмчлөх	346	-
9	Дэд төв	2024.10.04 A/1154	Иргэн	2024.07.17 A/882	Эзэмших	өмчлөх	94	-