

УЛААНБААТАР ХОТЫН ДУЛААН ХАНГАМЖИЙН САЛБАРЫГ САЙЖРУУЛАХ ТӨСӨЛ

НҮҮЛГЭН СУУРИШУУЛАХ БОДЛОГЫН ХҮРЭЭ

1. Танилцуулга

Энэхүү албан бичигт Улаанбаатар хотын дулаан хангамжийн салбарыг сайжруулах төсөл (P170676) нь төвлөрсөн дулаан хангамжийн сүлжээг тэлэх зорилгоор зарим гэр хорооллыг нүүлгэн шилжүүлэхэд /дэд бүрэлдэхүүн 1.2/ оршино. Дэд бүрэлдэхүүн хэсэгт гэр хорооллын сонгосон бүсэд урьдчилсан дулаалгатай дамжуулах хоолойг (DN50 - DN200) шинээр татах. (1,810 м урт сувгаар) тухай 1.1 дэх дэд бүлэгт заасан байна.

Дэд бүрэлдэхүүн 1.2 хэсэгт шугам угсралтын ажлын зургийг хийж, инженерчлэл, санхүү, нийгэм, эдийн засгийн үндсэн чиглэлийг бодолцон, оролцогч талуудтай зөвшилцөх шаардлагатай.

Дулааны шугам угсралтын ажлыг ажлын зургийн дагуу хийж гүйцэтгэнэ. Тиймээс шугам угсралтын ажлын үед сувгийн дагуух жижиг худалдаа үйлчилгээний байгууламжууд өртөнө. Дулааны шинэ сувгийн байршил (дэд бүтэц 1.2) тодорхой болоогүй байгаагаас төслийн үнэлгээнээс өмнө нүүлгэн сууришуулах бодлогын хүрээг боловсруулсан.

Урьдчилсан таамагт нүүлгэн шилжүүлэлт болон газар чөлөөлөлтөд саад болох зүйлс байхгүй гэж таамаглаж байна. Энэхүү НСБХ нь ТҮЦ-ийн бүтцэд болон өртөгт өөрчлөлт гарсан тохиолдолд яах талаар чиглэл өгнө. Энэхүү НСБХ-д

- (i) Барилга, эд хөрөнгөнд учруулсан нөлөөллийн нөхөн олговрын журам,
- (ii) Дахин суурьшуулахад бий болох нөлөөлөлтэй холбоотой бодлого, журмыг дэлгэрэнгүй тайлбарлах бөгөөд НСБХ-г барилгын ажлыг хэрэгжүүлэхээс өмнө болон төслийн үнэлгээний дараа боловсруулахыг шаардсан.

Дэлхийн банкны Байгаль орчин, нийгмийн үндсэн чиглэл (БОНҮЧ), 2017 онд баталсан газар чөлөөлөх, газар ашиглалтын хориглох, албан шаардлагаар дахин суурьших тухай журам (ESS5) болон Монгол Улсын хуулийн хүрээнд боловсруулна.

Монгол Улсын Эрчим хүчний яамны (ЭХЯ) харъя Төслийг удирдах нэгж (ТУН) нь НСБХ-ийн үндсэн зарчмын хүрээнд нүүлгэн сууришуулалтын нөлөөг тооцоолох үүрэг бүхий ажилтантай байна. Нарийн зохицуулалтыг нийслэлд дулаан түгээх үүрэгтэй Улаанбаатар дулааны сүлжээ ТӨХК (УБДС ТӨХК)-тай хамтран хийнэ.

2. Зорилго, гол зарчмууд

Энэхүү НШДСҮЗ нь Монгол Улсын хууль, Дэлхийн Банкны газар чөлөөлөх тухай ESS5, газар ашиглалт, албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн хориг зэрэгтэй уялдана. Төсөл хэрэгжих хугацаанд аль болох нүүлгэн шилжүүлэлтээс зайлсхийх, боломжгүй тохиолдолд газар чөлөөлсөн иргэд аж ахуйн нэгж байгууллагуудтай зөвшилцөж төслийн үр өгөөжөөс хүртэх боломжийг олгох, төсөл нь тогтвортой хөгжилд хувь нэмэр оруулах хэрэгтэй.

Эдгээр зарчмуудыг хэрэгжүүлэхийн тулд оролцогч талуудыг эртнээс тодорхойлох, гарах сөрөг үр дагаваруудыг сайтар тооцоолох урьдаас мэдэж байгаа нөлөөллийн талаар олон нийтэд мэдээлж, сөрөг нөлөөллийг нь бууруулах зорилгоор тухайн оршин суух газрын бүх салбарыг хамруулж, зөвшилцөж, хүн болон нөлөөлөл тус бүрийг тооцоолох, төслийн

хэрэгжилт, дахин суурьшуулах, амьжиргааг нөхөн сэргээх явцад НӨХ-т шударга, ил тод, цаг алдалгүй дэмжлэг үзүүлж, амьжиргааны түвшин доогуур иргэд, хөдөлмөрийн чадавх муутай иргэдийн байдлыг сайжруулахад анхаарч ажиллах хэрэгтэй.

Хэрэв үнээ алдах хөрөнгө (ТҮЦ-ийн байгууламж зэрэг) байвал ижил төрлийн зүйлээр солих, харин боломжгүй тохиолдолд алдсан хөрөнгө, боломжит орлогод нөхөн олговор олгож, дахин суурьших, амьжиргаагаа нөхөн олговрыг олгох, дахин сэргээлтэд дан ганц биет бус нийгмийн, соёлын хөрөнгө багтана. Зарим тохиолдолд НӨХ нь бодлогын зорилтуудыг баттай биелүүлэх зорилгоор боломжит хувилбаруудыг сонгоход саналаа хуваалцаж, хувь нэмэр оруулна.

3. Нүүлгэн шилжүүлэх, дахин суурьшуулах төлөвлөгөөний гол зарчим

Нүүлгэн шилжүүлэх, дахин суурьшуулах төлөвлөлт, хэрэгжилтэд дараах зарчмыг баримтална:

- Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний бэлтгэл ажлын явцад дахин суурьшсан иргэдтэй зөвшилцөж, тэдгээрийн хүссэн нөхөн төлбөр бодолцож авч үзэх.
- Хохирлыг үнэлж судалгаа гаргаж нийтийн хэвлэл мэдээлэлд сурталчилгаа байдлаар хэвлүүлсэн өдөр нөхөн төлбөрийн хугацааг дууссанд тооцно.
- Нүүлгэн шилжсэн хүн бүр нөхөн төлбөр авч, үл хөдлөхийн хэрэглээний төрөл (оршин суух, арилжааны, олон нийтийн эсвэл нийтийн өмчит), үл хөдлөх хөрөнгийн байдлаас үл хамаарч нөхөн сэргээлтэд хамрагдах эрхтэй. Үүнд гэрчилгээгүй газар эзэмшигч ч хамрагдана.
- Нөлөөлөлд өртсөн барилга, байгууламжийн нөхөн төлбөрийг, үндсэн хөрөнгийг элэгдэл тооцохгүйгээр ижил төрлийн байгууламжийн зах зээлийн ханшаар дахин суурьшуулах өртгөөр тооцно. Нөлөөлөлд өртөн хүмүүс барилга, байгууламж, үндсэн хөрөнгийн материалаа буцаан авч болно.
- Хашаа, саад арилгах, замын хажуу хэсгээс гаднах газарт явагдаж байгаа барилгын ажил зэрэг түр зуурын саадтай холбоотой нөхөн төлбөрийг нөлөөлөлд өртсөн байгууллагуудтай харилцан тохиролцох замаар бэлнээр олгоно. Нөлөөлөлд өртсөн талууд газар болон оршин суугчдын бүсэд үргэлжлүүлэн байрлах эрхтэй. Барилгын ажлын туслан гүйцэтгэгчид ажил дууссаны дараа хашааг эргүүлэн зөөж, газрыг нөхөн сэргээнэ. Хөрөнгөө алдсан этгээд тухайн хөрөнгийг ямар ч зорилгоор ашиглаж байсан элэгдэл болон ямар нэг нэмэлт төлбөр тооцолгүйгээр бүхлээр нь төлөх хэмжээг нүүлгэн сууришуулах төлөвлөгөө /НСТ/-д заасан нөхөн төлбөрийн ханшид заасан болно.
- Барилга, байгууламж, үндсэн хөрөнгийг нөлөөлөлд хамруулж, дахин суурьшуулахаас өмнө нөхөн төлбөрийг олгосон байна.
- Бүх төрлийн нүүлгэн шилжүүлэлт, дахин суурилуулалттай холбоотой зардал (татвар, хураамж)-ийг нэг бол Засгийн газар тэглэх, аль эсвэл нөлөөлөлд өртсөн үл хөдлөх хөрөнгийн үнийг тогтоох гэрээнд багтаана.
- Нөхөн төлбөр, нүүлгэн шилжүүлэх ажил бүгд дуусахаас нааш барилгын ажил эхлэхгүй бөгөөд алдсан орлогыг богино хугацааны санхүүгийн тусламжаар нөхөн төлнө.

- Нөхөн төлбөрөөс татвар авахгүй бөгөөд үл хөдлөхийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд гарах бүх татвар, хураамжийг төслийн хариуцагч төлнө.
- Нөлөөлөлд өртөх ТҮЦ-үүдийг төслийн зураг төслийн бүсээс гадна байршуулах тул дахин суурьшихад нь туслах тэтгэмж олгоод зогсохгүй алдсан орлогыг нь нөхөн төлнө.
- Төсөлд зориулж байгуулсан санал гомдол хүлээн авах механизмыг Оролцогч талуудын оролцооны төлөвлөгөөнд заасны дагуу ашиглана.
- Зээлдэгч нь нөхөн олговортой холбоотой зардлыг хариуцах үүрэгтэй. Боловсруулсан НСТ бүрд чөлөөлөлттэй холбоотой зардлуудыг тооцоолон төсөвлөх ба үүнд болзошгүй нөхцөл байдлыг тооцсон байна.
- Эцэслэсэн НСТ бүрийг олон нийтэд нээлттэй газар хүртээмжтэй байдлаар ил болгох бөгөөд 2017 оны ESF-ийн шалгуураар хяналт тавин ажиллана.

4. Хууль, эрх зүйн бодлого, зохицуулалт

НСБХ-ын бүх заалтууд нь Монгол Улсын холбогдох хууль, журмууд (доор жагсаасан) болон Дэлхийн Банкны ESS5-тэй уялдана. Монгол Улсын хуулийн холбогдох заалтууд болон Дэлхийн Банкнаас барих бодлогыг энэ хэсэгт тоймлон, тавигдах шаардлагуудыг хооронд нь уялдуулах арга хэмжээнүүдийг хавсаргав.

Газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх тухай хүчин төгөлдөр байгаа хуулиуд нь: Үндсэн хууль (1992); Газрын тухай хууль (2006); Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль (2003); Монгол Улсын иргэний хууль (2002); Засгийн газраас баталсан газрын үнэлгээ, тариф (Засгийн газрын 2003 оны 103 дугаар тогтоол); Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль болон бусад холбогдох эрхүүд (2003); Хот байгуулалтын тухай хууль (2015).

Монгол Улсын үндсэн хууль болон холбогдох хуульд, “Төр газрын эзэнд газартай нь холбогдсон үүрэг хүлээлгэх, улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор газрыг солих буюу эргүүлэн авах, уг газрыг хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдлын ашиг сонирхолд харшаар ашиглавал хураан авч болно” гэж заасан бөгөөд “Төр, түүний эрх бүхий байгууллага нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авбал нөхөх олговор, үнийг төлнө” гэж тогтсон байдаг.

Газрын тухай хуульд эзэмших эрх нь дуусгавар болсон тохиолдолд хэрхэн газар чөлөөлөхийг зохицуулсан байдаг. Өмчлөх эрх нь дууссан газар эзэмшигчийг хууль бус газар эзэмшигч гэж тооцох бөгөөд Газрын тухай хуулийн 27.4 дүгээрт “Хүчин төгөлдөр эрхийн гэрчилгээгүй аливаа этгээд газар эзэмшихийг хориглоно” гэж заасны дагуу нүүлгэн шилжүүлнэ. Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд хувийн өмчлөлд байгаа газрыг хураах тухай заалтууд агуулсан байдаг. Тус хуулийн 35 дугаар заалтад иргэний өмчийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах тухай тусгасан ч ижил хуулийн 28 дугаар заалтыг зөрчсөн байна. Засгийн газраас баталсан газрын үнэлгээний тариф (Засгийн газрын 103 дугаар тогтоол)-д газрын үнэлгээ, тарифыг тогтоосон байдаг.

Төслийн дэд бүрэлдэхүүн 1.1 хэсэгт газар чөлөөлөх шаардлага гарахгүй тул уг төслийн хүрээнд шугам угсралтын ажилд Эрчим хүчний тухай хууль (2001) үйлчилнэ. Тус хуулийн 33.1 дүгээр заалтад “Шугам сүлжээ нь аюулгүй байдлыг хангах хамгаалалтын

зурвастай байна. Хамгаалалтын зурвасын дотор гэр, орон сууц, барилга байгууламж барих, шугам сүлжээ өмчлөгч, эзэмшигчийн зөвшөөрснөөс бусад үйл ажиллагаа явуулахыг хориглоно,” 33.2-т “Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Засаг дарга шугам сүлжээг хамгаалах дүрмийн дагуу хамгаалалтын зурвасын хэмжээг баталгаажуулна” гэж заасан.

Хүснэгт 1: Албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийн талаарх Монгол Улсын хууль болон Дэлхийн Банкны шалгуур хоорондын харьцуулалт

Сэдэв	Монгол Улсын хуулийн заалтууд	Дэлхийн Банкны Байгаль орчин, нийгмийн бодлого
Нөлөөлөлд өртсөн аж ахуйн нэгж	Газрын тусгай зөвшөөрөл эзэмшигч, газар өмчлөгч, ашиглагч нь Газрын тухай хууль (35, 38 дугаар заалт), Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль (27 дугаар заалт) дагуу эзэмшлийн эрхээ бусад хуулийн этгээдэд шилжүүлэх боломжтой. Газар өмчлөх эрхгүй, хууль бус эзэмшигч нь тухайн газрыг бусдад шилжүүлэх, эсвэл нөхөн төлбөр авах эрхгүй болно. (Газрын тухай хуулийн 27.4 дүгээр заалт) Иргэний хуульд удаан хугацаанд өмчлөгч, эзэмшигчгүй байсан үл хөдлөх хөрөнгийг (газар г.м) улсын бүртгэлд бүртгээд 15 жил болсон тохиолдолд эзэмших тухай эрхийг тусгаж өгсөн байдаг.	(ESS5) Нөлөөлөлд автсан хүмүүсийг дараах байдлаар ангилна: 1. Тухайн газар,эсвэл хөрөнгийг эзэмших эрх бүхий этгээд; 2. Тухайн газар, эсвэл хөрөнгийг эзэмших эрхгүй ч хууль тогтоомжийн дагуу хүлээн зөвшөөрөгдөх эсвэл таних боломжтой газар өмчлөлийн бичиг баримттай; 3. Суурьшсан, эсвэл ашиглаж байгаа газар, хөрөнгийг эзэмших хууль ёсны эрхгүй.
Барилга байгууламжийн нөхөн төлбөр	Чөлөөлсөн газарт байрлаж буй байгууламжийн эзэмшлийг шилжүүлэх төлбөрийг харилцан тохиролцон гэрээгээр шийдвэрлэнэ. Барилга, байгууламжийн үнэ цэнийг зах зээлийн ханшаар тогтоож, барилгын нийт үнэлгээнээс элэгдлийг хасаж тооцно. Газрын тухай хуульд газар болон үл хөдлөх хөрөнгийг зах зээлийн ханшаар тооцох талаар тусгасан байдаг. Нөхөн төлбөр бодитоор зах зээлийн үнэлгээнд суурилдаггүй. Зам дагуух хоолой, байгууламжид нөхөн олговор олгох талаар заалт байдаггүй.	Газар чөлөөлөх эсвэл газар ашиглалтыг хязгаарлах арга хэмжээтэй холбоотой урьдчилан сэргийлэх боломжгүй нийгэм, эдийн засгийн сөрөг нөлөөллийг бууруулахын тулд: (а) эзэмшиж байсан хөрөнгийг орлуулалтын нөхөн төлбөрийг цаг тухай бүрд нь олгох.
Эмзэг бүлгүүд	Эмзэг бүлэгт шилжин ирэгсдэд зориулсан хуулийн заалт байхгүй.	НСТ нь эдийн засгийн болон биетээр дахин суурьшуулах ажиллагаанд хүйсийн болон нийгмийн эмзэг бүлгийн асуудлуудад анхаарал хандуулж, ил тод, тогтмол, эрх тэгш байдлаар (ESS5) хүртээж ажиллана.
Гомдол гаргах журам	Газрын тухай хууль нь тухайн газрыг холбогдох засаг захиргааны нэгжийн засаг дарга хураан авах маргаан, цаашлаад шүүхэд үүсэх маргааныг зохицуулдаг (60 дугаар заалт). Иргэний хууль болон Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд шүүх дээрх олон төрлийн маргааныг шийдвэрлэх заалтууд тусгасан.	Төслийн эрсдэл, сөрөг нөлөөлөл (ESS10)-өөс хамааран нэмэгдэх санал, гомдлыг хүлээн авч, шийдвэрлэхэд хялбар болгох зорилгоор гомдол гаргах журам санал болгож, хэрэгжүүлнэ.
Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөн	Хот байгуулалтын тухай хуульд (17, 18 дугаар заалт) Хот төлөвлөлтийн үйл ажиллагаанд иргэдийн оролцоотой төлөвлөлтийн зарчмыг тусгаж ажиллана	Зээлдэгч нь төсөлтэй холбоотой эрсдэл, нөлөөлөлтэй дүйцэх төлөвлөгөө боловсруулна: Газар чөлөөлөх, бусдын эзэмшилд байгаа газрыг хязгаарлах

ий талаарх мэдээллийг олон нийтэд мэдээлэх, олон нийтээр хэлэлцүүлэх	гэж заасан. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, Засаг дарга, хотын захирагчийн ажлын алба нь энэ хуулийн хүрээнд гаргасан аливаа шийдвэрийн талаар тухай бүр олон нийтэд мэдээлнэ.	замаар орлого, эсвэл амьжиргаанд нь сөрөг нөлөө үзүүлэх шаардлага бага төслүүдэд нөлөөлөлд өртөх хүмүүсийн шалгуурыг тогтоох төлөвлөгөө боловсруулж, нөхөн олговрын журам, стандартыг тодорхой болгох бөгөөд санал гомдлыг зөвлөх, хянах, шийдвэрлэх зохицуулалтуудыг хамруулна. (ESS5)
Эцсийн хугацаа	Бусдын өмчлөлд эсвэл суурьшиж байгаа газрыг чөлөөлөхөд нөхөн олговор олгох хугацааг тогтоосон хуулийн заалт байхгүй.	Зээлдэгч нь судалгаан дээр үндэслэн нөхөн төлбөр олгох хугацааг тогтооно. Дуусгавар болох хугацаатай холбоотой мэдээллийг бичиг баримтжуулж, төсөл хэрэгжих бүсэд тогтмол бичмэл байдлаар болон (тохирох) бичмэл бус байдлаар түгээнэ. (ESS5).
Эд хөрөнгийг чөлөөлөх, иргэний ажлыг эхлүүлэх тухай мэдэгдлийн хугацаа	Газар чөлөөлөх хугацааг гэрээнд тусгаж өгөх боломжтой. Үл хөдлөх хөрөнгийг чөлөөлсөн даруйд барилгыг эхлүүлнэ. Гэхдээ хүлээгдэх хугацааг нарийн тогтоохгүй.	Зээлдэгч нь чөлөөлсөн газар болон холбогдох хөрөнгийг бэлэн болсон ESS (ESS5)-ийн дагуу зөвхөн нөхөн олговор олгосны дараа шилжүүлэн авах боломжтой. Энэ нь барилгын ажил эхлэхээс өмнө дууссан байх ёстой.

Монгол Улсын хууль, журам болон Дэлхийн Банкны ESF хооронд бодлогын хэд хэдэн зөрүү бий. Монгол Улсын хууль, журамд:

- (i) засгийн газрын өмчид байгаа газар, эсвэл замын хажуугийн шугам дагуу суурьшигч нь нөхөн олговор, нөхөн сэргээлтэд хамрагдахгүй;
- (ii) орлого, амьжиргааг нөхөн сэргээх ажил нь дотоодын газар чөлөөлөх ажиллагаанд хамаарагддаггүй;
- (iii) шилжилтийн зардлыг нөхөн төлбөрт тооцдоггүй;
- (iv) засаг дарга болон шүүхийн шатанд маргаан шийдвэрлэх ажиллагаанаас өмнөх шатны гомдол шийдвэрлэх журам төсөлд байхгүй;
- (v) олон нийтээр хэлэлцүүлэх, олон нийтэд мэдээлэл түгээх ажиллагаа багтдаггүй;
- (vi) нөхөн олговрын дуусгавар болох хугацааг зарладаггүй;
- (vii) газар чөлөөлөх үйл явц дуусах хүртэл барилгын ажлыг хязгаарлах заалт байдаггүй;
- (viii) хяналт, үнэлгээ, НСТ боловсруулах шаардлага байдаггүй.

Эдгээр цоорхойг нөхөхийн тулд энэхүү НСБХ-д эрхийн талаарх заалтууд (холбогдох эрхийн матиксаас харна уу)-ыг тусгаж, хоёуланг нь нэгтгэсэн бөгөөд ялгаатай заалтуудад Дэлхийн Банкны ESF (ESS5)-ийн журмыг баримтална. Үүнээс гадна, үйл ажиллагаатай холбоотой цоорхойг нөхөхийн тулд өмнө нь жагсаасан гол зарчмуудыг төсөлд хэрэгжүүлнэ.

5. Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөнүүдийн боловсруулалт, зөвшөөрөл

Санал болгосон шугам сүлжээний нийгмийн болон дахин суурилуулалтын мэдээллийг Төслийн Нийгмийн Нөлөөллийн Үнэлгээнд зааснаар боловсруулахын тулд ТУН-ийн мэргэжилтэнтэй хамтарч хяналт тавьж ажиллана. Байршлыг нягтлахдаа нүүлгэн шилжүүлэлтэд нөлөөлж болох зүйлсийг тооцож, анхнаас нь нөлөөллөөс зайлсхийх, бууруулах боломжийг эрэлхийлнэ.

Шугам угсралтын ажил дуусмагц Төслийн удирдлагын газрын мэргэжилтэн дараах ажлыг гүйцэтгэнэ:

- Нүүлгэн шилжүүлэлтээс үүдэн сөрөг үр дагавар бий болсон эсэх, аль эсвэл шугам угсралтын ажлаас үүдэн байгаль орчинд түр зуурын, урт хугацааны нөлөөлөл гарсан эсэх нэмэлт судалгаа хийнэ..

Хэрэв нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөөлөл нь Аюулгүйн зурвас дотор орох нь тодорхой болсон бол ТУГ нь нөхөн олговрын төлөвлөгөө боловсруулахын тулд дараах ажлыг хийж гүйцэтгэнэ:

- Дэлхийн Банкны ажлын хэсэгтэй хамтран НСТ-ийг боловсруулах, урьдчилсан бэлтгэл ажлын талаар зөвшилцөнө.
- Засгийн газрын холбогдох яамд, агентлагуудын хариуцсан албан тушаалтнуудтай тухай бүрд нь зөвшилцөнө.
- Төслийн мэдээллийн товхимлыг (ТМТ) Монгол болон Англи хэл дээр боловсруулахдаа төслийн параметр, нөлөөллийн тооцоолол, тусламж шалгуур, нөхөн олговрын эцсийн хугацааг тайлагнана.
- ТМТ-ыг танилцуулахдаа төслийн нөлөөлөлд автах магадлалтай хүмүүстэй уулзаж, төслийн талаар мэдээлэл өгнө.
- Нөлөөлөлд өртөх хүмүүс болон бараа бүтээгдэхүүний тооллого, судалгаа явуулна (Судалгаа болон бараа бүтээгдэхүүний тооллогын талаарх Tool 1-ийг харна уу)
- Дахин суурьшуулах зардлыг судалж, 9-р хэсэгт тусгасан шаардлагатай үнэлгээнүүдийг хийх.
- НСТ-ийн төслийг Дэлхийн Банкны ESS5 болон энэхүү НСБХ-тай уялдуулна. Нүүлгэн сууришуулах төлөвлөгөөний ерөнхий чиглэлийг tool 4-т тусгасан болно. НСТ-д нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс (НӨХ) мэдээлэл, хөрөнгийн бүртгэл, нөхөн төлбөр хүлээн авах эсэх матрицыг (энэхүү НСБХ-ийн Tool 2-т танилцуулсны дагуу сайжруулж), албадан нүүлгэх нөхөн олговрыг тусгасан НСТ-ийн төсвийг багтаана.
- НСТ-ийн төслийн мэдээлэл, ТМТ -ийн шинэчлэлийн талаар олон нийтэд мэдээлэх.
- НСТ-г дуусгаж; НСТ-ийн зөвшөөрлийг зээлдэгч болон Дэлхийн Банкнаас авах.
- НСТ-ийн талаар зээлдэгч болон Дэлхийн Банкны веб хуудсанд нийтлэх.
- Иргэн тус бүрт олгох нөхөн олговор, НӨХ болгоны холбогдох анкет боловсруулж, нөхөн олговрын хэмжээ, олгох цаг, байршлыг тодорхой болгоно.
- Нөхөн олговор хүртэх эрхээ бусдад шилжүүлэх, цуцлах талаар НӨХ боловсруулах.

- Донорууд болон санхүүжүүлэгч нарт тогтмол бүртгэл мэдээлэл, тайланг тогтмол тайлагнах.
- НӨХ болон олон нийтийн оролцоотойгоор хяналт тавьж, үр дүнг нь нийтэд танилцуулна.

НСТ-ийг баталсны дараа ямар нэг тооцоолоогүй нөлөөлөл гарсан тохиолдолд шинэчилсэн төслийг боловсруулж, хэлэлцүүлж, олон нийтэд мэдээлнэ. Дэлхийн Банк боловсруулсан нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөнд үнэлгээ хийж, тодорхой болгоно.

6. Дахин сууршуулах хүн амын тооцоо

Хотын сонгогдсон хэсгүүдэд Дулааны шугам сүлжээг нөхөн сэргээж, шинэчлэхээр тусгасан дэд бүрэлдэхүүн 1.1 хэсэгт дамжуулах шугамын хамгаалалтын зурваст (ROW) (одоо байгаа хоолойн хоёр талаар 5 метр газрыг нөхөн сэргээж, газар булна) хэд хэдэн барилга, хувийн өмчийн хашаа байгааг тогтоосон.

Дэд бүрэлдэхүүн 1.2 хэсэгт дамжуулах хоолой (дээд тал нь 1.8 км) шинээр татах ажил нь гэр хорооллын бүсэд байрлана. Энэхүү дэд бүрэлдэхүүн хэсэгт дулаан дамжуулах дэд бүтэц, эсвэл барилга хоорондын дулааны шугамын холбоосыг оролцуулаагүй. Тухайн бүсийг тодорхой хугацаанд хөгжүүлсний дараа дулаан хангамжийн компаниуд өөрсдийн хоолойгоо холбох боломжтой болно. Улмаар хоолойг тэлэх ажлын явцад замын хажуугаар байрласан жижиг барилга, байгууламжууд (дэд бүрэлдэхүүн 1.1 хэсэгтэй ижил) түр хугацаагаар эсвэл бүр мөсөн нөлөөлөлд өртөх боломжтой. Байрлалыг судлах үйл ажиллагаа болон боломжит сөрөг нөлөөллөөс зайлсхийхийг чухалчилж байгаа зэргээс шалтгаалан сөрөг нөлөөлөл бага байх төлөвтэй байгаа бөгөөд хоолойг одоо байгаа зам эсвэл түүний хажуугаар газар доор булах магадлал илүү өндөр. Дараах төрлийн сөрөг нөлөөлөл учирч болзошгүй: барилга, байгууламжийг (жишээ нь ТҮЦ) түр хугацаагаар, эсвэл бүр мөсөн нүүлгэх; тухайн хөрөнгийн эзэмшигч, ажилчдын орлогыг хаах; энэ нь эмзэг өрхүүдэд нөлөөлж болзошгүй (эзэмшлийн эрхгүй, эмэгтэй, хөгжлийн бэрхшээлтэй өрхийн тэргүүн, ядуурлын шугамаас доогуур орлоготой өрх). Замын хажуугийн хэсгээр байрлаж буй, нөлөөлөлд өртөх магадлалтай хүмүүс тухайн газрыг эзэмших эрхгүй, хүчээр суусан байх магадлалтай байгаа.

Дэд бүрэлдэхүүн 1.3 хэсэг нь УБДС ТӨХК-ийн одоо байгаа шугам дагуу, аль эсвэл чадавхыг бэхжүүлэхэд анхаарах 2-р бүрэлдэхүүн хэсэгтэй холбоотой учир нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөлөө гарахааргүй байгаа.

7. Шалгуур үзүүлэлтүүд

Төслийн улмаас дахин суурьшсан хүмүүсийг дараах байдлаар ангилахаар харагдаж байна:

- Замын хажуугаар барилга, байгууламж/эд хөрөнгө эзэмшигч, ашиглагч
- Замын хажуугийн хамрах бүсээс гадна суурьшсан, түр эсвэл удаан хугацаанд нөлөөлөлд өртөх, эсвэл хохирох магадлалтай иргэн, аж ахуйн нэгж

Шалгуур үзүүлэлт нь нөлөөлөлд өртсөн хүн, хөрөнгөнд аль алинд нь хамаарна. Дахин суурьшсан хүмүүсийг дараах гурван ангилалд хуваана: (а) тухайн газрыг албан ёсоор эзэмших эрхтэй хүмүүс (тухайн улсын хууль тогтоомжийн дагуу хүлээн зөвшөөрөгдсөн

уламжлалт эрх багтана); (b) тооллогын үед тухайн газрыг хууль ёсны дагуу эзэмших эрхгүй байсан ч нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөнд заасан тодорхой явцын дагуу тухайн газар, үндсэн хөрөнгийг Монгол Улсын хуулийн дагуу эзэмших эрхтэйгээ нотлох боломжтой гэгдэж байгаа иргэд; (c) тухайн суурьшиж байгаа газраа хуулийн дагуу эзэмшдэгийг нотлох ямарваа бичиг баримтгүй иргэд.

Тэмдэглэл: (1) учрах хохирол нь түр зуурынх, аль эсвэл бүр мөсөн байх магадлалтай; (2) нүүлгэн шилжүүлэлтэд үзүүлэх туслалцаанд дахин суурьшин зардал, аль эсвэл түүнтэй дүйцэх амьжиргаагаа залгуулах шинэ үйл ажиллагааг эхлүүлэх зардал. Жишээ нь шинээр суурьших газрыг бэлтгэх г.м.

Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөө нь нөлөөлөлд автсан хүмүүсийг өөрсдийн алдсан хөрөнгийг эргүүлэн төлүүлэх, орлого, амьжиргааны түвшингээ нэмэгдүүлэх, эсвэл эргүүлэн сэргээх боломжоор баттай хангуулна. Цаашлаад төлөвлөлт нь нөлөөлөлд автсан хүмүүсийг хүйс, нийгмийн статус, хэл, болон бусад шалтгаанаар ялгаварлан гадуурхуулахгүй байхад анхаарна. Эдгээр зорилтуудыг биелүүлэхийн тулд Төслийн удирдлагын нэгж нь нөлөөлөлд хамаарах бүх хүмүүсийг тодорхойлж, НСТ-ий зохих арга хэмжээнд баттай хамруулна.

Тур хугацаанд, эсвэл бүр мөсөн алдсан газар эсвэл өөр төрлийн хөрөнгийг төслийн нөлөөллөөр алдсанд тооцно. Үүнд:

- Тухайн хувь хүний бизнес эсвэл орлогын эх үүсвэр
- Төслийн болон хэлэлцүүлгийн явцад олж тогтоогдсон, Монгол Улсын хуулиар болон ESS5-д эд хөрөнгөнд тооцдог бүх эд зүйл, амьжиргаа залгуулах хөрөнгө.

Нөхөн олговор олгох эцсийн хугацаа дуусахаас өмнө эдгээр шалтгааны улмаас албадан хохирол амссан хүмүүс жагсаал цуглаан хийвэл нөхөн олговор авах эрхтэйд тооцно. Хүчээр суурьшсан эсвэл тухайн төслийн нөхөн олговрын хугацаа дууссан дараа эхлүүлсэн үйл ажиллагааг тооцохгүй.

8. Үнэлэх аргачлал

“Орлуулах зардал” гэдэг нь тухайн үндсэн хөрөнгийн нөхөн төлбөрт ижил төрлийн хөрөнгийг шинийг худалдан авахад хангалттай байдлаар, цаашлаад дахин суурьшихад шаардлагатай зардлыг шингээсэн арга барил юм. Зах зээл зөв голдиролд байгаа тохиолдолд орлуулах зардлыг өөр аргаар тооцоолох боломжтой, тухайлбал газрын үнэ, бүтээмж бүхий үндсэн хөрөнгийн гарцыг тооцоолох, эсвэл орлуулах бараа материал, барилга, үндсэн хөрөнгийг босгох хөдөлмөрийн хөлс, нэмэх нь хувьсах зардал. Аль ч нөхцөлд байсан нүүлгэн шилжүүлэлтээс үүдэн орон гэргүй болсон тохиолдолд орлуулах зардал нь нийгмийн аюулгүй байдлын стандарт хангагдсан хамгийн хямд сууцны үнэ, барилгын өртөгтэй дүйх ёстой.

Нөлөөлөлд автсан хөрөнгө, эд зүйлсийг олон нийтийн хэлэлцүүлгийн үеэр бүрэн тодорхойлж, холбогдох НСТ-үүдэд нэгтгэнэ. Хорогдсон эд хөрөнгө, орлогыг ижил зүйлээр нь орлуулах, шинээр солих, амьжиргааг бүрэн эргүүлэн сэргээх зэрэг зарчмыг НСТ-үүдэд баримтална.

Нөлөөлөлд автсан бүх хөрөнгийн үнэлгээ гаргах ажлын хэсгийг тооцооллын дагуу ижил төрлийн хөрөнгийн зах зээлийн ханшаар орлуулалтын зардлыг тооцож нөхөн төлнө. Үнэлгээ гаргах ажлын хэсэгт дараах мэргэжилтнүүд багтана: Нийслэлийн өмчийн ашиглалт, удирдлагын газар, Хот байгуулалт, газрын харилцааны зохицуулалтын газар (ХБГХЗГ), нөлөөлөлд өртөх нэгжүүд, хувь хүмүүсийн төлөөлөл. Үнэлгээ гаргах ажлын хэсгийг бүрдүүлэхдээ Дэлхийн Банкны ажлын хэсэгтэй мөн зөвшилцөнө. Газар бус үндсэн болон хорогдсон хөрөнгийг орлуулах зардлыг тооцох процессын дараах болон үйл явцыг хөнгөвчлөх ажиллагааг ТУН хариуцна. Нөлөөлөлд өртөх хүмүүстэй зөвшилцөх явцад нөхөн олговрын хэмжээн дээр санал зөрөлдсөн тохиолдолд ТУН бие даасан үнэлгээний мэргэжилтэнд хандаж, санал болгосон нөхөн олговрын хэмжээг дахин тогтоож, үр дүнг нь нөлөөлөлд өртөгсдөд танилцуулна.

ТҮЦ, барилга, байгууламж. Эдгээрийг ижил төрлийн хөрөнгийн зах зээлийн ханшаар элэгдэл, шилжүүлгийн зардлыг тооцохгүйгээр орлуулах үнэлгээгээр тооцож нөхөн төлнө, мөн хаягдал түүхий эдийг нөлөөлөлд өртсөн өрхөд үнэ төлбөргүй авах эрхийг нь олгоно. Төслийн үнэлгээнээс өмнө боловсруулсан НСТ-д ханшийг тохиролцоод 12 сар өнгөрөөгүй тохиолдолд ашиглаж болно.

Орлогын эх үүсвэрээ бүр мөсөн алдсан. Орлогоо алдсан ажилчдад цалингийн доод хэмжээгээр 2 сар тэтгэмж олгоно.

Орлогоо түр хугацаагаар алдсан. Түр саатсан хугацаанд алдах нийт орлогыг татварын баримт болон бусад хүчин төгөлдөр бичиг баримт дээр үндэслэн бүрэн тооцож мөнгөн хэлбэрээр нөхөн олгохоор гэрээнд тусгана. Нотлох баримт бичиггүй тохиолдолд төслийн бүсэд ижил төрлийн бизнес эрхэлдэг хүмүүсийн дундаж орлогод үндэслэнэ.

9. Хэрэгжилтийн явц

Шударга байдлыг хангахын тулд газар чөлөөлөлт, нөхөн олговортой холбоотой бүх үйл ажиллагааны хэрэгжилтийн хугацааг тухайн НСТ болгонд тусгана. Нөхөн төлбөрийг барилгын ажил эхлэхээс тодорхой хугацааны өмнө олгож, дахин суурьших хугацаа олгоно. Хөрөнгийн үнэлгээ, нөхөн олговор нэгээс дээш жилээр хойшлогдсон тохиолдолд нөхөн олговрын хэм хэмжээг дахин дүгнэж, шаардлагатай тохиолдолд инфляц болон үнэд нөлөөлөх бусад хүчин зүйлийг тооцно. Гүйлгээг хүлээн зөвшөөрсөн ч эзнийг нь хайж олоход хүндрэл гарсан гарсан зэргээр нөхөн олгоход тодорхой удаашрал гарсан тохиолдолд хамгийн богино хугацаанд шилжүүлэхийн тулд нөхөн төлбөрийг Засгийн газрын эскроу дансанд хадгална. Ингэснээр эзэнд нь ямар ч хохирол учруулалгүйгээр төслийн ажлыг үргэлжлүүлэх боломжтой.

10. Албадан нүүлгэн шилжүүлэлтийг зөвлөлдөж, зохицуулалтыг нь олон нийтэд мэдээлэх

Төсөлтэй холбоотой бүх хэлцэл, оролцогч талуудыг Төслийн сонирхогч талуудын оролцоог хангах төлөвлөгөө (СТОХТ)-д танилцуулах. Олон нийтэд мэдээлэх ажил нь нүүлгэн шилжүүлэх ажлын нөлөөлөлтэй шууд холбогдох тул энэ хэсэгт дэлгэрэнгүй тодорхойлно. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөлтийн шатанд гол хэлэлцүүлгүүдэд дараах зүйлийг тусгана: гол байгууллагууд, худалдааны мэдээлэгч нартай хийх уулзалт; Төслийн мэдээллийн товхимлыг (ТМТ) хөгжүүлэлт, олон нийтэд мэдээлэх ажил; нөлөөлөлд өртөх иргэдийг тодорхойлж, тооллого судалгаа явуулах; нөхөн төлбөрт хэрхэн хамрагдаж

хохирлоо барагдуулах талаар мэдээллийг багтаасан НСТ-ийн төслийг олон нийтэд мэдээлэх. Нүүлгэн шилжүүлэх ажиллагааны нөлөөлөл, бусад зохицуулалтуудын талаар нөлөөлөлд өртсөн хүмүүстэй тусгайлан уулзах.

Төлөвлөлтийн шатны гол үр дүн нь НСТ-ийг тохиролцох бөгөөд үүнд авч хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ, хэлэлцүүлгүүд, цаашид хийхээр төлөвлөсөн хэлэлцүүлгүүдийг дүгнэнэ. Мөн иргэдийн олон нийтийн хэлэлцүүлгүүдэд оролцсоныг нотлох гарын үсэгжүүлсэн бүртгэл, бүх хэлэлцүүлгийн тайлан, шийдвэрийн тойм зэрэг өөр дүн багтана.

ТУН нь боловсруулсан бүх НСТ болон эцсийн шатны үр дүнг нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст болон тухайн бүс нутгийн оршин суугчдад цахим хуудсаар болон хэвлэмэл байдлаар хүртээмжтэй үг хэллэг, байршил ашиглан мэдээлнэ. Дэлхийн Банктай хамтрах цаашдын аливаа холбогдох төсөлд НСТ-ийн төслийг банкаар үнэлүүлэхээс дор хаяж 1 сарын өмнө олон нийтэд мэдээлнэ. Банк хүлээн зөвшөөрсний дараа НСТ-ний эцсийн хувилбарыг олон нийтэд мэдээлнэ.

НСБХ-ийн тохиролцоо, олон нийтэд мэдээлэх ажиллагааг Байгаль Орчин, Нийгмийн Менежментийн Хүрээ (ESMF)-тэй хамт боловсруулсан тул дэлгэрэнгүй мэдээллийг ESMF-ээс авна уу.

11. Газар чөлөөлөхтэй холбоотой санал гомдол хүлээн авах журам

Төслийн Санал гомдол шийдвэрлэх механизм (СГШМ)-ийг СТОХТ дээр дэлгэрэнгүй тайлбарласан байгаа бөгөөд үүнд УБДС ТӨХК-ийн одоо хэрэгжүүлж байгаа журмын дагуу, мөн ТУН-д төсөлтэй холбоотой гомдлыг шууд хүлээн авахаар оруулсан. Шинэ хоолой суурилуулах ажилд нүүлгэн шилжүүлэлтийг хамгийн бага хэмжээнд байлгахад анхаарч байгаа тул ямар нэг ноцтой санал гомдол ирэх магадлал бага байгаа бөгөөд санал, гомдлын тоо харьцангуй бага байх тул төсөлд зориулж байгуулсан дотоодын санал гомдол хүлээн авах механизм үр ашигтай байнга гэж тооцоолж байгаа: Шат дараалал нь дараах байдлаар явагдана. (гомдол бүртгэлжүүлэх талаар дэлгэрэнгүй мэдээллийг СТОХТ-өөс харна уу):

1-р шат:

Төсөлтэй холбоотой санал гомдлыг ТУН болон 24/7 цагаар ажилладаг дуудлагын төвүүдийн хоёр утасны дугаарт хүлээн авч байгаа талаар мэдээлэл түгээх. Гомдол гаргагч нь мөн УБДС ТӨХК-ийн одоогийн механизмын дагуу бичгээр болон биеэр гомдлоо хүргүүлэх боломжтой. Дуудлагын төвүүдийн хүлээн авсан гомдлыг ТУН-д шууд мэдэгдэнэ. Ажлын бус цагаар хүлээн авсан тохиолдолд дараагийн өдөр нь ТУН-д мэдэгдэнэ. ТУН гомдлыг хүлээн авсныхаа дараа дотоодын салбар нэгжүүдтэйгээ/аль эсвэл барилгын гэрээ гүйцэтгэгчтэй хамтран хурдан хугацаанд шийдвэрлэхээр ажиллана. Гэхдээ тухайн гомдлыг 7 хоногоос хэтрүүлэхгүй шийдвэрлэнэ, эсвэл тухайн хүний гомдлыг GRM-ийн дараагийн шатанд шилжсэн болохыг мэдээлнэ.

2-р шат

Хэрэв ТУН гомдлыг 7 хоногийн дотор шийдвэрлэж чадахгүй бол Эрчим хүчний яамны Бодлогын зохицуулалтын газрын даргад шилжүүлэх бөгөөд тэрээр гомдлыг 15 хоногт судалж, шийдвэрлэнэ. Хэрэв шийдвэрлэх байдал амжилтгүй, аль эсвэл тухайн

асуудал ноцтой байвал нөлөөлөлд өртсөн талууд Монгол Улсын хууль, журмын дагуу Монгол Улсын шүүхэд бичгээр эсвэл амаар гомдол мэдүүлж болно.

Хэрэв төслийн гомдол шийдвэрлэх механизм нь хангалтгүй байгаа тохиолдолд Дэлхийн Банкны Гомдол шийдвэрлэх үйлчилгээ болон Inspection Panel нар гомдлыг тогтмол нээлттэй хүлээн авах болно. Дэлхийн Банкны Гомдол шийдвэрлэх үйлчилгээ (GRS)-д хэрхэн гомдол мэдүүлэх талаар мэдээллийг <http://www.worldbank.org/GRS> хаягаар хүлээн авах боломжтой. Дэлхийн Банкны Inspection Panel-д хэрхэн гомдол мэдүүлэх талаар мэдээллийг www.inspectionpanel.org хуудсаар хүлээн авах боломжтой.

12. Санхүүжилт болон байгууллагуудын тохиролцоо

ТУН нь Эрчим хүчний яамны дор байгуулагдаж, УБДС ТӨХК-тэй нягт хамтран ажиллана. Төслийн зээлдэгч нь нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой зардлыг хариуцна. НСБХ-д байгуулсан НСТ бүр хэрэгжилтийг хангахад шаардлагатай зардлыг тооцсон төсөвтэй байх шаардлагатай. Нөлөөлөлд өртөх газар болон үндсэн хөрөнгийг бүртгэлжүүлэх явцад нөлөөлөлд өртөх бүх хүнийг тодорхойлох шаардлагатай ч, тооллогын үеэр нөхөн олговор авах эрхтэй байсан ч алдаа гарч, орхигдсоны улмаас НСТ-д хамрагдаагүй иргэд нөхөн олговрын сангийн эх үүсвэр дутсан байсан ч нөхөн олговор авах эрхтэй болно. Үүнд болон тооцоолоогүй бусад зардалд зориулсан болзошгүй нөхцөл байдлын 10% нэмэлт зардлыг НСТ-ийн төсөвт тооцно. НСТ-д тооцсон хэмжээ нь нөхөн олговрын хэмжээг тооцох үндэслэл болно. Нөлөөлөлд өртсөн хүн, эсвэл хүмүүст алдсан газар, хорогдсон хөрөнгө эсвэл орлогын нөхөн олговрын барилгын ажил эхлэхээс өмнө бүтнээр нь олгоно. ТУН-д бүх төрлийн нүүлгэн сууришуулалтын төлөвлөгөө боловсруулж, хэрэгжүүлэх зорилго бүхий нийгмийн хамгааллын мэргэжилтэн ажиллана.

Нүүлгэн сууришуулалтын төлөвлөгөөний төсөвт дараах зүйлсийг тооцно:

Захиргааны зардал:

- Оффисын удирдлага, тоног төхөөрөмж, хангамж ашиглалт.
- Замын зардал.
- Зар сурталчилгаа, хэвлэл мэдээллийн зардал

Нүүлгэн шилжүүлэлтийн зардал:

- Нөлөөлөлд өртсөн хүмүүстэй уулзалт хийх зардал (Замын/Зуучлах зардал).
- Нөлөөлөлд өртсөн байгууламж, эд хөрөнгийн нөхөн төлбөр
- Нөлөөлөлд өртсөн амьжиргааны нөхөн төлбөр
- Нүүж, дахин суурьшихад үзүүлэх тусламж
- Хаяг шилжүүлэх зардал (нотариатын төлбөр, кадастрын зураг гаргах, улсын бүртгэл зэрэг үйлчилгээний төлбөр).
- Урьдчилан тооцоолоогүй зардалд зориулан дээр тооцсон нийт зардлын 10%-ийг нэмэх
- Нөхөн төлбөрийн эрх олгох ажилтны зардал.

Ямар ч шалтгаанаар нөхөн төлбөрөөс зардал суутгахгүй. Эрчим хүчний яамнаас нөлөөлөлд автсан хүмүүст хүрэх нөхөн төлбөрийн санхүүгийн урсгалд хяналт тавьж,

бүртгэлжүүлэх зорилгоор НСТ-д ил тод журмаар харуулна. Өрх тус бүрд эхнэр, нөхөр хоёрын хоёулангаар нь гарын үсэг зуруулах нь зохистой.

13. Албадан нүүлгэн шилжүүлэлтэд тавих хяналт

Энэ хэсэгт НСТ тус бүрт тусгах хяналтын шаардлагатай холбоотой зүйлсийг тусгав. Зээлдэгч нь хяналтын ажлыг хариуцна. НСТ-ийн хэрэгжилтийн үеэр хийгдэж буй ажлууд дүрэм журамд нийцэж байгаа эсэхэд хяналт тавих ажлыг ТУН зохион байгуулж, Дэлхийн Банканд хагас жил тутамд төслийн тайлан боловсруулж, танилцуулна. НСТ болгонд хяналт тавих үзүүлэлтүүдийг тусгаж өгнө.

ТУН нь зээлдэгчийн Дэлхийн Банктай хийсэн гэрээнд нарийн заасан үзүүлэлтүүдтэй харьцуулж, НСТ-ийн явц дундын гүйцэтгэлийн тайлан боловсруулна. Үүнд:

- Бодлогын зорилтуудад хүрэхийн тулд шаардагдах өөрчлөлтийн явцад үүссэн аливаа асуудал.
- Нөхөн төлбөрийн үйл явцтай холбоотой Төслийн мэдээллийн товхимлыг (ТМТ) болон хэвлэл мэдээллийн нийтлэлүүд.
- Нөлөөлөлд өртөх хүмүүстэй хэлэлцүүлэг явуулах тов.
- НСТ-ийн хэлэлцэх уулзалтуудад оролцсон иргэдийн гарын үсэгтэй жагсаалт, зураг зэрэг оролцоог нотлох бусад баримт.
- НСТ-ний хэлэлцэх уулзалт, шийдвэрийн талаар тойм.
- НСТ-ний дор хүлээн авч, шийдвэрлэсэн гомдол, тэдгээрийн үр дүнгийн бүртгэл.
- Төсөлтэй холбоотой газар ашиглалтад гарсан өөрчлөлт, эсвэл өмчлөл шилжүүлсэн талаарх албан ёсны баримт бичгийн хуулбар.
- НСТ-ийн хүрээнд газар өмчлөлийн матриц, өмчлөх эрхтэй хүмүүст шилжүүлсэн төлбөр.
- Газар өмчлөх эрхтэй хүмүүст олгосон нөхөн төлбөрийн санхүүжилтийн тойм.

Tool 1: Тооллого судалгаа, хөрөнгийн бүртгэлийн агуулга



УЛААНБААТАР ХОТЫН ДУЛААНЫ СҮЛЖЭЭГ САЙЖРУУЛАХ ТӨСӨЛ ӨРХИЙН ТООЛЛОГЫН АСУУЛГА

Огноо:

--	--	--	--	--	--	--	--

Анкетын дугаар:

--	--	--	--	--	--	--	--

1. НӨЛӨӨЛӨЛД ӨРТСӨН ӨРХИЙН МЭДЭЭЛЭЛ .

Байгууламж, эд хөрөнгийг эзэмшигч тус бүрээр бөглөнө үү (жишээ нь, тухайн бизнесийг эзэмшигч тус бүр нэг анкет бөглөнө)

1.1 Эзэмшигчийн нэр (Банкны дансанд холбогдсон албан ёсны нэрээр): _____

1.2 Өөр нэрээр дууддаг эсэх: _____

1.3 Хороо: _____

1.4 Байршил (хамгийн ойр гудамжны нэр/тэмдэглэгээ): _____

1.5 Дараах дугаар бүхий хорогдсон хөрөнгийн бүртгэлтэй холбогдоно # _____

ТӨСЛИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

2. Та УБ хотын дулаан хангамжийн салбарыг сайжруулах төсөл ирэх жил хэрэгжиж эхлэх гэж байгааг мэдэж байгаа юу? • Тийм • Үгүй

Хэрэв анкет бөглөгч энэ талаар мэдээлэлгүй байвал төслийн хэрэгжилтийн талаар товч мэдээлэх.

ӨРХӨД УЧРАХ ХОХИРЛЫН ТӨРӨЛ

3. Танай гэр бүлд ямар төрлийн хохирол учрах вэ:

- Бизнесийн бүтэц,
- Эд хөрөнгө (хашаа, бусад);
- Байгууламж, (жишээ нь, аюулгүй оромж, хоосон байгууламж)
- Орлого (жишээ нь, дэлгүүрийн худалдагч)
- Бусад (дэлгэрэнгүй тайлбарлана уу)

ХҮН АМ ЗҮЙН МЭДЭЭЛЭЛ

Гэр бүлийн байдал					
	Хууль ёсны эзэмшигч	Өрхийн гишүүдийн тоо	Аюулгүй бүсээс 10 метр зайд (хууль бусаар) орогнож байгаа хүмүүс	Хууль бус оршин суугч (замын хажуу хэсгээс 10м дотор зайд суурьшиж байгаа)	Бусад
3.1					

3.2 Хэрэв оршин суугч, орогногч, эсвэл түрээслэгч бол тухайн тухайн газар, эд хөрөнгийн эзний бүтэн нэр, гэрийн хаягийг оруулна: _____

3.3 Гэр бүлийн гишүүдийн тоо (нэг гэрт амьдарч байгаа):.....

	Гэр бүлийн гишүүдийн нэр	Хүйс	Нас	Боловсрол (6-аас дээш настай бол)	Эдийн засгийн оролцоо	Өрхийн тэргүүнтэй ямар хамааралтай эсэх	Гэр бүлийн байдал
3.4							
3.5							
3.6							
3.7							
3.8							
3.9							
3.10							

Кодчиллол: Хүйс: 1= Эр, 2= Эм

Боловсрол: 1= Бичиг үсэг тайлагдсан ч боловсролгүй

2= Дунд боловсролтой (1-8 анги)

3= Бүрэн дунд боловсролтой (8-10 анги)

4= Мэргэжлийн дунд боловсролтой (Сертификат болон түүнтэй ижил төрлийн түвшний)

5= Дээд болон түүнээс дээш боловсролтой

6= Бичиг үсэг мэдэхгүй

Гэр бүлийн байдал: 1=Гэрлэсэн

2=Гэрлээгүй

Эдийн засгийн байдал: 1=Төрийн албан хаагч, 2=Хувиараа хөдөлмөр эрхлэгч, 3=Бизнес эрхлэгч,

4=Мал аж ахуй, 5=Оюутан, сурагч, 6=Ажилгүй, 7=Хэрэв эдгээрээс өөр бол тайлбарлана уу.

ГЭР БҮЛИЙН ОРЛОГО

4. Уг төсөл танай гэр бүлийн орлогын эх сурвалжид нөлөөлөх үү?

Тийм:

.....(учир)

Үгүй:

.....(учир)

Өрхийн орлогын эх үүсвэр

4.1	Орлогын үндсэн эх үүсвэр		1 Ажил олгогч (жишээ нь, дэлгүүрийн худалдагч) 2 Төрийн албан хаагч	6 Оффисын ажил 7 Хөдөө аж ахуй 8 Тэтгэвэр/Тэтгэмж
4.2	Орлогын нэмэлт эх үүсвэр		3 Бизнес/ Дэлгүүрийн эзэн 4 Түрээс 5 Хөдөлмөрийн хөлс	9 Бусад (Тайлбарлана уу)

Өрхийн сарын нийт орлого

	Орлогын эх үүсвэр	Төгрөгөөр илэрхийлсэн өрхийн сарын нийт орлого
4.3	Үндсэн	
4.5	Нэмэлт	
4.6	Нийт эх үүсвэр	

Нэг сарын дундаж орлого

	Гэр бүлийн гишүүд	Төгрөгөөр илэрхийлсэн өрхийн сарын дундаж орлого
4.7	Нөхөр	
4.8	Эхнэр	
4.9	Бусад гэр бүлийн гишүүд	
4.10	Бүгд (гэр бүлийн бүх гишүүд)	

ГЭР БҮЛИЙН ЗАРДАЛ

Гэр бүлийн зардал			
	Зардлын төрөл	Төгрөгөөр илэрхийлсэн жилийн нийт зардал	Сараар
5.1	Хүнс		
5.2	Хувцас		
5.3	Сургуулийн төлбөр, Ном, Бичиг хэргийн хэрэгсэл, г.м		
5.4	Эм/эмч/эрүүл мэндийн үзлэг		
5.6	Тээвэр, харилцаа холбоо, г.м		
5.7	Баяр, ёслол		
5.8	Бусад		
5.9	Нийт зарлага		

Тэмдэглэл: Хэрэв зардал орлогоос хэд дахин өндөр байвал шалтгааныг нь тайлбарлана уу.

ТУСЛАМЖИЙН ДАВУУ БАЙДАЛ

6.1	Байгууламж, эд хөрөнгөө өөр байршилд нүүлгэх газар бий юу?		1 Байршил бий 2 Өөр байршил байхгүй 3 Өөр байршил олоход туслалцаа хэрэгтэй
6.2	Өөрийн байгууламж/эд хөрөнгийг өөр байршилд нүүлгэхэд тусламж шаардлагатай юу?		1 нүүхэд тусламж шаардлагатай 2 нүүхэд тусламж шаардлагагүй
6.3	Барилгын ажил эхлэхээс өмнө төслөөс ямар туслалцаа авах хүсэлтэй байна вэ?		Тусалцаа шаардлагагүй Тусалцаа шаардлагатай (тайлбарлана уу)

6.4 Төсөлтэй холбоотой таны санааг зовоосон зүйлс бий юу? (жагсаана уу)

6.5 Тэмдэглэл:

Ярилцлага өгсөн хүний нэр:

Ярилцлага авсан хүний гарын үсэг:

Ярилцлага өгсөн хүний тамга/гарын үсэг



УЛААНБААТАР ХОТЫН ДУЛААН ХАНГАМЖИЙН САЛБАРЫГ
САЙЖРУУЛАХ ТӨСӨЛ



ХОРОГДСОН ЭД ХӨРӨНГИЙН АНКЕТ

Огноо:

--	--	--	--	--	--

Анкетын дугаар:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1. ИРГЭН/ЭЗНИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

**эзнийг олж тогтоож чадахгүй байвал анкет дахь бусад хэсгүүдийг бөглөнө үү. Хэрэв Засгийн газрын дэд бүтэц бол Q6-ийг бөглөнө үү.*

Байгууламж/эд хөрөнгийн өмчлөгч тус бүрээр анкетыг бөглөнө үү (жишээ нь бизнес тус бүрд анкет бөглөнө)

1.1 Өмчлөгч/компанийн нэр (Банкны данстай холбогдсон албан ёсны нэр): _____

1.2 Өөр нэрээр дууддаг эсэх: _____

1.3 Хороо: _____

1.4 Байршил (хамгийн ойр гудамж/тэмдэглэл): _____

БАЙГУУЛАМЖ

2. Замын хажуугийн байгууламж барилгын ажилд өртөх үү? •Тийм • Үгүй
Барилгын ажилд өртөх замын хажуугийн байгууламжуудын жагсаалт.

№	Байгууламжийн төрөл	Материалын төрөл	Талбайн м2	Давхар	Ашигласан жил	Байгуул амжийн нөлөөл өлд өртөж буй %	Тэмдэглэл
2.1							
2.2							
2.3							
2.4							
2.5							

Байгууламжийн төрөл: бизнес киоск/дэлгүүр, орон сууцны байшин, агуулах, нийтийн сууц; бусад(тайлбарлана уу)

ЭД ХӨРӨНГӨ

3. Замын хажуу хэсгээр төслийн барилгын ажилд өртөх эд хөрөнгө байгаа юу?• Тийм • Үгүй

No	Эд хөрөнгийн төрөл	M 2	m	№	Ашигласан материал	Нас	Тэмдэглэл
3.1							
3.2							
3.3							
3.4							
3.5							
3.6							

Эд хөрөнгийн төрөлд багтаж болох зүйлс: заагласан хашаа, тоглоомын талбайн тоноглол, дээвэр, худаг, ус хадгалах сав, бусад (тайлбарлана уу)

БИЗНЕСИЙН БҮТЭЦ

4. Тухайн дэлгүүр, бизнесийн байгууламжийг та эзэмшдэг үү? • Тийм • Үгүй

4.1 Хувийн эзэмшилт, Хамтарсан эзэмшлийн, Түрээсэлдэг Компанийн эзэмшилд

4.2 Өмчлөлийг тань нотлох баримт бий юу? • Тийм • Үгүй (зөвхөн эзэмшдэг)

4.3 Өмчлөлийн бичиг баримтын төрөл:

4.4 Уг байршилд хэдэн жил бизнес эрхэлж байгаа вэ?

4.5 Төгрөгөөр илэрхийлсэн хувьцааны одоогийн тооцоолсон үнэ:

4.6 Төгрөгөөр илэрхийлсэн бизнес/дэлгүүрийн байгууламжийн тооцоолсон үнэ:

5. БИЗНЕСИЙН МЭДЭЭЛЭЛ

	Бизнесийн төрөл	Татвар төлөлтийн байдал		Ажиллагчдын тоо		Сарын дундаж орлого	Өдрийн дундаж орлого	Тэмдэглэл
		Бүртгэлтэй	Бүртгэлгүй ч татвар төлдөг	Тогтмол	Улиралд			
5.1								
5.2								
5.3								
5.4								

5.5 Хэрэв таны дэлгүүр төслийн барилгын ажилд өртвөл өөр орлогын эх үүсвэр бий юу?

5.6 Бусад орлогын бусад эх үүсвэр тань юу вэ?

5.7 Гэр бүлийн тань бусад эх үүсвэрүүдээс олдог орлогын хэмжээ хэд вэ(хувиар)?

6. БУСАД ДЭД БҮТЭЦ

Төслийн барилгын ажилд өртөх УБДС-ээс бусад этгээдийн өмчлөлд байгаа бусад дэд бүтэц

	Дэд бүтэц	№/нэгж	Талбай/урт	Материалын төрөл	Тооцоолсон өртөг	Засгийн газрын өмчлөгч байгууллага
6.1						
6.2						
6.3						
6.4						
6.5						
6.6						

Дэд бүтэц: Сургууль, цахилгаан шон, Засгийн газрын байр, Засгийн газрын өмчит зааглах хашаа, бусад (тайлбарлана уу)

Судалгаа авагчийн тэмдэглэл:

Эд хөрөнгө/байгууламж өмчлөгчийн гарын үсэг:

Судалгаа бөглөгчийн нэр:

Судалгаа бөглөгчийн гарын үсэг:

ЗУРАГ ХАВСАРГАСАН ЭСЭХ

(эд хөрөнгө/байгууламжийн өмнө өмчлөгчийн хамт)

• Тийм • Үгүй

Tool 2: Entitlement Matrix - Эрх олгох матриц

Монгол Улсын хууль болон Дэлхийн Банкны бодлого хоорондын зөрүүг арилгахын тулд хоёуланг нь нэгтгэж, давхцал гарсан тохиолдолд Дэлхийн Банкны бодлогын шалгуурыг ашиглахаар тусгасан эрх олгох заалтуудыг энэхүү НСБХ-д оруулсан байгаа. Төсөлд зориулж боловсруулсан аливаа НСТ-өөр доор харуулсан Эрх олгох матрицыг шинэчилж, дэд бүрэлдэхүүн хэсэгт учрах нөлөөллийг тодорхой болгоно.

НСТ-ний Эрх олгох матриц

Хохирлын төрөл	Эрх бүхий этгээд	Нөхөн олговрын эрх
Замын хажуугийн дэлгүүр (бүрэн хохирол учрах)	Байгууламжийн эзэн	<ul style="list-style-type: none"> Байгууламжийг орлуулах зардал Хаяг шилжилт, нүүлгэн суурьших зардал Дэлгүүрээ өөр байршилд нүүлгэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх боломжтой
Замын хажуугийн дэлгүүр (бүрэн хохирол учрах)	Байгууламжийн эзэн	<ul style="list-style-type: none"> Байгууламжийг орлуулах нөхөн олговрын өртөг Хаягдал материалуудыг нь авах эрх Тээврийн зардал
Байгууламжид гарсан өөрчлөлт	Газрын эзэн, суурьшигч, хууль ёсны эзэн	Барилга, байгууламжийн хохирол учирсан хэсгийн болон үлдсэн хэсгийг эргэн сэргээх зах зээлийн ханшаар тооцсон нөхөн төлбөр. Харилцсан тохиролцсон гэрээний дагуу, элэгдэл тооцохгүй олгоно.
Бизнес	Түр зур хохирол амсах бүх хүн	Алдагдалтай дүйцэх нөхөн олговор. Жишээ нь бизнес саатах хугацаанд алдсан орлогыг татварын баримт болон бусад хүчин төгөлдөр баримт бичгээр, хэрэв байхгүй бол төслийн бүс нутагт үйл ажиллагаа явуулж буй ижил төрлийн бизнесийн дундаж орлогоор тооцно.
	Бүр мөсөн хохирсон бүх хүн	Алдсан хөрөнгөтэй дүйцэх нөхөн төлбөр. Жишээ нь бизнес саатах хугацаанд алдсан орлогыг татварын баримт болон бусад хүчин төгөлдөр баримт бичгээр, хэрэв байхгүй бол төслийн бүс нутагт үйл ажиллагаа явуулж буй ижил төрлийн бизнесийн дундаж орлогоор тооцно.
	Бүр мөсөн нөлөөлөлд өртөх түрээслэгч	<ul style="list-style-type: none"> Түрээсийн төлбөрөөр болон түрээсийн үлдсэн хугацаагаар нөхөн төлбөр олгоно Дахин суурьшихад шаардагдах зардал
Ажилчид	Нөлөөлөлд өртсөн дэлгүүрийн цомхтголд орсон бүх ажилчин	Хөдөлмөрийн доод хөлсөөр 2 сар нөхөн олговор олгоно
	Нөлөөлөлд өртсөн дэлгүүр, бизнесийн түр хугацаагаар ажилгүй болсон бүх ажилчин	Багадаа 1 жил ажилласан ажилчин/хөдөлмөр эрхлэгчид 2 сарын цалинг нөхөн олгоно. 1 жилээс бага ажилласан бол 1 сарын цалинг нь олгоно.
Эмзэг бүлгийн өрх	Тооллогын үеэр эмзэг бүлгийн өрх гэж тодорхойлсон өрхүүд,	<ul style="list-style-type: none"> Амьжиргааны баталгаажих түвшнаас доогуур орлоготой өрхийн олговор буюу хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг 3 нугалах дүнгээр олговор олгоно.
Түр зуурын эвдрэл	Газрын эзэн, эзэмшигч, өмчлөх эрхгүй суурьшигч	<ul style="list-style-type: none"> Хашаа зөөх, замын хажуугийн барилгын ажил зэрэг нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст учрах түр зуурын саатлыг тохиролцсон ханшаар тооцож, мөнгөн төлбөр олгоно. Нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс үргэлжлүүлэн тухайн газраа ашиглах, оршин суух эрхтэй. Шуам угсралтын ажил дууссаны дараа гүйцэтгэгч байгууллага нь нөхөн сэргээлт хийнэ.

Tool 3: Төслийн талаарх мэдээллийн товхимлын агуулга

Дэд бүрэлдэхүүн 1.2 хэсэгт заасны дагуу Төслийн талаарх мэдээллийн товхимлыг (ТМТ) боловсруулах бөгөөд үүнд нүүлгэн шилжүүлэлттэй холбоотой төслийн ерөнхий мэдээллийг Англи, Монгол хэл дээр оруулна. Товхимол нь олон нийтэд ойлгомжтой байхын тулд энгийн, этгээд үг хэллэггүй байна. Үүнийг дараах ажлууд бүрийн дараа шинэчилнэ: (i) НСТ-ийн төслийг олон нийтэд мэдээлэхэд, (ii) эцсийн НСТ-ийг олон нийтэд нийтлэхэд, (iii) төслийн эцсийн үр дүнгийн хяналтыг түгээхэд.

Бусад хугацаанд хийгдэж буй ажлуудын үйл явц, хэрэгжилтийн үеэр зам, нисэх онгоцны буудлын хэвийн үйл ажиллагааг түр хязгаарлах бол хэвлэл мэдээллээр олон нийтэд мэдээллэнэ.

Нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөлтийн шатанд ТМТ нь дараах агуулгыг багтаана:

- Төслийн дэлгэрэнгүй тайлбар, НСТ-д хэрэгжүүлэх дэд бүрэлдэхүүн хэсгүүд.
- Төсөл хэрэгжүүлэх болсон шалтгаан, тооцоолж буй үр дүн.
- Төслийн байгаль орчин, нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх эерэг, сөрөг нөлөөллийн тооцоолол, тайлбар.
- Байгаль орчны нөхөн сэргээлт хийнэ гэдгээ дахин бататгана.
- Шалгуур үзүүлэлт - нүүлгэн шилжүүлэх хүмүүс, сөрөг нөлөөллийг бодолцон үзнэ.
- Нөхөн төлбөр авах эрхтэй хүмүүст олговор олгох эцсийн хугацаа.
- Сөрөг нөлөөллийн төрлийн талаар тайлбарлаж, бодолцож үзнэ гэдгийг харуулах.
- Санал болгосон хэлэлцүүлгийн явцын талаарх тайлбар.
- Нөлөөлөлд өртөх боломжит хүмүүст хэрхэн бүртгүүлэх талаарх мэдээлэл.
- Зорилтот бүлгийн хүмүүстэй хийх уулзалтын төлөвлөгөөний талаарх мэдээлэл.
- Төслийн дараах санал болгосон ажлууд.
- Санал, гомдол хүлээн авах системийн талаарх тайлбар.
- Газрын зураг зэрэг бусад зохимжтой үзүүлэх материал.

Дараа дараа тогтмол гаргах товхимлын агуулга нь урьдчилсан хэлэлцүүлэг, эцсийн шатны НСТ, санал, гомдол хянах үйл явцаар тодорхойлогдоно.

Tool 4: Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний агуулга

- Төслийн тайлбар.
- Нүүлгэн шилжүүлэлтийн зорилтууд.
- Тооллого судалгаа, нийгэм, эдийн засгийн судалгааны үндэслэл..
- Хууль эрх зүйн орчин.
- Байгууллагын журам, нөхөн төлбөрийн эрх олгох.
- Алдсан эд хөрөнгийн нөхөн олговрын үнэлгээ.
- Хэрэгжилтийн тов.
- Өртөг, төсөв.
- Санал, гомдлыг шийдвэрлэх механизм.
- Хяналт, шалгалт, үнэлгээ.