

Сайншанд – Цагаан Суварга чиглэлийн цахилгаан дамжуулах агаарын шугамын төсөл

Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн суурьшуулалтын хамрах хүрээ

2025 оны арванхоёрдугаар сар



Сайншанд – Цагаан Суварга чиглэлийн цахилгаан дамжуулах агаарын шугамын төсөл

Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн суурьшуулалтын хамрах хүрээ

Гүйцэтгэсэн	Katie Prebble
Шалгасан	Гүрбадам Цэрэнханд
Хянасан	Dr Magnus Macfarlane
Баталсан	Rachael Bailey
Баримт бичгийн эшлэл.	30210663
Огноо	2025 12-р сар

Хувилбарын хяналт

Хувилбар	Огноо	Гүйцэтгэсэн	Шалгасан	Хянасан	Баталсан	Өөрчлөлт
01	2025 оны наймдугаар сар	KP	TG	MM	RB	n/a
02	2025 оны арван хоёрдугаар сар	KP	TG	MM	RB	ЕСБХБ- ны шүүмжийн дагуу

Агуулга

Товчилсон үгийн тайлбар	6
1 Танилцуулга	8
2 Төслийн тодорхойлолт	12
3 Хууль эрх зүй, бодлогын хүрээ	21
4 Төслийн газрын хэрэгцээ, нөлөөлөл	39
5 Зорилго, зарчим, үйл явц	53
6 Хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа	58
7 Эрхийн нөхцөл, нөхөн олговрын эрх	67
8 Нүүлгэн шилжүүлэх, амьжиргаа нөхөн сэргээх арга хэмжээ	75
9 Мэдээлэл ил болгох, зөвлөлдөх	79
10 Гомдол барагдуулах механизм	80
11 Байгууллагын зохион байгуулалт	86

Хүснэгт

Хүснэгт 2-1 Цахилгаан дамжуулах агаарын шугамын тулгуур	16
Хүснэгт 3-1 Монгол улсын цахилгаан дамжуулах шугамын хамгаалалтын зурвас	27
Хүснэгт 3-2 Монгол улсын хууль тогтоомж болон ЕСБХБ-ны шаардлага хоорондын зөрүүгийн хураангуй	33
Хүснэгт 4-1 Тулгуурын суурийн техник үзүүлэлтэд үндэслэн ухалтын хэмжээний тооцоо	39
Хүснэгт 4-2 ЦДАШ-ын трассаас 1 км-ийн радиуст илэрсэн малчин өрхийн хураангуй	42
Хүснэгт 4-3 ЦДАШ-ын трассаас 1км-ийн радиуст байрлах өрхүүд	42
Хүснэгт 4-4 ЦДАШ-ын трассаас 1 км-ийн радиуст байрлах худаг	43
Хүснэгт 4-5 Хамгаалалтын зурвас доторх уул уурхайн лиценз	44
Хүснэгт 4-1 Төслийн нүүлгийн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн хураангуй	48
Хүснэгт 5-1 Гол тодорхойлолтууд	54
Хүснэгт 6-1 Нөхөн олговрын аргууд	62
Хүснэгт 6-2 Заагч хяналтын үзүүлэлтүүд	64
Хүснэгт 7-1 Эрхийн шалгуур, нөхөн олговор авах эрхийн матрицийн хүрээ	68
Хүснэгт 11-1 Гол үүрэг, хариуцлага	86

Зураг

Зураг 1-1 Төслийн байршил	8
Зураг 2-1 Төслийн чиглэл болон засаг захиргааны хил.....	12
Зураг 2-2 Хүчдэлийн тулгуур	17
Зураг 2-3 Тулгуурын техник үзүүлэлт	18
Зураг 2-4 Тулгуурын суурин угсралтын загвар.....	18
Зураг 2-5 Сайншанд дэд станцын байршил.....	19
Зураг 2-6 Цагаан суваргын дэд станцын байршил.....	20
Зураг 4-1 ЦДАШ-ын трассын дагуух газар ашиглалт, трасаар огтлолцох дэд бүтэц	40
Зураг 4-2 ЦДАШ-ын трассын дагуух уул уурхайн лицензүүд болон Бласт компанийн талбайн байршил.....	46
Зураг 5-1 Нөхөн олговор, нүүлгэн суурьшуулалт, амьжиргааны нөхөн сэргээлтийн үйл явц	57

Хавсралт

Хавсралт А НСҮАТ/АНСТ үйл ажиллагааны хураангуй

Хавсралт В НСҮАТ/АНСТ-ний бүтэцийн хураангуй

Хавсралт С Төслийн гомдлын маягт

Хавсралт D Гомдлын мэдээллийн сангийн загвар

Товчилсон үгийн тайлбар

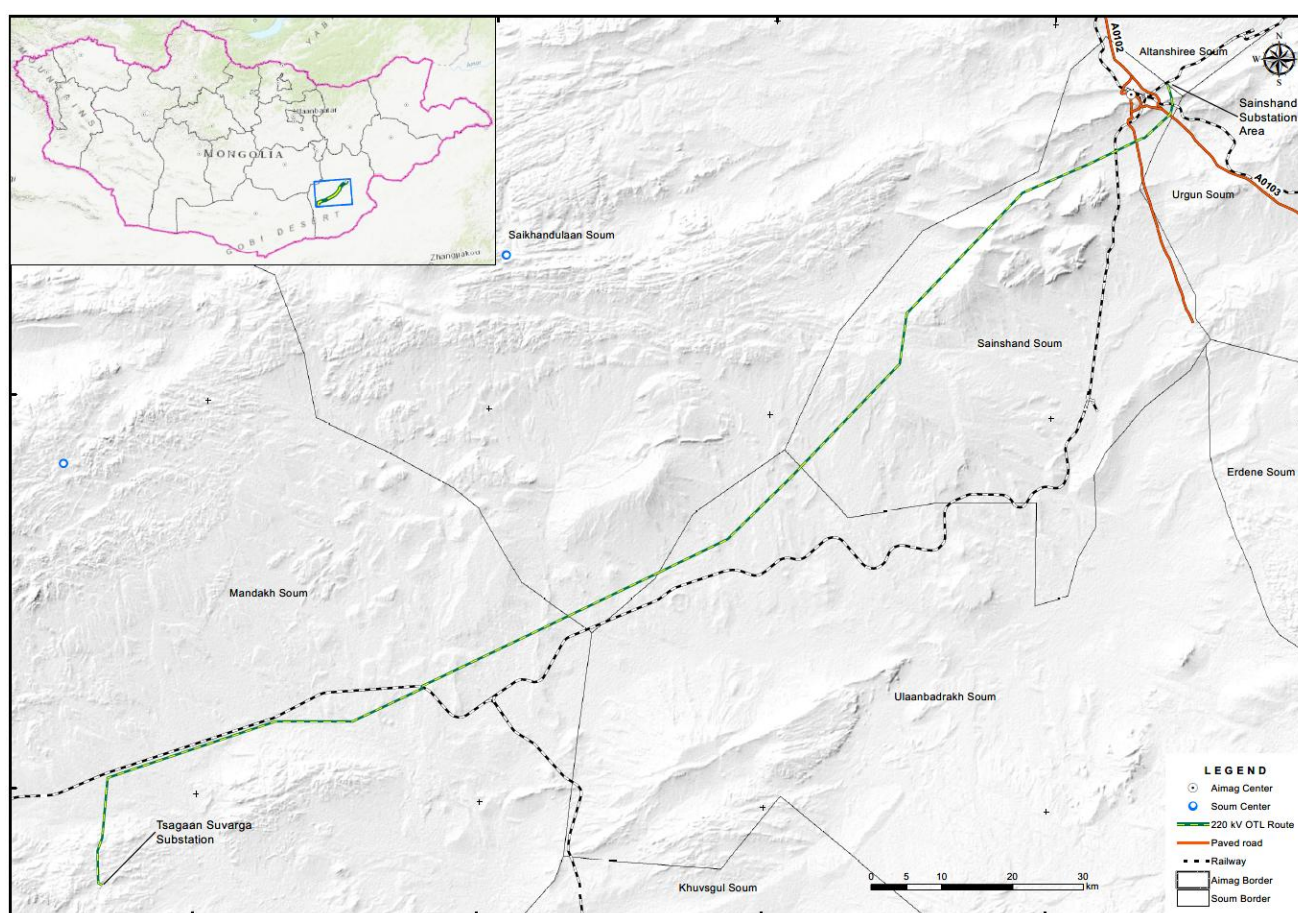
Товчлол	Тодорхойлолт
Аймаг	Монгол Анг. Муж
ААЗ	Азийн авто замын
НӨТ	Нөлөөлөл өртөх талбай
Баг	Монгол Анг. Суурин
ОНХА	Олон нийттэй харилцах ажилтан
ЕСБХБ	Европын сэргээн босголт хөгжлийн банк
БОНУАТ	Байгаль орчин, нийгмийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө
БОНИНУ	Байгаль орчин, нийгмийн нөлөөллийн үнэлгээ
БОНБ	Байгаль орчин, нийгмийн бодлого
ФБХ	Фокус бүлгийн хэлэлцүүлэг
ДНБ	Дотоодын нийт бүтээгдэхүүн
GIP	Олон улсын сайн туршлага
МУЗГ	Монгол улсын Засгийн газар
ХН	Хүний нөөц
Хурал	Монгол Анг. Парламент
KII	Ганцаарчилсан ярилцлага
км	Километр
км/ц	километр цаг
ГЧНШХХ	Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн суурьшуулалтын хамрах хүрээ
АНСТ	Амьжиргаа нөхөн сэргээх төлөвлөгөө
м	Метр
мм	Миллиметр
ЭХЯ	Эрчим хүчний яам
ҮСХ	Үндэсний статистикийн хороо

Товчлол	Тодорхойлолт
A&ЗҮ	Ашиглалт, засвар үйлчилгаа
ТНШИ	Төслийн нүүлгэн шилжүүлсэн иргэн
ТХН	Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж
ХБИ	Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн
ГШ	Гүйцэтгэлийн шаардлага
НСҮАТ	Нүүлгэн суурьшуулалтын үйл ажиллагааны төлөвлөгөө
ТОХТ	Талуудын оролцоог хангах төлөвлөгөө
Сум	Монголоор Анг. дүүрэг

1 Танилцуулга

1.1 Оршил

1.1.1 Европын сэргээн босголт хөгжлийн банк Европын Сэргээн Босголт Хөгжлийн Банк (ЕСБХБ) нь Монгол Улсын Засгийн газарт Дорноговь аймагт 204 километр (км) урт, хоёр хэлхээт, 220 киловольт (кВ)-ын агаарын цахилгаан дамжуулах шугам (ЦДАШ) барих санхүүжилтийг хангах зорилгоор улсын зээл олгох талаар харгалзан үзэж байна. 204 км урт ЦДАШ болон дэд станцын холболтын төслийг цаашид “Төсөл” гэж тусгасан болно. Төслийн байршлын зургийг **Зураг 1-1**-т үзүүлэв.



Зураг 1-1 Төслийн байршил

1.1.2 Монгол улсын одоогийн ашиглагдаж буй цахилгаан дамжуулах болон түгээх дэд бүтэц нь хуучирсан, үр ашиг багатай, найдваргүй бөгөөд дамжуулах шугам дагуу их хэмжээний алдагдалтай, одоогоор шинэчлэл, сайжруулалтын ажил хийж байна. Монгол улсын цахилгаан үйлдвэрлэл, дамжуулах сүлжээ нь дөрвөн бие даасан эрчим хүчний системээс бүрдэх ба энэхүү төсөл нь төвийн бүсийн эрчим хүчний систем (ТБЭХС)-д хамаарна. 2024 онд ТБЭХС-ийн дамжуулалт, түгээлтийн алдагдал 11.67 хувьтай байв. Төслийн зорилго нь цахилгаан дамжуулах сүлжээний хүчин чадлын хомсдлыг арилгаж говийн бүсийн хөгжлийн төслүүдийг найдвартай

эрчим хүчээр хангахад оршино.

- 1.1.3 ЕСБХБ нь уг төслийг А ангилалд хамааруулсан бөгөөд энэ нь Байгаль орчин, нийгмийн нөлөөллийн үнэлгээ (БОНИНУ)-ний мэдээллийг ил болгох багцын нэг хэсэг болгон тусдаа Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн суурьшуулалтын хамрах хүрээ (ГЧНШХХ) шаардлагатай болно. Энэхүү баримт бичиг нь төслийн ГЧНШХХ-ийг ЕСБХБ-ны 2019 оны *Байгаль орчин, нийгмийн бодлого* (БОНБ) болон Гүйцэтгэлийн шаардлага (ГШ) 5 *Газар чөлөөлөх, газар ашиглахыг хориглох, албадан нүүлгэн суурьшуулах*-тай нийцүүлэн танилцуулж байна.

1.2 ГЧНШХХ-ний зорилго, хамрах хүрээ

- 1.2.1 Энэхүү ГЧНШХХ нь төсөл хэрэгжихэд газартай холбоотой шаардлагатай боломжит нөлөөллийн хүрээнд ерөнхий зарчим, журам, эрхийн шалгуур болон нөхөн олговрын хүрээг тодорхойлох зорилгоор боловсруулав.
- 1.2.2 Энэхүү баримт бичиг нь Монгол улсын хууль тогтоомж болон ЕСБХБ-ны БОНУ 2019, ГШ 5-д нийцүүлэн бэлтгэсэн бөгөөд төслийн хэрэгжилтэд шаардлагатай аливаа газрыг шударгаар авахаас гадна төслөөс үүдэн аливаа биетээр болон эдийн засгийн агуулгын нүүлгэн шилжилт хөдөлгөөний асуудлыг зохицуулах хүрээг тогтооход оршино.
- 1.2.3 Албадан нүүлгэн суурьшуулалт нь төсөлтэй холбогдуулан газар худалдан авах болон (эсвэл) газар ашиглалтын хязгааралт тогтоохтой холбоотойгоор өөр газар шилжүүлэх, орон байр алдах зэрэг **биетээр нүүлгэн шилжүүлэх** болон орлогын эх үүсвэр, амьжиргаа залгуулах бусад эх үүсвэрийг алдахад хүргэх хөрөнгө, хөрөнгөд хандах боломжийн алдагдал буюу **эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн шилжүүлэх** зэргийг хамруулан авч үзнэ.
- 1.2.4 ГЧНШХХ нь төслийн барилга угсралтын өмнөх шатанд шаардлагатай гэж үзвэл нарийвчилсан төлөвлөгөө боловсруулах үндсэн суурь болно. ГШ5-ын 26 дахь хэсэгт заасны дагуу **биетээр нүүлгэн шилжүүлэх тохиолдолд захиалагч Нүүлгэн суурьшуулалтын үйл ажиллагааны төлөвлөгөө (НСУАТ) боловсруулна**. ГШ5-ын 36 дахь хэсэгт заасны дагуу **зөвхөн эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн шилжүүлэх тохиолдолд Амьжиргаа нөхөн сэргээх төлөвлөгөө (АНСТ) боловсруулж нөлөөлөлд өртөгсдийн эрхийг тогтоох зорилгоор хэрэгжүүлнэ**.
- 1.2.5 Төслийн хэрэгжилтэд шаардлагатай газартай холбоотой түр болон байнгын нөлөөллийг энэхүү ГЧНШХХ баримт бичигт тусгасан болно. Орон сууц, бизнес өмчийн албадан нүүлгэн суурьшуулалт төлөвлөгдөөгүй боловч зээлийн гэрээний хугацаанд төслийн шууд үр дүнд ирээдүйд тохиолдвол энэхүү ГЧНШХХ мөн адил үйлчилнэ.

1.3 Төсөл хэрэгжүүлэгч

- 1.3.1 Эрчим хүчний яам (ЭХЯ) нь төсөл хэрэгжүүлэх байгууллага бөгөөд төслийн хэрэгжилтийг ЕСБХБ-ны стандарт, санхүүжилтийн гэрээ болон холбогдох Монгол улсын хууль тогтоомжид нийцүүлэн хянах, удирдан зохион байгуулах үүрэг хүлээнэ. ЭХЯ нь төсөл хэрэгжүүлэх нэгж (ТХН) байгуулж, ЕСБХБ болон зөвлөхүүдтэй зохицуулалт, харилцаа холбоог хариуцан төв цэгээр ажиллана.
- 1.3.2 Цахилгаан дамжуулах үндэсний сүлжээ (ЦДҮС) нь улсын өмчит цахилгаан дамжуулах байгууллага бөгөөд Монгол улсад ашиглагдаж буй 22 кВ, 35 кВ, 110 кВ болон 220 кВ-ын дэд

станц, агаарын цахилгаан дамжуулах шугамын ашиглалт, засвар үйлчилгээг хариуцдаг. Төслийн үйл ажиллагааг хариуцан хэрэгжүүлнэ.

1.4 Үүрэг

- 1.4.1 Төслийн хэрэгжилтэд шаардлагатай байнгын болон түр газрын хэрэгцээний явцад албадан нүүлгэн суурьшуулалт гарч болзошгүй бөгөөд Захиалагч буюу ЭХЯ-д эцэслэн зохицуулах үүрэг хүлээнэ. ЭХЯ нь тус үүргийг Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж (ТХН) эсвэл мэргэжлийн гадны зөвлөхөд шилжүүлэн даалгаж болно.
- 1.4.2 Төлөвлөсөн ЦДАШ-ын хамгаалалтын зурваст одоогоор биетээр нүүлгэн суурьшуулалт төлөвлөөгүй байна. Гэвч малчин өрхийн түр шилжилт, хөдөлгөөнтэй холбоотойгоор бичил байршил тогтоох, болон/эсвэл холбогдох газар эзэмшигч, ашиглагчтай газар ашиглалтын талаар тохиролцох явцад трасст өөрчлөлт орох магадлалтай тул барилгын ажил эхлэхээс өмнө энэ асуудлыг баталгаажуулах шаардлагатай. Хэрэв иргэдийг суурьшсан газраас нь нүүлгэн шилжүүлэх шаардлага гарвал эхний ээлжинд нүүлгэн суурьшуулалтаас зайлсхийхийн тулд бичил байршлыг ашиглана. Үүний адил уул уурхайн лиценз эзэмшигчтэй хэлэлцүүлэг хийсний дараа уул уурхайн лиценз бүхий талбайгаас зайлсхийх зорилгоор шаардлагатай тохиолдолд хийгдэх бичил байршлын өөрчлөлттэй холбоотойгоор шинэ байршил нь нүүлгэн суурьшуулалтаас зайлсхийсэн байх шаардлагатай. Боломжгүй тохиолдолд төслийн нүүлгэн шилжүүлсэн иргэд (ТНШИ)-ийн нарийвчилсан мэдээлэл, эрхийн шалгуур, нөхөн олговор, эрхийн зохицуулалтын журмыг тодорхой тусгасан ГЧНШХХ болон ЕСБХБ-ны ГШ5-д нийцүүлэн НШҮАТ-г боловсруулна.
- 1.4.3 Төслийн үр дүнгээр өнөөгийн байдлаар эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн ноцтой шилжүүлэлт төлөвлөгдөөгүй байна. Гэвч өмнө дурдсаны дагуу барилгын ажил эхлэхээс өмнө уг асуудлыг баталгаажуулах шаардлагатай. Төслийн нарийвчилсан эцсийн төлөвлөгөө нь эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай гэж үзвэл энэхүү ГЧНШХХ болон ЕСБХБ-ны ГШ5-д нийцүүлэн нарийвчилсан АНСТ боловсруулж хэрэгжүүлэх шаардлагатай.
- 1.4.4 Түр барилгын ажилд шаардлагатай газрыг барилгын гүйцэтгэгч нь газар эзэмшигчтэй харилцан тохиролцсон гэрээний үндсэн дээр (буюу худалдагч, худалдан авагч нарын сайн дурын зарчмаар) сонгох төлөвтэй тул албадан нүүлгэн суурьшуулалт хийх шаардлагаас зайлсхийх боломжтой. Боломжгүй тохиолдолд барилгын гүйцэтгэгч нарийвчилсан НСҮАТ болон/эсвэл АНСТ боловсруулан хэрэгжүүлнэ.

1.5 ГЧНШХХ-ний бүтэц

1.5.1 Энэхүү ГЧНШХХ нь дараах бүтэцтэй байна:

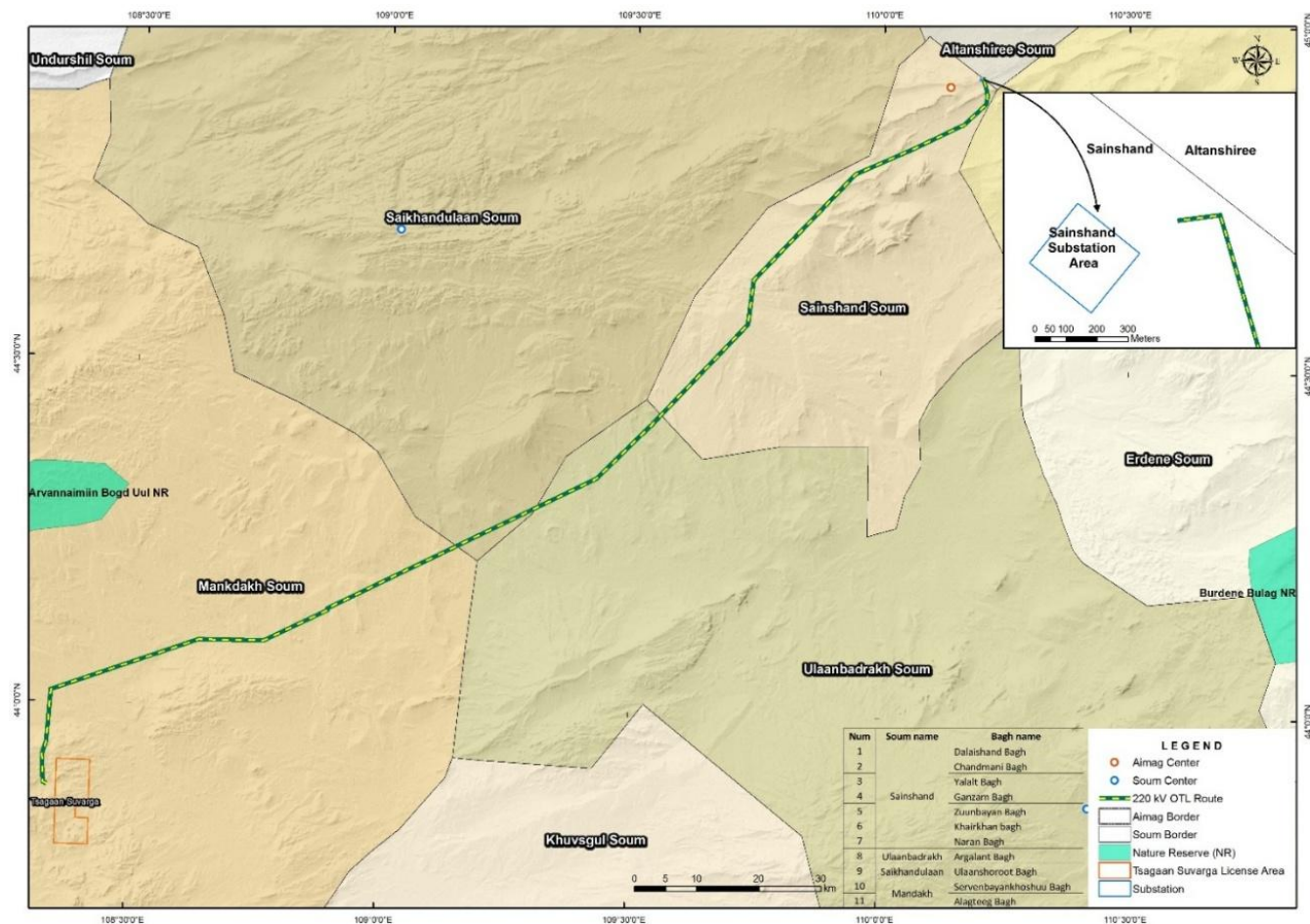
- 2-р хэсэг - Төслийн тодорхойлолт. Төсөл, төслийн бүсийн товч танилцуулга.
- 3-р хэсэг - Хууль эрх зүй, зохицуулалтын хүрээ. Газар чөлөөлөлт, албадан нүүлгэн суурьшуулалттай холбоотой хууль эрх зүйн баримт бичиг, ЕСБХБ-ны шаардлагын товч танилцуулга.
- 4-р хэсэг - Газрын хэрэгцээ, нөлөөлөл. Төслийн газрын хэрэгцээ, байнгын болон түр хугацааны биет, эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн суурьшуулах хөдөлгөөний нөлөөллийн товч танилцуулга.
- 5-р хэсэг - Зорилго, зарчим ба үйл явц. ГЧНШХХ болон түүний шаардлагын хураангуй.

- 6-р хэсэг - Хэрэгжилтийн үйл ажиллагаа. НСҮАТ эсвэл АНСТ боловсруулахад шаардлагатай аргачлал, судалгааны ажил болон нөхөн олговрын багц боловсруулах аргачлал.
- 7-р хэсэг - Эрхийн шалгуур, нөхөн олговор. Эрхийн шалгуур, эрхийн матрицыг тодорхойлох.
- 8-р хэсэг - Нүүлгэн суурьшуулах, амьжиргаа нөхөн сэргээх арга хэмжээ. Нүүлгэн суурьшуулах, нөхөн сэргээх арга хэмжээ авах болон эмзэг бүлгийн хүмүүст зориулсан арга хэмжээг авах хүрээ тогтоох
- 9-р хэсэг - Мэдээлэл ил болгох, зөвлөлдөх. Энэхүү ГЧНШХХ болон ирээдүйн баримт бичгийг нийтлэх аргачлал, ирээдүйн зөвлөлдөх шаардлагын хураангуй.
- 10-р хэсэг - Гомдол барагдуулах механизм. Газар чөлөөлөх, нүүлгэн суурьшуулахтай холбоотой гомдлыг шийдвэрлэхээр төлөвлөсөн механизм.
- 11-р хэсэг - Байгууллагын зохион байгуулалт. ГЧНШХХ хэрэгжүүлэхэд оролцох гол байгууллагуудын үүрэг, хариуцлагын товч танилцуулга болон ирээдүйн үйл ажиллагааны шалгах хуудас.

2 Төслийн тодорхойлолт

2.1 Төслийн нөхцөл байдал

2.1.1 Төлөвлөсөн ЦДАШ-ын чиглэл нь Дорноговь аймаг болон Сайншанд, Улаанбадрах, Сайхандулаан, Мандах сумдыг дамжин Монгол улсын төвийн бүсээр өнгөрнө. ЦДАШ нь ЕСБХБ-ны санхүүжилтээр хэрэгжүүлэх Чойр–Сайншанд ЦДАШ төслийн хүрээнд баригдах Сайншандын дэд станцтай холбогдож эхлээд, ЦДҮС-ийн ашиглалтад байгаа Цагаан суваргын уурхай дахь лицензтэй талбайд байрлах 220/35/22 кВ-ын дэд станцтай холбогдож дуусна (**Зураг 2-1**-ийг үзнэ үү). Сайншанд хот нь Дорноговь аймгийн захиргааны төв бөгөөд нийслэл Улаанбаатараас зүүн өмнө зүгт ойролцоогоор 415 км зайд оршино. Цагаан суварга нь Дорноговь аймгийн баруун хэсэгт байрлах уурхай бөгөөд Сайншанд хотоос баруун өмнө зүгт ойролцоогоор 180 км зайд оршино.



Зураг 2-1 Төслийн чиглэл болон засаг захиргааны хил

2.2 Төслийн бүс

2.2.1 Төлөвлөсөн цахилгаан дамжуулах шугамын чиглэл нь хүн ам цөөн суурьсан бүсэд бөгөөд говийн цөлд тохиолдох ургамлын онцлогтой. Хамгийн ойрхон байнгын суурьшил нь Сайншанд хот

бөгөөд төслийн хамгийн ойр цэгээс ойролцоогоор 4.4 км зайд оршино. Удаах нь Зүүнбаян, Мандах суурьшил буюу төслийн чиглэлээс тус бүр ойролцоогоор 26 км, 43 км байрлана. Зүүнбаяны ойролцоо (Төслийн трассаас 22 км зайд) Оюутан цэргийн сургалтын төв байрладаг.

- 2.2.2 2024 онд Дорноговь аймгийн хүн амын нягтаршил нь нэг дөрвөлжин километр (км²) тутамд 0.7 хүн байсан нь Монгол улсын зүүн өмнөд бүсийн цөл болон хагас цөлийн бүсийн онцлогтой нийцэж байна. Харин Улаанбадрах, Сайхандулаан, Мандах сумууд нь хүн ам цөөн суурьсан хөдөө орон нутаг бөгөөд хүн амын нягтрал нь нэг км² талбайд ердөө 0.1 хүн байгаа нь тархай бутархай тун ихтэй суурьшлын хэв шинжийг илтгэнэ. Эдгээр сумууд нь мөн цөөн баг (тус бүр 4-5 баг)-тай бөгөөд өргөн уудам газар нутгийг хамардаг.
- 2.2.3 Дорноговь аймгийн суурин хүн ам 71,969 байсан (2024) бөгөөд тэдний 51% нь эрэгтэй байв. Сайншанд сумын хүн ам 2024 оны байдлаар 28,492 байсан бөгөөд 47.8 хувь нь эрэгтэй. Сайхандулаан сумын хүн ам 1,358 байсан бөгөөд 53.9% нь эрэгтэй. Улаанбадрах сумын хүн ам 1,476 байсан бөгөөд 51.4% нь эрэгтэй. Мандах сумын хүн ам 1,654 байсан бөгөөд 58.3% нь эрэгтэй байв.
- 2.2.4 Монгол улсын хүн амын бараг 97 хувийг монголчууд эзэлдэг. Тэднийг Монгол хэлний аялгуугаар нь ялгадаг. Үндэсний Монголчуудын 86%-ийг Халхууд бүрдүүлдэг. Дорноговь аймагт суурин хүн амын 96.5% нь Халхууд бөгөөд дараагаар нь Дарьганга (1.4%), Дөрвөд (0.5%), Буриад (0.3%), Казах болон Баяд (тус бүр 0.2%) багтдаг бөгөөд үлдсэн хэсгийг бусад үндэстэн угсаатнууд эзэлдэг.¹
- 2.2.5 Нийгмийн суурь судалгааны явцад эмзэг бүлгийн хүмүүс, эмзэг байдлын шалгуурын орон нутгийн удирдлагуудтай хамт хэлэлцсэн болно. ЕСБХБ-ны тодорхойлолт болон 2012 оны Монгол улсын Нийгмийн халамжийн тухай хуулийн дагуу энэхүү төсөлд холбогдох эмзэг бүлгийн ангиллуудыг дараах байдлаар тодорхойлов:
- Зөвхөн өндөр настай өрхүүд
 - Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд
 - Өнчин хүүхдүүд
 - 18-аас доош насны дөрөв ба түүнээс олон хүүхэдтэй өрх
 - Өрх толгойлсон эмэгтэй
- 2.2.6 Малчдыг бүлэг байдлаар төслийн нөлөөллийн бүсэд эмзэг гэж үзэхгүй, гагцхүү дээр дурдсан ангиллын аль нэгэнд багтаж байгаа тохиолдолд эмзэг гэж тодорхойлно.
- 2.2.7 Дорноговь аймаг нь Улаанбаатар хоттой А0101 болон А0102 хатуу хучилттай авто замаар холбогддог бөгөөд эдгээр нь Азийн 3-р автозам (АА3)-д хамаарагддаг. АА3 нь Монгол Улсын хойд хил дээрх Оросын Алтанбулаг боомт болон өмнөд хил дээрх БНХАУ-ын Замын-Үүд боомтыг холбодог. Аймгийн төв болон сумдын төвүүд хатуу хучилттай замтай боловч төслийн сумууд хоорондоо хатуу хучилттай зам (АА3 дагуух сумууд) болон шороон замаар (Сайншандаас бусад

¹ Дорноговь аймгийн хүн ам, орон сууцны тооллого 2020. Улаанбаатар 2020.

аймгийн төвүүд рүү) холбогддог. Төслийн трасс руу шууд явах хатуу хучилттай зам байхгүй.

- 2.2.8 Транс-Монголын төмөр зам нь Орос, Хятад улстай чухал нийгэм-эдийн засгийн холбоог бүрдүүлдэг бөгөөд Оросын Улаан-Үүд хотоос эхэлсэн Транс-Сибирийн төмөр замыг Монголын нийслэл Улаанбаатараар дамжин Хятадын Эрээн, Бээжин хотуудтай холбодог. Энэ шугамын Монголын хэсэг нь нийт 1,110 км урттай. Мөн Дорноговь аймгийн Сайншанд хотыг Алтанширээ сумтай холбосон 27 км урттай үйлдвэрийн зориулалттай төмөр зам баригдсан бөгөөд энэ нь Алтанширээ суманд баригдаж буй Монголын газрын тосны үйлдвэрийг хөгжүүлэхэд чиглэгдсэн байдаг.
- 2.2.9 Сайншандын дэд станцаас эхлэх төлөвлөсөн дамжуулах шугамын трасс нь өмнөөс баруун тийш цагийн зүүний дагуу дугуйрсан хэлбэрээр үргэлжилж, Транс-Монголын төмөр зам, Азийн авто замын сүлжээ (ААЗ), Сайншанд–Зүүнбаян чиглэлийн авто зам болон Зүүнбаян руу урагш чиглэсэн төмөр замыг огтлон өнгөрнө. Энэхүү төмөр зам нь баруун тийш Таван толгойн уурхай хүртэл үргэлжилдэг бөгөөд төлөвлөсөн трасс нь Цагаан суварга руу ойролцоогоор хоёр гуравны нэг зайд дахин нэг удаа огтлон өнгөрнө (дэлгэрэнгүйг **4-р хэсгээс** үзнэ үү). Дараа нь төлөвлөсөн трасс нь ихэнх уртынхаа туршид баруун өмнө зүгт чиглэн үргэлжилж, Цагаан суваргаас хойш ойролцоогоор 15 км зайд өмнө зүг рүү эргэнэ.
- 2.2.10 Ерөнхийдөө төлөвлөсөн трасс нь хөдөө орон нутагт байрлах бөгөөд сийрэг ургамал бүхий бэлчээрийн газар давамгайлсан байна (**Фото 2-1**).



Бага зэрэг долгиотсон өвс ургамал бүхий талбай болон одоогийн 35кВ ЦДАШ



Өвс ургамал бүхий талбай болон одоогийн 35кВ ЦДАШ



Сайншанд чиглэл рүү харсан (Чойр-Сайншанд төслийн хүрээнд төлөвлөсөн дэд станцын байршлаас үзэгдэх байдал)



Хуурай голын сайр



Малын бэлчээрт



Трассын ойролцоох малчдын өвөлжөө



Малчны худаг



Цагаан суваргын дэд станц

Фото 2-1 Төслийн бүс

2.3 Төсөл

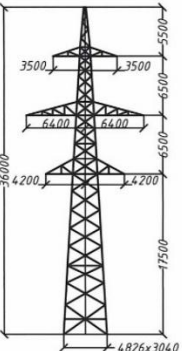
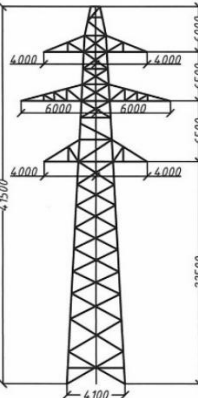
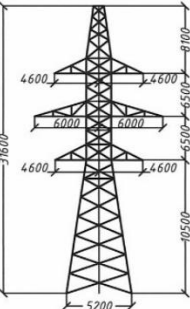
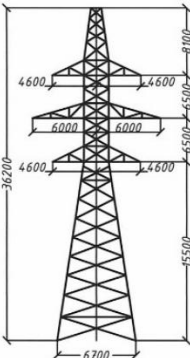
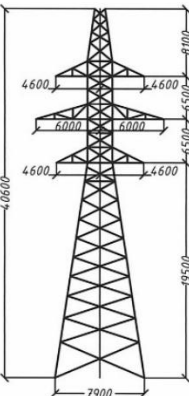
Цахилгаан дамжуулах шугам

- 2.3.1 Дамжуулах шугам нь 204 км урттай, 220 кВ-ын хоёр хэлхээтэй агаарын шугамаас бүрдэнэ. Энэхүү хэлхээ нь аль ч цэг дээр салаа холболтгүй байх бөгөөд энэ нь хоёр дэд станцын хооронд дамжуулалтыг сайжруулахад тусална. Дамжуулагч утас нь AS-400/51, газардуулгын утас нь jd70-2000 бөгөөд 48 судалтай оптик кабель болон гэрэлтүүлгийн хамгаалалтын кабель (техникийн үзүүлэлт окгт-ц-а-48) суурилагдана. Дамжуулах шугамын тулгуур багана болон шугамууд нь ган болон хөнгөн цагаанаар хийгдэх бөгөөд материалуудыг олон улсын компаниудаас нийлүүлнэ.
- 2.3.2 ЦДАШ-ын чиглэлд өөрчлөлт болон өндрийн ялгаа шаардагдах тул цахилгаан дамжуулах шугам тогтмол чиглэлтэй эсвэл өнцөг, өндрийн өөрчлөлттэй байх эсэхээс шалтгаалан тохирох төрлийн тулгуур шаардлагатай. Төслийн хүрээнд нийт 690 тулгуур баригдана. Үүнийг **Хүснэгт 2-1** болон **Зураг 2-2** нэгтгэн харуулав. Тулгуурын өндөр нь 36 м-ээс 41.5 м хүртэл байна. Төрөл тус бүрийн тулгуурын суурийн техникийн үзүүлэлтүүдийг **Зураг 2-3**-т харуулав. Тулгуур хоорондын зай нь трасс дагуух гадаргын өндрийн ялгаа, газрын гадаргын онцлог (хад, хуурай сайр, толгод, хөндий) зэргээс шалтгаалан ялгаатай байх бөгөөд анкер тулгуурын хэсэгт 139 м-ээс 323 м, шилжилтийн хэсэгт 139 м-ээс 7,449 м хүртэл хэлбэлзэнэ.

Хүснэгт 2-1 Цахилгаан дамжуулах агаарын шугамын тулгуур

Төрөл (Зураг 2-2-аас үзнэ үү)	Суурийн систем (Зураг 2-3-аас үзнэ үү)	Тоо хэмжээ	Өндөр
PS220-2/ПC220-2	4хФ3-2, 4хAP-6	612	36м
PS220-2/ПC220-6	4хФ3-2, 4хAP-6	31	41.5 м
U220-2/У220-2	4хФ5-Ам, 16хAP-6	31	31.6 м
U220-2+5/У220-2+5	4хФ5-Ам, 16хAP-6	7	36.2 м
U220-2+9/У220-2+9	4хФ5-Ам, 16хAP-6	8	40.6 м
U220-2+9/У220-2+9	4хФ3-2, 4хAP-6	1	40.6 м

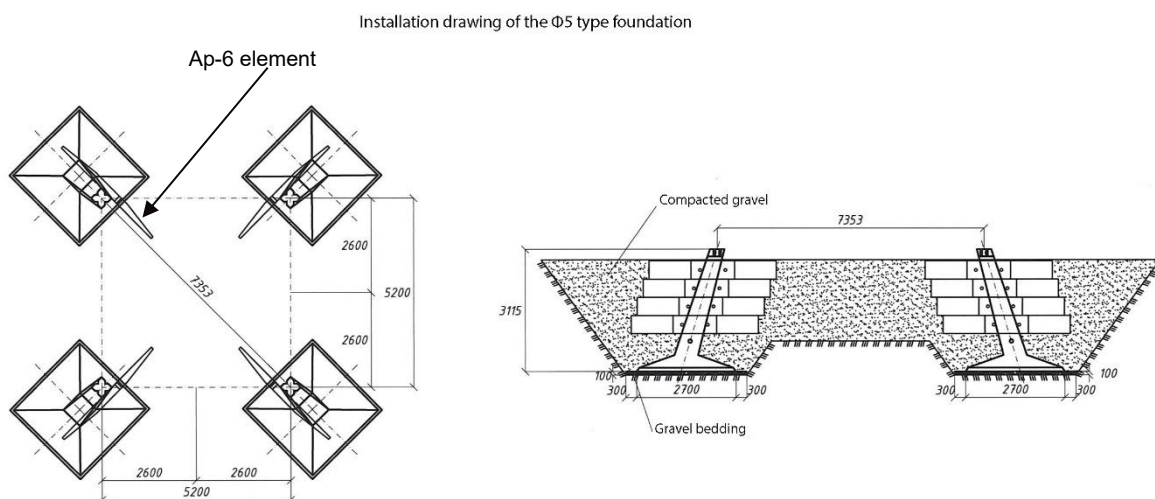
- 2.3.1 Суурийн бүтээн байгуулалтыг үндэсний барилгын норм, дүрэм (БНД 20-03-11 болон 20-02-11)-ийн дагуу хэрэгжүүлж, ган болон төмөрбетон бүтээцийг нурж сүйрэхээс хамгаална. Дээр дурдсанчлан хоёр төрлийн суурийн систем ашиглагдана: '4хФ5-Ам' болон '4хФ3-2'. AP-6 элемент нь хэвтээ чиглэлтэй төмөрбетон хэсэг бөгөөд суурийн бүтцэд нэгтгэгдэн нэмэлт бүтцийн бат бөх байдлыг хангана. Эдгээр тулгуурын суурийг **Зураг 2-4**-т харуулав. Тулгуур болон порталын бетон суурийн тулгуур, кабелийн бетон тавцанг дотоодын үйлдвэрлэгчдээс худалдан авч төслийн талбайд тээвэрлэнэ. Дунджаар дөрвөөс зургаан баганын суурийн тулгуурыг нэг ачааны чиргүүлд

Хэлхээний тоо	Хоёр хэлхээт	Хоёр хэлхээт	Хоёр хэлхээт	Хоёр хэлхээт	Хоёр хэлхээт
Тулгуурын төрөл	Завсрын тулгуур	Завсрын тулгуур	Эргэлтийн ба таталтын анкер тулгуур	Эргэлтийн ба таталтын анкер тулгуур	Эргэлтийн ба таталтын анкер тулгуур
Мөсжилтийн район	III-IV	I-IV	I-IV	I-IV	I-IV
Дамжуулагчийн хэлбэр	АС-300/39, АС-400/51	АС-300/39, АС-400/51	АС-300/39, АС-400/51	АС-300/39, АС-400/51	АС-300/39, АС-400/51
Трассын хэлбэр	ОКГТ-Ц-A-48 Г 652D-14,0	ОКГТ-Ц-A-48 Г 652D-14,0	ОКГТ-Ц-A-48 Г 652D-14,0	ОКГТ-Ц-A-48 Г 652D-14,0	ОКГТ-Ц-A-48 Г 652D-14,0
Төрөл					
Тулгуурын маяг	ПС 220-2	ПС 220-6	У220-2	У220-2+5	У220-2+9
Тулгуурын жин, кг	Цикжгүй	8467	14398	17603	19486
	Цикжтэй	5517	8798	14981	18290

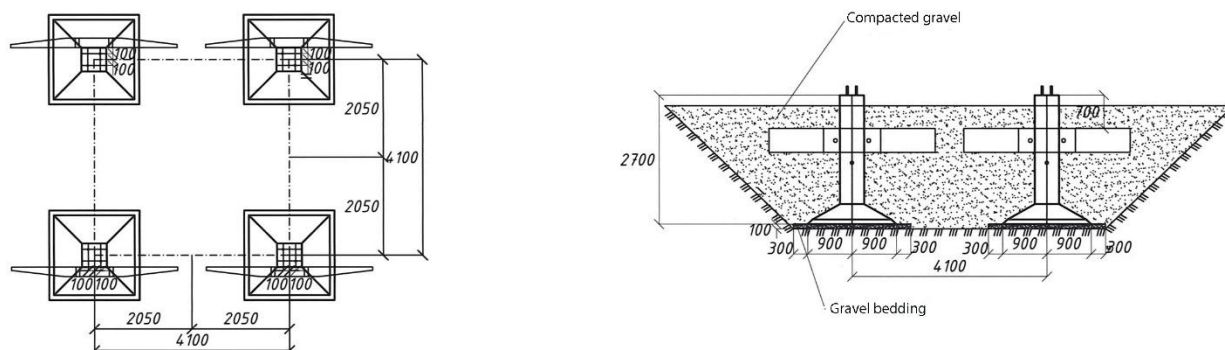
Foundation Specification Sheet

17

Зураг 2-3 Тулагуурын суурийн техник үзүүлэлт



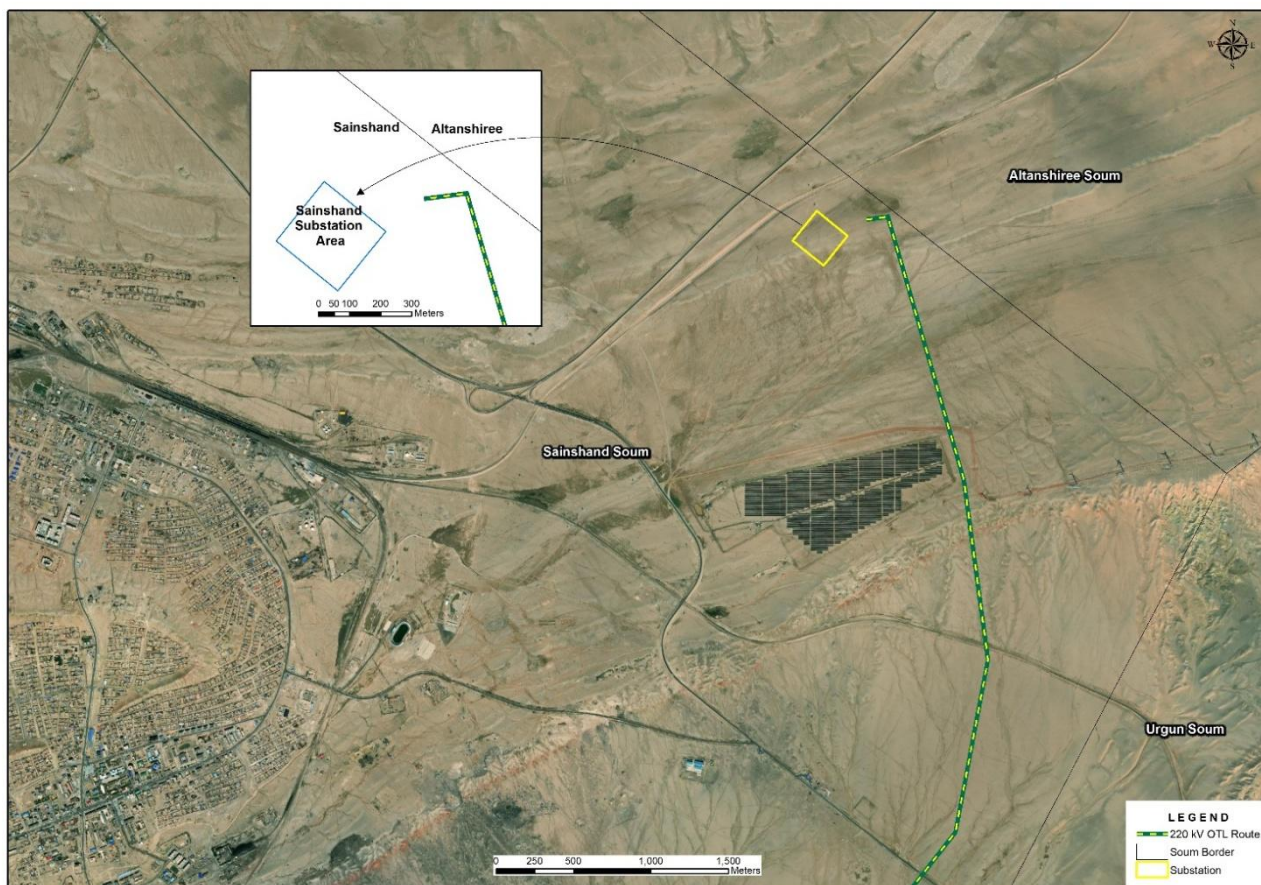
Installation drawing of the Ф3-2 type foundation



Зураг 2-4 Тулагуурын суурин угсралтын загвар

Дэд станц

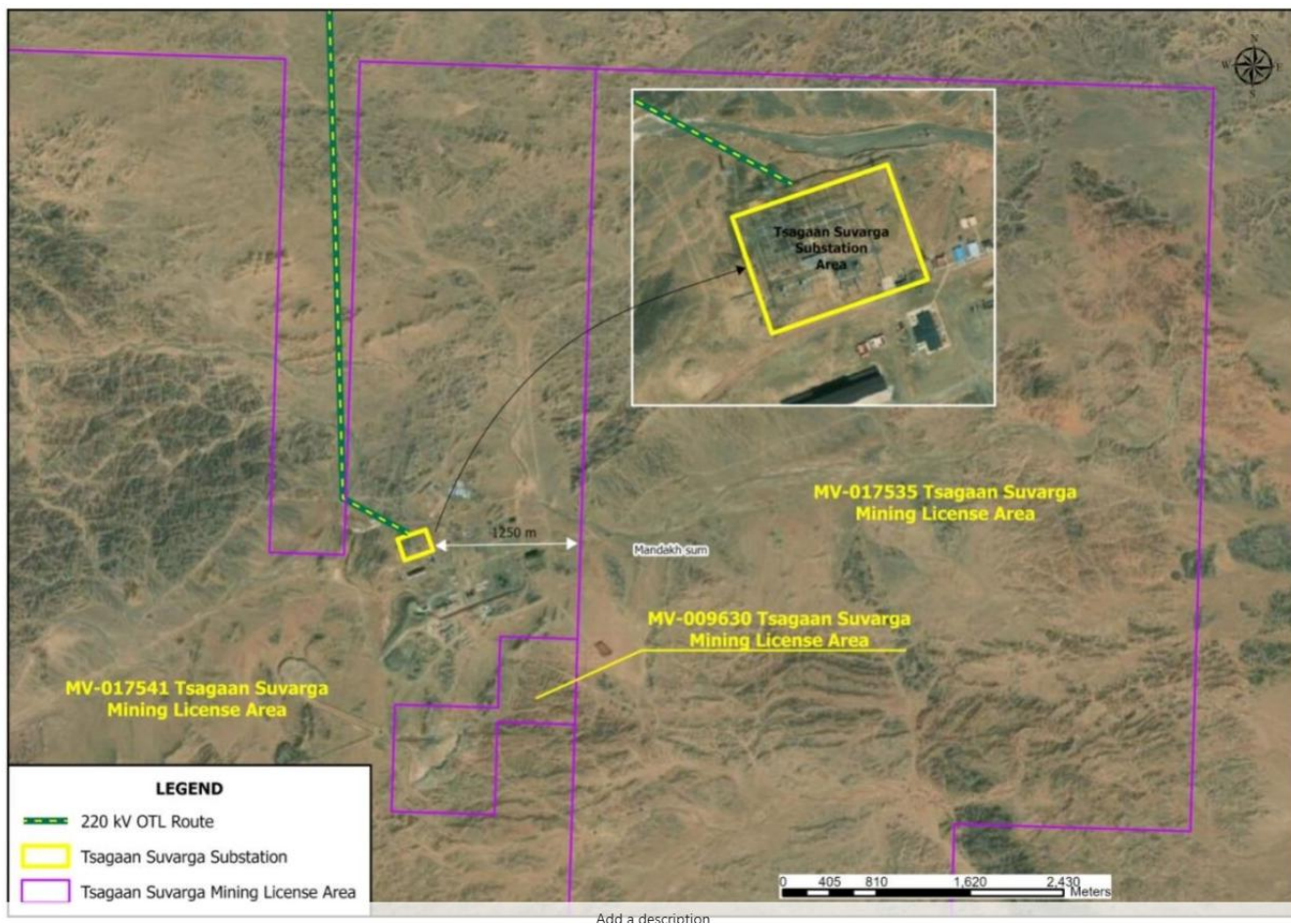
- 2.3.2 Чойр–Сайншанд ЦДАШ төслийн хүрээнд барихаар төлөвлөсөн дэд станцын байршлыг **Зураг 2-5-т** тусгав. Энэхүү дэд станцыг төслийн (өөрөөр хэлбэл Сайншанд–Цагаан суварга) барилгын ажил эхлэхээс өмнө барихаар төлөвлөсөн.



Зураг 2-5 Сайншанд дэд станцын байршил

2.3.3 Төсөл нь одоогийн Цагаан суваргын дэд станцтай холбогдох бөгөөд энэ нь Цагаан суваргын уурхайн ашиглалтын тусгай зөвшөөрлийн талбайд Монголын Алт (МАК) ХХК-ийн эзэмшиж, ажиллуулж буй уурхайн хажууд байрладаг (Зураг 2-6). Дэд станцыг одоогоор ЦДҮС эзэмшиж, ажиллуулж байгаа боловч газар нь МАК-ийн өмчид байна. Монгол улсын Засгийн газар МАК-ийн уурхайн хувьцаа эзэмшигч болох талаар хэлэлцээр хийж байгаа бөгөөд энэ хэлэлцээрийн хүрээнд дэд станц байрлаж буй газрыг концессийн гэрээний дагуу улсын өмчид (өөрөөр хэлбэл ЦДҮС-нд) шилжүүлэхээр төлөвлөж байна. Энэхүү концессийн гэрээ 2025 оны эцэс гэхэд хүчин төгөлдөр болохоор тооцоолж байна

2.3.4 Цагаан суваргын дэд станцаас таван цахилгаан дамжуулах сүлжээний холболт одоо байгаа бөгөөд тус дэд станцаас гарч буй 22 кВ-ын ЦДАШ нь Дорноговь аймгийн Хатанбулаг сумын хэрэглэгчдийг цахилгаанаар хангаж байна. Дэд станц дотор төслийн холболт хийх талбайг тодорхойлсон.



Зураг 2-6 Цагаан суваргын дэд станцын байршил

3 Хууль эрх зүй, бодлогын хүрээ

3.1 Улсын шаардлага

- 3.1.1 Монгол Улсад газар чөлөөлөх тухай тусгай зохицуулсан хууль байхгүй. Газар өмчлөх, эзэмших ашиглах эрх болон газар авах холбогдох эрхийн харилцааг зохицуулдаг гол хууль тогтоомжууд нь: (i) Монгол Улсын Үндсэн хууль (1992 1999 болон 2003 онд нэмэлт өөрчлөлт орсон), (ii) Монгол Улсын Иргэний хууль (2002), (iii) Газрын тухай хууль (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2009, 2010, 2012, 2013, 2014, 2015, 2017, 2018, 2019, 2021, 2022, 2023, 2024 онд нэмэлт өөрчлөлт орсон), (iv) Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль (2002, 2005, 2008, 2011, 2012, 2015, 2017, 2018, 2022, 2024 онд нэмэлт өөрчлөлт орсон), (v) Авто замын тухай хууль (шинэчилсэн найруулга 2017, 2021, 2022, 2023 онд нэмэлт өөрчлөлт орсон). Мөн энэхүү төсөлд малчдын бэлчээр ашиглах эрх, уламжлалт газар ашиглалтын эрхтэй холбоотой зохицуулалт мөн хамаарна.
- 3.1.2 Монгол улсын хуулиар хувийн өмчийг өмчлөх (өмчлөл) болон түрээсээр эзэмших (эзэмшил) зэрэг хоёр хэлбэртэй байдаг. Практикт эдгээр эзэмшлийн хэлбэр нь зөвхөн орон сууцны газарт хязгаарлагдана. Бэлчээр нь төрийн өмч байна. Бэлчээрийн газрыг хувийн ашиглах эрхийг онолын хувьд зан заншилд тулгуурлан хүлээн зөвшөөрч болох ч практикт ховор тохиолддог. Хувийн газрын бүх эрийг бүртгүүлэх ёстой боловч хотын төвөөс гадна бүртгэгдсэн тохиолдол цөөн байдаг. Газрыг өмчлөх эрхгүйгээр ашиглаж буй иргэдийг ихэвчлэн хууль бус гэж үзнэ.
- 3.1.3 Нийтийн хэрэгцээнд зориулсан газар чөлөөлөлт Монгол улсын хуулиар зохицуулсан байх бөгөөд гагцхүү төр, олон нийтийн байгууллагаас эхлүүж болно. Үүний тулд тодорхой хэмжээний хэлэлцээр явагддаг. Газар чөлөөлөх тохиолдолд олон нийтийн байгууллагууд газрын үнэлгээний тарифыг тогтоосон 2003 оны 4 дүгээр сарын 13-ны өдрийн Засгийн газрын 103 дугаар тогтоолыг дагаж мөрдөнө. Барилга, байгууламжийн нөхөн төлбөрийг орон нутгийн өмчийн харилцааны агентлагийн үнэлгээгээр барилг угсралт болон үйлчилгээний зах зээлийн үнэд тулгуурлан нэгжийн нормыг хэрэглэж, элэгдэл хасч тооцно.
- 3.1.4 Энэхүү төслийн хүрээнд ЭХЯ нь тухайн аймаг, сумын Засаг даргад шинэ зам барих эсвэл замын шинэлэлд шаардлагатай байж болох газрын талаар мэдээллэх бөгөөд тухайн Засаг дасаг дарга тус мэдээллийг жил бүр газар ашиглалтын төлөвлөгөөндөө тусгах үүрэгтэй. Аймаг болон/эсвэл сумын газар ашиглалтын жилийн төлөвлөгөөг тухайн аймаг, сумын Иргэднийн төлөөлөгчдийн хурал батална. Төслийн хүрээнд хамрагдах газар нь одоогоор ихэвчлэн төрийн өмчид байна.
- 3.1.5 Шинэ замын трасс эсвэл замын шинэчлэл нь хувь хүн, хуулийн этгээдийн өмчлөлд дэх газраар дайрсан тохиолдолд төр тухайн газрыг “тусгай зориулалтын бүс” болгон ангилж, газар эзэмшигчдээс газар ашиглалтын эрхийг төрд шилжүүлэхийг шаардах эрхтэй. Монгол улсын Газрын тухай хуулиар “тусгай зориулалт”-ыг тодорхойлсон байдаг бөгөөд тус ангилалд улсын чанартай төлөвлөсөн авто зам хамаарна.

Монгол улсын Үндсэн хууль, 1992, 1999 болон 2003 оны нэмэлт өөрчлөлт

- 3.1.6 Монгол улсын Үндсэн хуулийн дагуу иргэдэд өмчлүүлснээс бусад газар, түүнчлэн газрын хэвлий,

түүний баялаг, ой, усны нөөц, ан амьтан төрийн нийтийн өмч байна. Үндсэн хуулиар төрөөс Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэхийг зөвшөөрсөн боловч тэдгээр газрыг гадаадын хуулийн этгээдэд шилжүүлэхийг хориглосон байдаг. Харин газрыг гадаадын хуулийн этгээдэд ашиглуулж болно.

3.1.7 Хүний эрх болон өмчийн эрхийг хамгаалах, нийтийн хэрэгцээнд зориулан газар авахтай холбоотой дараах зохицуулалтууд хамаарна:

- Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална. 5.2 дугаар зүйл
- Өмчлөгчийн эрхийг гагцхүү хуульд заасан үндэслэлээр хязгаарлаж болно, 5.3 дугаар зүйл
- Төр нь газрын эзэнд газартай нь холбогдсон үүрэг хүлээлгэх, улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөн олговортойгоор газрыг солих буюу эргүүлэн авах, уг газрыг хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдлын ашиг сонирхолд харшаар ашиглавал хураан авч болно, 6.4 дүгээр зүйл.
- Монгол улсын иргэн дараах үндсэн эрх, эрх чөлөөг баталгаатай эдэлнэ:
- Эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, байгалийн тэнцэл алдагдахаас хамгаалуулах эрхтэй, 16.2 дугаар зүйл
- Хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй. Хувийн өмчийг хууль бусаар хураах, дайчлан авахыг хориглоно. Төр, түүний эрх бүхий байгууллага нь нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн хувийн өмчийн эд хөрөнгийг дайчлан авбал нөхөх олговор, үнийг төлнө, 16.3 дугаар зүйл.

Иргэний хууль, 2002

3.1.8 Орон нутгийн хэмжээний нийтийн дэд бүтцийн байгууламжийн хүрээнд газар авахтай холбоотой эрх зүйн зохицуулалт байхгүй тохиолдолд Иргэний хууль нь газар авах харилцааг хэлэлцээрийн үндсэн дээр шийдвэрлэх эрх зүйн зохицуулалтыг хангадаг. Энэ нь төр болон нөлөөлөлд өртсөн этгээдүүд хоорондоо тэгш, бие даасан хуулийн этгээдүүдийн хувьд гэрээний үндсэн дээр иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцоно гэсэн үг юм (1 дүгээр зүйл). Иргэн, байгууллага, аймаг, нийслэл, сум, дүүргүүд эдийн болон эдийн бус баялаг, тэдгээрийн олж авах, эзэмшихтэй холбоотой иргэний эрх зүйн харилцаанд оролцож болно (6, 7, 8 дугаар зүйлүүд).

3.1.9 Иргэний хуулийн 10 дугаар бүлэгт газар, бусад үл хөдлөх хөрөнгийг багтаасан эд хөрөнгө, өмчийн тодорхойлолтыг тусгасан байдаг. 11 дүгээр бүлэгт эд хөрөнгийн эзэмшил, 12 дугаар бүлэгт эд хөрөнгийн төрөл, хувь хүн болон усад хуулийн этгээдийн өмчлөл, өмчлөлийн эрхийн талаар тусгасан байдаг. Тус бүлэгт газрын өмчлөл, эзэмшлийн хэлбэрийг тодорхойлж, цаашид батлагдсан Газрын тухай хууль, Монгол улсын иргэдэд газар өмчлүүлэх тухай хуультай холбон газрын өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтын харилцааг зохицуулдаг. 15 дугаар бүлэг нь гэрээний эрх зүйн зохицуулалт тусгагдсан байдаг.

Газрын тухай хууль, 2002, нэмэлт өөрчлөлт

3.1.10 Энэ хууль нь газрын “өмчлөл”, “эзэмшил”, “ашиглалт”-ыг зохицуулна. Хуулийн хүрээнд дараах тодорхойлолтууд чухал ач холбогдолтой:

- Газар нь газрын гадарга болон түүний дээрх орон зайн давхарга хамарна.
- Газрын 'өмчлөх' нь газрыг захиран зарцуулах болон түүнийг хуулиар зөвшөөрөгдсөн хүрээнд өөрийн мэдэлд байлгахыг хэлнэ.
- Газрын 'эзэмших' нь гэрээ (газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ²)-нд заасан зориулалт, нөхцөл болзлын дагуу газрыг өөрийн мэдэлд байлгахыг хэлнэ.
- Газрын 'ашиглалт' нь газрыг 'өмчлөгч', 'эзэмшигч'-тэй байгуулсан гэрээнд заасны дагуу газрын аль нэг ашигтай шинж чанарыг гаргаж хэрэглэх, хууль ёсны тодорхой үйл ажиллагаа явуулах эрхийг хэлнэ.

3.1.11 Газрыг хяналттай байлгаж, хамгаалж, зөвшөөрсөн зориулалтын дагуу үр ашигтай ашиглана. Хүний эрүүл мэнд, байгаль орчин, экологийн тэнцвэр, эсхүл үндэсний аюулгүй байдалд хохирол учруулж болзошгүй аливаа үйл ажиллагааг хориглоно. Гадаад улс, олон улсын байгууллага, гадаад улсын хуулийн этгээд, гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгж, гадаадын иргэн, харъяалалгүй хүн тодорхой зориулалт, хугацаа, болзол, гэрээний үндсэн дээр хууль тогтоомжийн дагуу газар ашиглагч байж болно.

3.1.12 Газрын тухай хуулийн 3 дугаар зүйлд заасны дагуу өмчлөх, эзэмших, ашиглах зэрэг газрын үндсэн гурван ангилал байдаг:

- Газрын тухай хуулийн 3.1.2-т Монгол улсын иргэнд хугацаагүй **газар өмчлөх** (чөлөөтэй газар эзэмшихтэй адил хэмжээний) эрхийг тодорхойлсон. Газар өмчлөх эрхийг зөвхөн Монгол улсын иргэнд тусгай нөхцлөөр олгож болох бөгөөд хуулийн этгээдэд олгохгүй. Газар өмчлөх эрхийг зөвхөн Монгол улсын иргэдийн хооронд газрын асуудал эрхэлсэн байгууллагын зөвшөөрлийн үндсэн дээр шилжүүлж, худалдах боломжтой. Монгол улсын Үндсэн хуулийн 6.2 дугаар зүйлд заасны дагуу Монгол улсын иргэний өмчлөлөөс бусад газар нь Монгол улсын төрийн өмч байна. Иймд Монгол болон гадаад улсын хуулийн этгээд газар өмчлөх эрхгүй;
- Газрын тухай хуулийн 3.1.3-т **газар эзэмших** гэж тухайн газрыг гэрээнд заасан зориулалт, нөхцөл, болзлын дагуу хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд өөрийн мэдэлд байлгах аар тодорхойлсон байдаг. Энэ эрх нь түрээслэх эрхтэй адилгаж болох бөгөөд газрын өмчлөл нь улсын мэдэлд хэвээр хадгалагдана. Эзэмших эрх хугацаагаар хязгаарлагдаж болох (15-60 жил) бөгөөд сунгалт хийх боломжтой (40 хүртэлх жил). Зөвхөн Монгол улсын иргэн, хуулийн этгээд газар эзэмших эрхтэй бөгөөд зориулалтын байдлаар хэмжээний хязгаар тогтоогдоно. Эзэмших эрхийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлнэ. Газрын тухай хуулийн дагуу газар эзэмших эрх бүхий этгээд нь тухайн газрыг бүхэлд нь эсхүл хэсэгчлэн гуравдагч этгээдэд ашиглуулах, орон нутгийн Засаг даргын зөвшөөрлөөр гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх, мөн Монгол улсын иргэн, гадаадын хөрөнгө оруулалтгүй хуулийн этгээдэд барьцаалах боломжтой.
- Газрын тухай хуулийн 3.1.4-т **газар ашиглах** гэж хуулиар зөвшөөрсөн хүрээнд газар өмчлөгч, эзэмшигчтэй байгуулсан гэрээнд заасны дагуу газрын аль нэг ашигтай чанарыг нь гаргаж хэрэглэхээр тодорхойлсон. Газар ашиглах эрхийг Монгол улсын иргэн, гадаад иргэн, гадаад хуулийн этгээд (гадаадын иргэн, хуулийн этгээд 25 хувиас дээш хувьцаа эзэмшдэг компани) авах боломжтой. Ашиглах эрхийг таван жилийн хугацаагаар олгох бөгөөд таван

² "газар эзэмших эрхийн гэрчилгээ" гэж энэ хуулийн дагуу Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газар эзэмших эрхийг баталгаажуулсан баримт бичиг (Газрын тухай хууль, 3.1.7).

жилээр сунгаж болно. Газрын тухай хуулийн дагуу газар ашиглах эрхийг гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх, эсхүл барьцаалах боломжгүй.

3.1.13 Газрын тухай хууль нь газрын төлөвлөлт, улсын хэрэгцээнд зориулан газар авах асуудлыг мөн зохицуулсан байдаг.

3.1.14 Газрын харилцаа, геодези, зурагзүйн асуудал нь Монгол улсын Ерөнхий сайдын эрх мэдэлд хамаарна. Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам нь Газрын тухай хууль тогтоомж, бодлогыг хэрэгжүүлэх, газрын ашиглалтын ангиллыг Засгийн газрын зөвшөөрлөөр тогтоох эрхтэй. Аймаг, нийслэл, сум, дүүргийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал (ИТХ) болон Засаг дарга нар дараах эрхтэй:

- Газрын тухай хууль тогтоомж хэрэгжүүлэх, газрын ерөнхий менежементийн төлөвлөгөөг батлах;
- Нийслэл, *аймаг, сумын* тусгай хэрэгцээнд зориулан тухайн шатны Засаг даргын саналын үндсэн дээр газар авах;
- Аймгийн газрын ерөнхий төлөвлөгөө болон сумын жилийн төлөвлөгөөний дагуу багийн Иргэдийн нийтийн хуралд гаргасан шийдвэрийн үндсэн дээр малчин өрхийн анхдагч холбоодын гэрээний дагуу ашиглах бэлчээрийн хил хязгаар, хэмжээ, байршлыг тогтоох;
- Тусгай хэрэгцээнд зориулан авсан газарт нөхөн төлбөр олгох шийдвэр гаргах.

3.1.15 *Аймаг, нийслэл, сумын* Засаг дарга нар газрын асуудалтай холбогдуулан дараах эрхтэй:

- Газрын тухай хуулийг хэрэгжүүлэх;
- Газрын ашиглалтын менежментийн төлөвлөгөө боловсруулах;
- Газрын эзэмшигч болон тухайн шатны Засаг даргатай урьдчилан тохиролцсоны үндсэн дээр ИТХ-д тусгай хэрэгцээнд зориулан газар авах санал өргөн мэдүүлэх;
- Газрыг ихээр доройтуулсан тохиолдолд иргэдийг газраас албадан гаргах;
- Хууль ёсны үндэслэлтэй бол доод шатны Засаг даргын гаргасан газрын ашиглалтын шийдвэрийг хүчингүй болгох.

3.1.16 Сум, *аймгийн* Засаг дарга нар нь ИТХ-аар баталсан жилийн газрын менежментийн төлөвлөгөөний дагуу иргэдэд газар ашиглах, эзэмших эрх олгох эрхтэй. ИТХ болон *баг, хорооны* Засаг дарга нар нь нийтийн эзэмшлийн газрыг зохицуулах, хамгаалах эрхтэй. *Баг, хорооны* Засаг дарга нар нь газрын ашиглалт, хамгаалалтын тухай хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэх, дээд шатны байгууллагын шийдвэрийг хэрэгжүүлэх эрхтэй. Газрын төлбөрийн тухай тусгай хууль нь газар эзэмших, ашиглахад төлбөр ногдуулдаг (1997 оны 7-р сарын 1).

3.1.17 Газар эзэмших, ашиглах эрх нь бусад улс оронд байдаг түрээсийн эрхтэй адил байна. Одоогийн практикт төр нь газрын цорын ганц өмчлөгч бөгөөд газрыг эзэмшүүлэх, ашиглуулах эрх олгодог. Хувийн өмчлөгчид газраа эзэмшүүлэх, ашиглуулах нь түгээмэл бус байдаг. Үл хөдлөх хөрөнгийг газартай нь хамт түрээслэх нь нийтлэг байна. Эзэмших эрхийг шилжүүлэх боломжтой боловч ашиглах эрхийг шилжүүлэх боломжгүй. Газрын тухай хуулийн 6.2 дугаар зүйлд хуульд өөрөөр заагаагүй бол холбогдох төрийн байгууллагын зохицуулалтын дор олон нийтийн хэрэгцээнд ашиглаж болох газрын төрлийг дараах байдлаар тогтоосон: i) бэлчээрийн газар, бэлчээрийн усны эх үүсвэр, хужир, ii) хот, тосгон болон бусад суурингийн нийтийн хэрэгцээний газар, iii) зам болон

сүлжээний газар, iv) ой бүхий газар, v) усны газар зэрэг болно.

3.1.18 Газрын тухай хуульд эзэмшлийн газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд зориулан солих, авах буюу улсын мэдэлд шилжүүлэх харилцааг зохицуулсан байдаг. Тус хуулийн 16 дугаар зүйлд улсын тусгай хэрэгцээнд хамаарах газрын ашиглалтын 12 төрлийг дараах байдлаар тодорхойлсон:

- Улсын тусгай хамгаалалттай газар;
- Улсын хилийн зурвас газар;
- Улсын батлан хамгаалах болон аюулгүй байдлыг хангах зориулалтаар олгосон газар;
- Гадаад улсын дипломат төлөөлөгчийн болон консулын газар, олон улсын байгууллагын төлөөлөгчийн газарт олгосон газар;
- Шинжлэх ухаан, технологийн сорилт, туршилт, байгаль орчин, цаг агаарын төлөв байдлын байнгын ашиглалтын талбай;
- Аймаг дундын отрын бэлчээр;
- Улсын тэжээлийн сангийн хадлангийн талбай;
- Бүтээгдэхүүн хуваах гэрээний дагуу хайгуулын зориулалтаар ашиглах газрын тосны гэрээт талбай;
- Чөлөөт бүсийн газар;
- Цөмийн байгууламж барих, ашиглах зориулалтаар олгосон газар;
- Бичил уурхайн зориулалтаар олгосон газар;
- Хилийн боомтын бүсийн газар.

3.1.19 Эзэмшилд байгаа газрыг худалдан авах, нөхөн олговрын журам нь 42 дугаар зүйл "Гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө бусдын эзэмшлийн газрыг солих буюу эргүүлэн авах" болон 43 дугаар зүйл "Гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө бусдын эзэмшилд байгаа газрыг солих буюу эргүүлэн авахад нөхөн олговор олгох"-д тусгагдсан байдаг.

3.1.20 Хуульд заасны дагуу газрын асуудал эрхэлсэн төв улсын захиргааны байгууллага нь эзэмшигчтэй улсын тусгай хэрэгцээнд зориулан тухайн газрыг бүхэлд нь эсхүл хэсэгчлэн нөхөх олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авах саналыг урьдчилан тохиролцоно. Урьдчилан тохиролцсоны үндсэн дээр Засгийн газарт гаргах бөгөөд газар авах тухай зохих шийдвэр гаргана. Засгийн газрын шийдвэрийн үндсэн дээр холбогдох шатны Засаг дарга нь эзэмшигчтэй газар авах гэрээ байгуулж, нөхөн олговортойгоор солих буюу эргүүлэн авна. Нөлөөлөлд өртсөн эзэмшигч нь гэрээ байгуулснаас хойш 90 хоногийн дотор газрыг чөлөөлж, холбогдох Засаг даргад хүлээлгэн өгөх үүрэгтэй. Оршин суух зориулалттай газрыг авах ажиллагааг зөвхөн 5 дугаар сарын 15-наас 9 дүгээр сарын 15-ны хооронд хэрэгжүүлэх боломжтой. Энэ нь жилийн хүйтэн улиралд нүүлгэн шилжүүлэх хүндрэлтэй холбоотой байдаг.

3.1.21 Хуулийн дагуу газар авах шийдвэр гаргахдаа тухайн газраас салгаж үл болох барилга байгууламж, дэд бүтэц болон бусад эд хөрөнгийн үнэлгээг газар авах үеийн ханшаар тооцож, газар авахтай холбоотой зардал (өөрөөр хэлбэл газар чөлөөлөх зардал)-ыг тусгана. Нөхөн төлбөрийг улсын төсвөөс холбогдох Засаг даргаар дамжуулан тухайн эзэмшиж байсан иргэн, аж ахуйн нэгж байгууллагад олгоно. Засаг дарга нь гарээнд өөрөөр заагаагүй бол гэрээ байгуулсан өдрөөс хойш 60 хоногийн дотор нөхөн олговрыг олгоно. Газар эзэмшигч нь гарээнд өөрөөр заагаагүй бол нөхөн олговор бүрэн төлсөн өдрөөс хойш 30 хоногийн дотор уг газрыг чөлөөлөх үүрэгтэй.

- 3.1.22 Хуулиар газрыг өөрөө үнэлэж, нөхөн төлбөр олгогдох тухай заагаагүй. Мөн нөхөн төлбөрийн бүрэлдэхүүнд ямар эрх, олговор багтах, үнэлгээг хэн хийх, үнэлгээний зарчим юу байх, “газар авах үеийн ханш” гэж юуг ойлгох (зах зээлийн үнэ, бусад төрлийн үнэ/ханш), нөхөн сэргээх арга хэмжээ авах эсэх зэрэг асуудлыг тодорхойлоогүй. Газрыг буцаан авахдаа ямар газар, хэрхэн солих боломжтой талаар ч тодорхой заагаагүй. Эдгээр асуудал хуулинд тусгагдаагүй байна.
- 3.1.23 Нийтийн бохир усны төв хоолой зэрэг нийтийн хэрэгцээний зориулалтаар газар улсын хэрэгцээнд авах зохицуулалт ороогүй бөгөөд газар авах ажиллагааг зөвшилцөл, гэрээний үндсэн дээр хэрэгжүүлэхээр зохицуулсан. Хуулийн 59 дүгээр зүйлд хууль, гэрээнд заасан үндэслэлээр газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болсон, эсхүл зохих зөвшөөрөлгүйгээр газар эзэмшсэн, ашигласан бол Засаг даргын шийдвэрээр албадан нүүлгэн шилжүүлэхээр тодорхой заасан байдаг. Газар солих, авахтай холбоотой маргаан гарсан тохиолдолд тухайн Засаг даргын дээд шатны Засаг даргад хандан гомдол гаргана. Улмаар газрын холбогдолтой эд хөрөнгийн маргаан, эсхүл дээд шатны байгууллагын шийдвэрийг хүлээн зөвшөөрөх боломжгүй тохиолдолд шүүхэд хандаж шийдвэрлүүлэхээр хуулиар зохицуулсан байдаг.
- 3.1.24 Газрын тухай хуулиар холбогдох төрийн байгууллагаас зөвшөөрөлгүйгээр газар өмчлөх, эзэмших, ашиглахыг хориглосон байдаг. Зөвшөөрөлгүйгээр газар ашиглаж буй этгээд нь тухайн шатны Засаг даргын шаардлагын дагуу газар чөлөөлөх үүрэг хүлээнэ. Хэрэв тухайн этгээд Засаг даргын тогтоосон хугацаанд газар чөлөөлөөгүй бол газрыг албадан чөлөөлөх арга хэмжээ авч, холбогдон гарах зардлыг зөвшөөрөлгүй газар ашиглаж буй этгээд хариуцна.
- 3.1.25 Газрын тухай хуулиар газар ашиглах эрхтэй этгээдтэй холбоотой газар авах талаар зохицуулалт ороогүй бөгөөд гагцхүү нөхөн төлбөр олгохгүй гэж тусгагджээ.

Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, 2002

- 3.1.26 Энэхүү хуулийн зорилт нь *Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх болон түүнтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино*. Үүнд тухайлбал өмчлүүлэх газрын хэмжээ, үнэлгээ тогтоох үндэслэл, татвар, газар өмчилсөн иргэний эрх, үүрэг, иргэдийн газар өмчлөх эрхийг баталгаажуулах, иргэдийн өмчлөлд байгаа газрыг улсын хэрэгцээнд авах, гомдол гаргах, шийдвэрлэх зэргийг зохицуулсан байдаг. Энэхүү хуулийн дагуу иргэнд дараах зоригуулалтаар өмчлүүлнэ:
- Гэр бүлийн хэрэгцээний;
 - Аж ахуйн зориулалтаар.

Эрчим хүчний тухай хууль, 2001 (олон удаагийн нэмэлт, өөрчлөлт орсон)

Эрчим хүчний тухай хууль нь Монгол Улсад эрчим хүч үйлдвэрлэл, дамжуулалт, түгээлт, хэрэглээ болон диспетчерийн үйл ажиллагааг зохицуулах үндсэн хууль болно. Энэ хууль нь эрчим хүчний салбарыг төвлөрсөн төлөвлөгөөт тогтолцооноос зах зээлийн тогтолцоонд шилжүүлэх эрх зүйн үндсийг тогтоосон. Хуулиар бие даасан зохицуулагч байгууллага болох Эрчим хүчний зохицуулах газар (2012 оноос Эрчим хүчний зохицуулах хороо болсон) байгуулагдаж, эрчим хүчний салбарыг

удирдах, үйл ажиллагааг зохицуулах гол байгууллагуудад эрх, үүргийг хуваарилсан. Эрчим хүчний зохицуулалт нь байгуулагдсанаас хойш хорь гаруй жил хэрэгжиж байна. Эрчим хүчний тухай хууль нь өрсөлдөөнийг дэмжих, хувийн хэвшлийн оролцоо, хөрөнгө оруулалтыг нэмэгдүүлэх зорилготой. Мөн төр, засгийн эрчим хүчний хангамжид гүйцэтгэх үүргийг тодорхойлж, аймаг, сумдад олгогдох эрх мэдлийг нарийвчлан заажээ.

- 3.1.27 Эрчим хүчний тухай хууль нь Эрчим хүчний зохицуулах хороонд цахилгаан болон дулаан үйлдвэрлэл, цахилгаан дамжуулах сүлжээ, 110 кВ ба түүнээс дээш хүчдэлтэй өндөр хүчдэлийн шугам, дэд станцаас бүрдэх үндсэн дамжуулах сүлжээ болон техник, технологийн шаардлагаар зайлшгүй хамрагдах бусад шугам, дэд станцууд, мөн цахилгаан түгээх сүлжээ буюу 110 кВ ба түүнээс доош хүчдэлтэй шугам, дэд станцаас бүрдэх, дамжуулах сүлжээний дэд станцаас хэрэглэгчийн тоног төхөөрөмжид цахилгаан түгээх зориулалттай үйл ажиллагаанд лиценз олгох, сунгах, хүчингүй болгох эрхийг тогтоосон. Мөн энэ хуульд эрчим хүчний байгууламжийн тариф, үнэ тогтоох бүтэц, түүнийг боловсруулах, хэрэгжүүлэх журам заасан байдаг.
- 3.1.28 2001 онд батлагдаж, нэмэлт өөрчлөлт орсон Монгол улсын Эрчим хүчний тухай хуулиар Засаг дарга нь шугаман эрчим хүчний дэд бүтцийн хамгаалалтын зурваст барилга байгууламж барьсан тохиолдолд тэдгээрийг нүүлгэн шилжүүлэх арга хэмжээ авах, айл өрх, мод бутыг зайлуулах, хамгаалалтын бүсийг хамгаалах арга хэмжээ авах үүргэтэй [энэхүү баримт бичигт “хамгаалалтын зурвас” гэж орсон болно]. Тус хуулийн 33 дугаар зүйлд сүлжээний хамгаалалтын бүсийн хил хязгаарыг зохицуулсан бөгөөд шугам, сүлжээ бүр хамгаалалтын бүсийн хил хязгаартай байхыг тусгасан байдаг. Уг бүсэд гэр, орон сууц, барилга байгууламж барих, шугам сүлжээ өмчлөгч, эзэмшигчийн зөвшөөрснөөс бусад үйл ажиллагаа явуулахыг хориглосон байдаг боловч ямар үйл ажиллагаа зөвшөөрөгдөх, ямар үйл ажиллагаа хориглогдох талаар тодорхой тусгагдаагүй байна.
- 3.1.29 Тус хуулийн 33 дугаар зүйлд заасны дагуу аймаг, сумын Засаг дарга шугам, сүлжээний аюулгүй ажиллагааны дүрмийн дагуу хамгаалалтын бүсийн хил хязгаарын хэмжээг баталгаажуулна. Хамгаалалтын зурваст дотор тарьсан, ургасан мод, бут нь шугам сүлжээнд гэмтэл учруулахаар буюу үзлэг, үйлчилгээ хийхэд саад болохоор бол мод, бутны өмчлөгч, эзэмшигч нь түүнийг шилжүүлэн суулгах, тайрах, огтлох үүрэгтэй. Эрчим хүчний хяналтын улсын байцаагч, эрчим хүчээр хангагчийн эрх бүхий ажилтан хамгаалалтын зурвас дагуу бусдын эзэмшил, ашиглалтад байгаа газар, барилга байгууламжид нэвтрэн орох, дайран өнгөрөх эрхтэй. Өмчлөгч, эзэмшигч нь тус хуулийн 33.3-т заасан үүргээ биелүүлээгүй бол уг мод, бутыг шилжүүлэн суулгуулах, хэрэв боломжгүй бол тайрч огтлуулах арга хэмжээ авна.
- 3.1.30 2020 оны 3 дугаар сарын 18-ны өдрийн Монгол Улсын Засгийн газрын 97 дугаар тогтоолоор Эрчим хүчний тухай хуулийн 33 дугаар зүйлтэй нийцүүлэн дамжуулах шугамын хамгаалалтын бүсийг тогтоох зохицуулалт хийсэн. Уг тогтоолд аймаг, сум, дүүргийн Засаг дарга нь цахилгаан дамжуулах сүлжээг эзэмшигч байгууллага, аж ахуйн нэгжийн хүсэлт болон цахилгаан дамжуулах сүлжээний бүсийн зураглалын үндсэн дээр хамгаалалтын бүсийг тогтооно гэж заасан байдаг. Хамгаалалтын зурвасын байршил, хэмжээг тогтоох асуудлаар аймаг, сум, дүүргийн Засаг даргын шийдвэр (зөвшөөрөл) авах ёстойг тодорхойлсон. Тогтоолд мөн **Хүснэгт 3-1**-д заасны дагуу тодорхой аюулгүйн бүсийг тогтоосон болно. 220 кВ-ын шугамын шаардлагыг шар өнгөөр тодруулав.

Хүснэгт 3-1 Монгол улсын цахилгаан дамжуулах шугамын хамгаалалтын зурвас

Цахилгаан дамжуулах шугам, кВ	Хүн оршин суудаггүй газраар өнгөрөх нөхцөлд	Хүн оршин суудаг газраар өнгөрөх нөхцөлд	Дэд станц, дулаан дамжуулах төв, хуваарилах байгууламж	Ой, цэцэрлэгт хүрээлэн дундуур өнгөрөх нөхцөлд
	Шугамын захын утаснаас хоёр тийш, м		Тал бүр тийш, м	Шугамын захын утаснаас хоёр тийш, м
220кВ	25м	6м	25м	4м

- 3.1.31 Тогтоолд хамгаалалтын зурваст сүлжээний эзэмшигчийн зөвшөөрсөнөөс бусад барилга, орон сууц, гэр, хашаа барих болон аливаа үйл ажиллагаа явуулахыг хориглоно гэж заасан. Хамгаалалтын бүсэд эрчим хүчний шугам, тоног төхөөрөмжийн хэвийн ажиллагаа, дэглэмд саад учруулах аливаа үйл ажиллагааг хориглоно
- 3.1.32 Дэд станц болон цахилгаан түгээх дэд бүтцийн эргэн тойронд 25 метрийн зайд мод, бут, хөдөө аж ахуйн тариалан байхыг зөвшөөрөхгүй. Хамгаалалтын бүсэд тарьсан эсвэл ургаж буй мод, бут нь сүлжээнд гэмтэл учруулах, эсхүл цахилгаан дамжуулах шугамын үзлэг, засвар үйлчилгээ хийхэд саад учруулах боломжтой бол эзэмшигч, өмчлөгч нь тэдгээрийг шилжүүлэх буюу тайрах үүрэгтэй.
- 3.1.33 Тогтоолд хамгаалалтын бүсэд ямар үйл ажиллагаа явуулахыг зөвшөөрөх талаар тодорхой заагаагүй боловч тухайн бүсэд үйл ажиллагаа явуулахын тулд сүлжээний эзэмшигч болон/эсхүл орон нутгийн Засаг даргаас зөвшөөрөл авах шаардлагатай байхаар тусгагджээ.
- 3.1.34 Мөн тогтоолд, хэрэв эрчим хүчний сүлжээг бусдын өмчлөл, ашиглалтад байгаа газарт байгуулах шаардлагатай бол үүнтэй холбоотой бүх зардлыг тухайн сүлжээг байгуулж буй аж ахуйн нэгж, байгууллага хариуцахаар тусгагдсан байна.
- 3.1.35 Тус хуулийн 5.1-д энэ журам хэрэгжих ажлыг аймаг, сум, дүүргийн Засаг дарга, эрчим хүчний зохицуулагч болон улсын байцаагч, мөн эрчим хүчний сүлжээ эзэмшигч аж ахуйн нэгж, байгууллага хэрэгжүүлнэ гэж заасан байна.
- 3.1.36 Тогтоолд хамгаалалтын бүсэд газар шорооны ажил хийсний дараа уг бүсэд хэвийн байдал руу нөхөн сэргээх шаардлагатайг онцолсон байдаг.

Газрын төлбөрийн тухай хууль, 1997 оны 7 дугаар сарын 1-нээс хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж, 2019 оны 5 дугаар сарын 2-нд нэмэлт, өөрчлөлт орсон

- 3.1.37 Энэхүү хуулиар иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад төрийн өмчийн газрыг эзэмшиж, ашигласны төлөө төлбөр ногдуулах, уг төлбөрийг төсөвт төлөхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулна.

Зан заншлын дагуу тогтсон газар ашиглалт

3.1.38 Төр нь бэлчээрийн газар ашиглах эрхийн хүрээнд газрын заншлын хуулийг зөвшөөрсөн байдаг. Заншлын хууль гэдэгт “хууль ёсны шаардлага, заавал дагаж мөрдөх дүрэм, журам гэж нийтээр хүлээн зөвшөөрөгдсөн заншил, нийгэм, эдийн засгийн тогтолцооны салшгүй чухал гэсэг болсон дадал, итгэл үнэмшил бөгөөд хуулийн адил хэрэгждэг³” гэж тодорхойлогдоно. Заншлын хууль нь Монгол улсад малчин өрх, хамтын хооронд бэлчээрийн эрхийг хуваарилахад хэрэглэдэг. Бэлчээрийн эрх нь заншлын хуулиар дараах байдлаар олж авах боломжтой:

- Газрыг олон үеэр ашигласан байх;
- Малын байр, хашаа эзэмших буюу барьсан байх;
- Бэлчээрийн ойролцоо худгийн эзэмшилтэй байх;
- Бэлчээрийн ойролцоо тариалангийн газар эзэмшилтэй байх;
- Албан ёсны эрх зүйн зохицуулалтаар өв залгамжлан авах.

3.1.39 Социализмын үед бүх газар нутаг, мал сүрэг нь улсын өмчид байсан бөгөөд малчид нь төрийн албан хаагчид байв. Малын менежмент төвлөрсөн төлөвлөгөөтэйгээр зохион байгуулагдаж байсан ч малчид уламжлалт аргууд, тухайлбал бэлчээр сонголтыг ашиглаж байжээ. Зах зээлийн эдийн засагт шилжиж, хувийн өмчийн тогтолцоог нэвтрүүлснээр малчид мал маллах үйл ажиллагаандаа төрөөс цалин авах боломжгүй болж, мал өсгөх, борлуулах замаар орлогоо өөрсдөө бий болгох шаардлагатай болсон.

Засгийн газрын тэргүүлэх зорилт нь улс орныг зах зээлд суурилсан газар, өмчийн хөрөнгийн тогтолцоонд шилжүүлэх хууль тогтоомжийн цогцыг батлах явдал байв. Эдгээр хуулиудын ихэнх нь газар эзэмших эрх, газар олголт, газар чөлөөлөлт болон газар, үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой гүйлгээг зохицуулж байжээ. Бэлчээрийн газрын нийтийн менежмент орхигдсон хэдий ч малчид өнөөдөр нүүдлийн амьдралын хэв маягаа ямар нэг хөдөлгөөний хязгаарлалтгүйгээр хадгалж байна. 2019 оны Бэлчээрийн менежмент, хамгаалалтын тухай хууль (дээрх хэсгийг үзнэ үү) нь бэлчээрийн хөрс, хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах, өөрөөр хэлбэл бэлчээрийг зохистой ашиглах, хамгаалахад чиглэсэн харилцааг дэмжих зорилготой юм.

Уул уурхайн хууль тогтоомж

3.1.40 Төслийн талбайд хэд хэдэн ашиглалтын тусгай зөвшөөрөлтэй талбай орсон байдаг. Монгол улсад уул уурхайн хайгуул, олборлолттой холбоотой үйл ажиллагааг дараах гол хууль, тогтоомж (нэмэлт, өөрчлөлт орсон)-оор зохицуулна:

- Монгол улсын Үндсэн хууль, 1992 (2023 онд өөрчлөлт орсон)
- Газрын тухай хууль, 2002 (шинэчилсэн найруулга)
- Ашигт малтмалын тухай хууль (2022 оны шинэчилсэн найруулга; 2022, 2023, 2024, 2025 онуудад олон удаагийн нэмэлт, өөрчлөлт орсон)
- Хөрсний тухай хууль, 1988, олон удаагийн нэмэлт, өөрчлөлт орсон
- Гол, мөрний урсац бүрэлдэх эх, усны сан бүхий газрын хамгаалалтын бүс, ойн сан бүхий газарт ашигт малтмал хайх, ашиглахыг хориглох тухай хууль, 2009

³ Black's Law Dictionary, 2007.

- Гол, мөрний урсац бүрэлдэх эх, усны сан бүхий газрын хамгаалалтын бүс, ойн сан бүхий газарт ашигт малтмал хайх, ашиглахыг хориглох тухай хуулийг хэрэгжүүлэх журам тогтоох тухай, 2009
- Үндэсний аюулгүй байдлын тухай хууль, 2001 (олон удаагийн нэмэлт, өөрчлөлт орсон)
- Цөмийн энергийн тухай хууль, 2009
- Газрын тосны тухай хууль, 2014 (шинэчилсэн найруулга)
- Газрын тосны бүтээгдэхүүний тухай хууль, 2005
- Газрын тос боловсруулах үйлдвэрийг дэмжих тухай хууль, 2021

Усны тухай хууль, 2012

- 3.1.41 Худаг эзэмшихтэй холбогдуулан Усны тухай хууль (2012)-д заасны дагуу иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага нь ус ашиглах зөвшөөрөл, тодорхой зориулалт, нөхцөл бүхий гэрээний үндсэн дээр хуулийн дагуу ус ашиглах эрхтэй. Ус ашиглалтын зориулалт, хэрэглээнээс хамааран ус ашиглагч, ус хэрэглэгч гэж хоёр ангилдаг. Хуульд зааснаар ус хэрэглэгч (өрх) нь худгаас ус хэрэглэх зөвшөөрөл авах бол ашиглах усны зориулалт, тоо хэмжээний талаарх мэдээлэл, газрын (өмчлөх, эзэмших эсвэл ашиглах эрхийн) гэрчилгээний хуулбар, худгийн талаарх мэдээллийг багтаасан хүсэлтийг аймгийн байгаль орчны албанд өргөдөл газарт гаргана. Аймгийн байгаль орчны алба ус хэрэглэгчийн худаг цооногийг усны мэдээллийн санд бүртгэж, “худагийн паспорт” олгоно. Хуулийн дагуу усны байгууламж, худгийг эзэмших, ашиглах эрхийг таван жил хүртэл хугацаагаар олгоно.

Тусгай хамгаалалттай газар нутгийн тухай, 1995

- 3.1.42 Энэ хууль нь тусгай хамгаалалттай газрыг ашиглах, эзэмших, анхны хэв шинжийг хадгалах, хамгаалах харилцааг зохицуулах бөгөөд үүгээр ховор, устар аюултай амьтдыг хамгаалах зорилготой. Тусгай хамгаалалттай газрыг дараах байдлаар ангилсан: Дархан цаазат газар; байгалийн цогцолборт газар; байгалийн нөөц газар; дурсгалт газар. Замын төсөл нь улсын тусгай хамгаалалттай газруудыг дайрахгүй боловч түр барилгын зориулалтаар ашиглах талбай нь тус газарт халдахгүй байхыг хангах шаардлагатай.

3.2 ЕСБХБ-ны Гүйцэтгэлийн шаардлага

- 3.2.1 ЕСБХБ-ны ГШ5 нь албадан нүүлгэн суурьшуулалттай холбоотой ЕСБХБ-ны шаардлагыг тодорхойлдог бөгөөд төслийн хүрээнд газар өмчлөл, ашиглалтад хязгаарлалт тогтоох, газар чөлөөлөлтэй холбоотойгоор түр болон байнгын улмаас үүсэх биетээр (шинэ газар луу нүүх, орон байр алдах) нүүлгэн шилжүүлэх болон эдийн засгийн агуулгаар (хөрөнгө, нөөцөө алдах, орлогын эх үүсвэр, амьжиргааны хэрэгслийг алдахад хүрэх, нөөцөд нэвтрэх боломжоо алдах) нүүлгэн суурьшуулалт хамаарна. ГШ5 нь нарийвчилсан төлөвлөгөө буюу ГЧНШХХ-ний шаардлагатай агуулгыг нэгтгэн дүгнэсэн болно.
- 3.2.2 Нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдийг дараах байдлаар ангилж болно: (i) Газарт эзэмших албан ёсны эрхтэй иргэд (улсын хуулийн хүрээнд хүлээн зөвшөөрөгдсөн заншлын болон уламжлалт эрхийг

мөн хамруулна); (ii) Тооллогын үед газар эзэмших албан ёсны эрхгүй боловч улсын хуулиар хүлээн зөвшөөрөгдсөн эсвэл хүлээн зөвшөөрөгдөх эрхтэй иргэд; (iii) Өөрсдийн эзэмшиж буй газар эрх зүйн зөвшөөрөлгүй иргэд.

3.2.3 ГШ5 нь захиалагчийг газарт нэвтрэх хууль ёсны арга байсан ч хэлэлцээрийн аргаар газрын эрхийг олж авахыг илүү дэмждэг. Хэлэлцээр нь газар чөлөөлөлтөөс зайлсхийхэд тусадлаг бөгөөд ихэвчлэн нөлөөлд өртсөн хүмүүст шударга, зохих нөхөн төлбөр, урамшуулал, тэтгэмж олгох замаар хэрэгжүүлж болно. Хэлэлцээр боломжгүй тохиолдолд ГШ5-д заасан тодорхойлолтын дагуу албадан нүүлгэн суурьшуулалт шаардлагатай тохиолдолд төслийн хүрээнд дараах шаардлага тавигдана:

- Биет, эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн шилжүүлэхээс аль болох зайлсхийх, эсвэл хамгийн бага түвшинд байлгах үүднээс байгаль орчин, нийгэм эдийн засгийн зардал, үр ашгийг тэнцвэржүүлсэн боломжит өөр төслийн загваруудыг авч үзнэ.
- Нүүлгэн суурьшуулалтын нийт үйл ажиллагааны эхний үе шатнаас эхлэн захиалагч нь нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсийг оролцуулна. Төсөл нь нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд тогтоосон журамд үндэслэн хэлэлцээрт оролцох боломжийг олгоно.
- Аль нэг байдлаар хохирол амсах, эмзэг бүлгийн хувь хүн, бүлгийг харгалзан үзнэ.
- Албадан нүүлгэн суурьшуулалт зайлшгүй тохиолдолд тодорхойлогдсон нөлөөлөлд өртсөн бүс нутагт хүн амын тооллого болон нийгэм-эдийн засгийн суурь үнэлгээг хийнэ.
- Засгийн газрын тодорхой журам байхгүй тохиолдолд эрхийн шалгуур тогтоох эцсийн хугацааг тогтооно. Үүнд голдуу хүн амын тооллого болон нийгэм-эдийн засгийн судалгааг дуусгасан огноог хамруулдаг.
- Эдийн засгийн агуулгаар (биет бус) шилжих тохиолдолд төсөл нь нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд нөхөн төлбөр болон бусад тусламжийг санал болгох журам боловсруулж, ГШ-ын зорилгод нийцүүнэ.
- Амьжиргаа нөхөн сэргээх хүрээ, төлөвлөгөө нь нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс, хамт олны эрхийг тогтоож, эдгээрийг ил тод, тогтвортой, шударга байдлаар хангах ёстой. Нөхөн төлбөрийг тогтоох, олгох журмыг төлөвлөгөөнд баримтжуулсан байх шаардлагатай.
- Нүүлгэн суурьшуулсан нийт иргэдэд хөрөнгийн алдагдлыг бүрэн нөхөн сэргээх өртгөөр нөхөн төлбөр болон бусад тусламжийг санал болгоно. Нүүлгэн шилжүүлэгдсэн хүмүүсийн амьжиргаа газар дээр суурилсан эсвэл газар хамтын өмчийн хэлбэртэй бол боломжтой тохиолдолд газар дээр суурилсан нөхөн төлбөрийг санал болгоно.
- Төсөл нь амьжиргааг сэргээх хүрээ, төлөвлөгөөнд багтсан мэдээллийг олон нийтэд ил тод танилцуулж, нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс нөхөн төлбөрийн журмын ойлголт, төслийн шатуудын талаар мэдээлэлтэй байна (тухайлбал, санал тавигдах, хариу өгөх хугацаа, гомдол гаргах журам, хэлэлцээр бүтэлгүйтвэл дагаж мөрдөх хууль эрх зүйн журам).
- Төсөл нь нөхөн төлбөр, нүүлгэн суурьшуулалттай холбоотой асуудлыг шийдвэрлэх төслийн түвшний гомдол барагдуулах журмыг боловсруулна.
- Нүүлгэн суурьшуулалт, амьжиргаа нөхөн сэргээх үйл явцыг ГШ1-ийн дагуу хянан шалгаж, нөлөөлөлд өртсөн иргэд зэрэг гол оролцогч талуудын оролцоог хангах ёстой.

3.3 Монгол улсын хууль тогтоомж болон ЕСБХБ-ны Шаардлагын харьцуулалт

3.3.1 **Хүснэгт 3-2**-д ЕСБХБ-ны ГШ5 болон Монгол улсын хууль тогтоомжийн хооронд илэрсэн гол зөрүүг тусгав. Үүнийг нэгтгэн дүгнэвэл:

- Газрын хууль ёсны эрхгүй эзэмшигчид нөхөн төлбөр, нөхөн сэргээх эрх эдлэх боломжгүй;
- Нөлөөлөлд өртсөн газрын нөхөн төлбөрийг зах зээлийн үнэ эсвэл нөхөн сэргээх өртгөөр бус, харин Засгийн газрын нөхөн төлбөрийн тарифын дагуу тооцдог. Гэвч нүүлгэн шилжүүлсэн иргэнтэй хэлэлцээр хийх боломжтой;
- Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийн үнэлгээнд элэгдлийн коэффициент хэрэглэдэг;
- Орлого, амьжиргааг нөхөн сэргээх асуудлыг орон нутгийн практикт ихэвчлэн авч үздэггүй;
- Гүйлгээний зардлыг орон нутгийн нөхөн төлбөрийн тооцоонд багтаадаггүй;
- Засаг дарга болон шүүхийн маргаан шийдвэрлэхээс өмнө гомдол гаргах журам байхгүй;
- Олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалт, мэдээлэл ил тод байлгах нь бодитоор хэрэгждэггүй;
- Эрхийн шалгуур тогтоох огтлох хугацаа зарлагддаггүй.

3.3.2 Эдгээр зөрүүг төслийн хүрээнд болон өнөөг хүртэл хэрэгжүүлсэн үйл ажиллагаанд холбогдуулан, энэхүү ГЧНШХХ-ний дараагийн хэсгүүдэд заасны дагуу төсөл шийдвэрлэнэ.

Газрын өмчлөл, олголттой холбоотой асуудлууд	Монгол улсын хуулийн зохицуулалт	ЕСБХБ Шаардлага	Зөрүү болон шаардлагатай арга хэмжээ
Албадан газар чөлөөлөлт	<p>Албадан газар чөлөөлөлт нь гагцхүү улсын ашиг сонирхлын үүднээс хэрэгжүүлнэ.</p> <p>Газрыг улсын онцгой хэрэгцээнд (зам, шугам сүлжээ болон улсын хэмжээний бусад байгууламж) буцаан авах тохиолдолд л албадан авах эрх зүйн үндэслэл хүлээн зөвшөөрөгддөг (Газрын олголтын тухай хуулийн 32, 37 дугаар зүйл; Газрын тухай хуулийн 42, 43 дугаар зүйл). Энэ хууль нь Төслийн хүрээнд үйлчилнэ.</p> <p>Орон нутгийн түвшний төслүүдийн хувьд Засгийн газрын одоогийн практик нь торгууль ногдуулах тухай анхааруулсан шаардлагын албан бичиг илгээж, нөхөн төлбөрийн санал тавих байдлаар хэрэгждэг.</p>	Албадан газар чөлөөлөлтийг газар олж авах нэг арга хэлбэрээр ашиглаж болох бөгөөд зөвхөн зохих хамгаалалтын арга хэмжээг хэрэгжүүлж, ГШ5-ийн бүх шаардлагыг хангах тохиолдолд хууль ёсны үндэслэлтэйд тооцогдоно.	<p>Зөрүүтэй.</p> <p>Нүүлгэн шилжүүлсэн иргэн нь хамгийн багадаа төсөл хэрэгжүүлэхээс өмнөх нөхцөлтэй адил түвшинд байх ёстой. Үүний тулд амьжригаа нөхөн сэргээх арга хэмжээг тодорхойлох шаардлагатай.</p>
Хэлэлцээрээр газар олгох	Монгол улсын Иргэний хуулийн дагуу нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдээс газрыг Засгийн газарт шилжүүлэх гэрээ байгуулах эрх зүйн үндэс бий (15-р бүлэг, 1, 6, 7, 8, 109, 112 дугаар зүйлүүд болон бусад).	Олон улсын шаардлагын дагуу хэлэлцээрийн замаар газар олголтыг урамшуулдаг бөгөөд энэ нь худалдагч, худалдан авагч хоёрын харилцан зөвшөөрөлтэйгээр шударга, зохистой нөхөн төлбөр болон нүүлгэн шилжүүлэгдсэн хүмүүс, хамт олонд бусад урамшуулал, ашиг тусыг олгох хэлбэрээр хэрэгждэг.	<p>Зөрүүтэй.</p> <p>Аль ч хэлэлцээрээр газар олгох тохиолдолд нүүлгэн шилжүүлсэн иргэд, орон нутагт зохистой нөхөн төлбөр, бусад урамшуулал, ашгийг олгох шаардлагатай.</p>
Эрхийн шалгуур	<p>Гагцхүү бүртгэлтэй өмчлөгч, эзэмшигч, ашиглагчдыг хуулийн дагуу эрх эдэлнэ.</p> <p>Газрын тухай хуулийн 35, 38 дугаар зүйл болон Газрын олголтын тухай хуулийн 27 дугаар зүйлд заасны дагуу лицензтэй өмчлөгч, эзэмшигч,</p>	Газрын албан ёсны бичиг, хуулиар эрх олгогдоогүй, нүүлгэн шилжүүлэгдсэн хүн байсан ч эрх хаах үндэслэл болохгүй. Монгол улсын хуулиар хүлээн зөвшөөрөгдөх газрын шаардлага бүхий албан ёсны эрхтэй	<p>Зөрүүтэй.</p> <p>Хувь хүн өмчлөл болон эрх зүйн статус үл хамааран эрх эдлэх боломжтой.</p>

Газрын өмчлөл, олголттой холбоотой асуудлууд	Монгол улсын хуулийн зохицуулалт	ЕСБХБ Шаардлага	Зөрүү болон шаардлагатай арга хэмжээ
	<p>ашиглагчид газраа бусад хуулиар хүлээн зөвшөөрөгдсөн хуулийн этгээдэд шилжүүлэх эрхтэй.</p> <p>Газрын тухай хуулийн 27.4-т зааснаар албан ёсны эрхгүй эзэмшигчид хууль бус эзэмшигчид гэж тооцогддог бөгөөд тэд эзэмшиж буй газраа шилжүүлэх, нөхөн төлбөр авах эрхгүй.</p> <p>Иргэний хуулийн 104.2-т зааснаар эзэнгүй үл хөдлөх хөрөнгийг (газрыг багтаана) удаан хугацаанд эзэмшсэн, бүртгэлгүй эзэмшигч нь 15 жилийн дараа улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн тохиолдолд өмчлөх эрхтэй болдог. Бэлчээрийн газар нь улсын газар гэж тооцогддог бөгөөд бэлчээрийн ашиглалтын эрхийг ихэвчлэн бүртгэдэггүй.</p>	<p>хүмүүс болон эрхийн бичиггүй нүүлгэн шилжүүлэгдсэн хүмүүс эрх эдлэх боломжтой.</p> <p>Алдагдсан газрын нөхөн төлбөрийг эрхийн бичигтэй эсэхээс үл хамааран нөлөөлөлд өртсөн жинхэнэ эзэмшигчид олгоно.</p> <p>Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийн жинхэнэ өмчлөгч, ашиглагчдад тухайн барилга байгууламж байрлаж буй газрын эрхийн бичигтэй эсэх, барилгын өмчлөгч эсэхээс үл хамааран нөхөн төлбөр олгоно.</p> <p>Эцсийн хугацааны дараа төслийн талбайг хууль бусаар эзэмшсэн хүмүүс нөхөн төлбөр авах эрхгүй бөгөөд өөрийн зардлаар албадан гаргагдаж болно.</p>	<p>Газрын эзэмшигч, ашиглагчид эрхийн бичигтэй эсэхээс үл хамааран эрх эдлэх боломжтой.</p> <p>Барилга байгууламжийн эзэмшигч, ашиглагчид тухайн барилга байрлаж буй газрын өмчлөл болон эрхийн бичигтэй эсэхээс үл хамааран эрх эдлэх боломжтой.</p>
Газрын нөхөн төлбөр	<p>Гэрээгээр тохиролцсон газрын төлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлнэ.</p> <p>Орон нутгийн практикт Засгийн газрын газрын үнэлгээний тариф (Засгийн газрын 2003 оны 103 дугаар тогтоол)-ыг хэрэглэдэг боловч нүүлгэн шилжүүлэгдсэн иргэдтэй хэлэлцээр хийх тохиолдол гардаг.</p> <p>Газрын нөхөн төлбөрийн тариф нь улсын тогтоосон үнээр тооцогдоно. Нүүлгэн шилжүүлсэн иргэний газрыг бүхэлд нь эсвэл хэсэгчлэн авах тохиолдолд орлуулах газар олгож болно.</p>	<p>Зах зээлийн дундаж үнээр үнэлгээнд үндэслэн нөхөн төлбөрийг нөхөн төлөх өртгөөр, гүйлгээний зардал болон нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийнхтэй тэнцэхүйц нөхөн сэргээлтийн зардлыг нэмж тооцно.</p> <p>Нөхөн төлбөрийг мөнгөн бус хэлбэрээр олгоно.</p> <p>Нөхөн төлбөрийг нүүлгэн шилжүүлэх эсвэл нэвтрэх хязгаарлалт тогтоохоос өмнө олгоно.</p> <p>Нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүст газар эзэмшихээс өмнө захиргааны шаардлагыг биелүүлэх, шаардлагатай бол шүүхээс</p>	<p>Зөрүүтэй.</p> <p>Төсөл нь газрыг ГШ5-д заасан тодорхойлолт болон энэхүү ГЧНШХХ-д тодорхойлсон нөхөн сэргээх өртгөөр нөхөн төлнө.</p> <p>Мөнгөн бус хэлбэрээр нөхөн төлөхийг илүүд үзнэ.</p> <p>Нүүлгэн суурьшуулалт хийхээс өмнө эсвэл хандалтын хязгаарлалт тогтоохоос өмнө нөхөн төлбөрийг олгоно.</p>

Газрын өмчлөл, олголттой холбоотой асуудлууд	Монгол улсын хуулийн зохицуулалт	ЕСБХБ Шаардлага	Зөрүү болон шаардлагатай арга хэмжээ
		нөхөн төлбөр авах боломжийг олгох хууль эрх зүйн туслалцаа үзүүлэх арга хэмжээг хамруулна.	
Барилга байгууламжийн нөхөн төлбөр	Гэрээгээр тохиролцсон төлбөрийг газар олж авсан тохиолдолд тухайн газарт байрлах барилга байгууламжийг шилжүүлэхэд олгоно. Барилга байгууламжийн үнэлгээг зах зээлийн үнээр тогтоож, нийт үнэлгээнээс элэгдлийн хэмжээг хасч тооцно.	Нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдэд боломжит дахин суурьшуулах сонголтуудыг санал болгох. Нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдийн бүлэг бүрийн хэрэгцээнд тохирсон нүүлгэн шилжүүлэх туслалцаа үзүүлэх бөгөөд ядуу болон эмзэг бүлгийн хэрэгцээнд онцгой анхаарал хандуулах. Орлуулах үл хөдлөх хөрөнгө (тухайлбал, хөдөө аж ахуйн эсвэл худалдааны талбай) нь тэнцэхгүйц эсвэл илүү өндөр үнэлгээтэй байх бөгөөд шаардлагатай тохиолдолд нөхөн сэргээх өртгөөр бэлэн мөнгөөр нөхөн төлнө. Нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнө орон сууцны өөр хувилбар болон/эсвэл бэлэн мөнгөөр нөхөн төлбөрийг олгоно. Тэнцүү эсвэл илүү өндөр үнэлгээтэй орлуулах үл хөдлөх хөрөнгө, эсвэл шаардлагатай тохиолдолд нөхөн сэргээх өртгөөр бэлэн мөнгөөр нөхөн төлбөрийн сонголтыг санал болгоно.	Зөрүүтэй. Төсөл нь барилга байгууламжийг ГШ5-д заасан тодорхойлолт болон энэхүү ГЧНШХХ-д тодорхойлсон нөхөн сэргээх өртгөөр нөхөн төлнө. Шаардлагатай тохиолдолд дэмжлэгийн арга хэмжээг хэрэгжүүлнэ. Нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнө нөхөн төлбөрийг олгоно.
Эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн	Монгол улсын хууль тогтоомжоор эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн шилжүүлэхийг хуулиар зохицуулаагүй. Гэвч практик дээр тохиолдол	Эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн суурьшуулалтад өртсөн иргэд нүүлгэн шилжүүлэхээс өмнө хөрөнгө болон хөрөнгөд	Зөрүүтэй. Төсөл нь байнгын болон түр эдийн засгийн агуулгын нүүлгэн

Газрын өмчлөл, олголттой холбоотой асуудлууд	Монгол улсын хуулийн зохицуулалт	ЕСБХБ Шаардлага	Зөрүү болон шаардлагатай арга хэмжээ
суурьшуулалтын нөхөн төлбөр	бүрд нэг удаагийн хэлбэрээр нөхөн төлбөр олгох арга хэмжээ авч болно.	хандах эрхээ алдахад нь нөхөн төлбөр олгоно. Газрын, хөрөнгийн, ажлын байрны, орлогын болон амьжиргааны алдагдлаас үүдэн амьжиргааг сэргээхэд туслалцаа үзүүлнэ. Орлого олох чадавх, үйлдвэрлэлийн түвшин, амьжиргааны стандартыг сэргээх, боломжтой тохиолдолд сайжруулах зорилгоор зориулалтын нэмэлт туслалцаа (тухайлбал, зээлийн боломж, сургалт, ажлын байрны боломж) олгоно.	суурьшуулалтад нөхөн төлбөр олгоно. Нөхөн төлбөр нь нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдийн амьжиргааг төслийн өмнөх нөхцлөөс дордуулахгүй, боломжтой тохиолдолд сайжруулахаар хангана.
Орон нутаг, нийтийн нөөцийн алдагдал	Нөлөөлөлд өртсөн орон нутгийн болон нийтийн өмчийг Иргэний хуулийн дагуу гэрээний үндсэн дээр шилжүүлж болно.	Нөлөөлөлд өртсөн хамтын нөөцөд нөхөн төлбөр олгоно. Нөхөн төлбөрийн асуудлаар холбогдох нийтийн байгууллагуудтай хэлэлцээрийн замаар шийдвэрлэхийг эрмэлзэнэ.	Зөрүүтэй. Төсөл нь нөлөөлөлд өртсөн хамтын нөөцөд нөхөн төлбөр олгох асуудлаар холбогдох нийтийн байгууллагуудтай хэлэлцээрийн замаар шийдвэрлэхийг эрмэлзэнэ.
Нүүлгэн суурьшуулалт, гүйлгээний зардал	Монгол улсын Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль нь үл хөдлөх хөрөнгийг улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад бүртгүүлэхдээ бүртгэлийн хураамж, үйлчилгээний төлбөрийг төлсөн байх шаардлагатай (9 дүгээр зүйл). Бүртгэлийн болон бусад бүх төлбөр, мөн нүүлгэн шилжүүлэх зардлыг гэрээний талууд хариуцах бөгөөд гэрээнд тусгаж болно.	Нүүлгэн шилжүүлэх, шилжүүлэлтийн зардалд бүртгэлийн хураамж, бусад захиргааны зардал хамаарах бөгөөд алдагдсан хөрөнгийг нөхөн сэргээх, нөхөн төлбөрийн зардлын нэг хэсэг юм.	Зөрүүтэй. Төсөл нь бүх хураамжийг нөхөн төлбөрт багтаана.

Газрын өмчлөл, олголттой холбоотой асуудлууд	Монгол улсын хуулийн зохицуулалт	ЕСБХБ Шаардлага	Зөрүү болон шаардлагатай арга хэмжээ
Эмзэг бүлгийн иргэд	Нүүлгэн суурьшуулалтын үед эмзэг бүлгийн хүмүүст үзүүлэх ялгаатай нөлөөллийн талаар Монголын хууль тогтоомжид тусгай зохицуулалт байхгүй.	Нүүлгэн суурьшуулалтад өртсөн эмзэг бүлгийн хүмүүст тусгай туслалцаа үзүүлнэ.	Зөрүүтэй. Төсөл нь эмзэг бүлгийн хүмүүсийг тодорхойлж, энэхүү ГЧНШХХ-д заасны дагуу тусгай туслалцаа үзүүлнэ.
Эзэмших эрхийн хязгаарлалт (сервитут)	Улсын хууль тогтоомжид бусдын өмчийг тодорхой нийтийн болон хувийн зорилгоор ашиглахыг зөвшөөрдөг газрын сервитут буюу ашиглалтын эрхийн зохицуулалт бий. Үүнийг хэрэгжүүлэхдээ харилцан зөвшөөрөл болон төлбөр шаардагдана (Иргэний хуулийн 151 дүгээр зүйл, Газрын тухай хуулийн 48 дугаар зүйл, Газрын олголтын тухай хуулийн 33 дугаар зүйл).	ГШ5-тай ямар нэг зөрчилгүй.	Зөрүүгүй.
Эцсийн хугацаа	Хамрагдаагүй.	Нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдэд эрхийн эцсийн хугацаа тогтоож мэдэгдэнэ. Энэ нь ихэвчлэн хүн амын тооллого болон нийгэм-эдийн засгийн судалгааг дуусгасан огноо байдаг.	Зөрүүтэй. Ирээдүйн газрын олголтын үйл ажиллагаанд эрхийн эцсийн огноог тогтоож, нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдэд мэдээлнэ.
Гомдол барагдуулах журам	Газрын тухай хуульд газрын маргааныг захиргааны нэгжийн засаг даргад, эцэст нь шүүхээр шийдвэрлүүлнэ гэж заасан (60 дугаар зүйл). Иргэний хууль болон Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд маргааныг шүүхээр шийдвэрлүүлэхээр заасан.	Нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдэд зориулсан зохих гомдол гаргах, шийдвэрлэх механизм шаардлагатай.	Зөрүүтэй. Төсөл нь нүүлгэн шилжүүлсэн иргэд хялбархан ашиглах боломжтой, ил тод мэдээллэх гомдлын хяналт, барагдуулах механизмыг байгуулна.

Газрын өмчлөл, олголттой холбоотой асуудлууд	Монгол улсын хуулийн зохицуулалт	ЕСБХБ Шаардлага	Зөрүү болон шаардлагатай арга хэмжээ
Мэдээллийн ил тод байдал, нийтийн зөвлөлдөх уулзалт	Олон нийтийн зөвлөгөө, мэдээлэл ил тод болгох талаар тусгай зохицуулалт байхгүй, зөвхөн газрын олголт нь ихэвчлэн харилцан зөвшөөрөлтэй, гэрээний үндсэн дээр хийгддэг.	Төслийн нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдэд нөхөн төлбөр болон дахин суурьшуулах сонголтын талаар бүрэн мэдээлэл өгч, хамтран зөвлөлдөнө. Дахин суурьшуулах, амьжиргаа нөхөн сэргээх төлөвлөгөөний хамт баримт бичгийг ил тод болгож зөвлөлдөнө.	Зөрүүтэй. Төсөл нь энэхүү ГЧНШХХ-ийг БОНИНУ-ний ил тод мэдээллийн баримт бичгийн нэг хэсэг болгон нийтэд мэдээлнэ. Ирээдүйн ГЧНСТ-ыг мөн ил тод мэдээллэх боломжтой байх ёстой.
Хяналт, үнэлгээ	Орон нутгийн засаг захиргаа болон Иргэдийн хурал хариуцна.	Дахин суурьшуулах төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хянах, үнэлэх журам тогтоох.	Зөрүүтэй. Төсөл нь энэхүү ГЧНШХХ-д тодорхойлсон дагуу хяналт, үнэлгээний процессыг байгуулна.

4 Төслийн газрын хэрэгцээ, нөлөөлөл

4.1 Төслийн газрын хэрэгцээ

4.1.1 Төсөлд байнгын болон түр хугацааны газар ашиглалт шаардлагатай. Үүнийг доор нэгтгэн тусгав.

Байнгын газрын хэрэгцээ

4.1.2 Сайншанд дэд станцын газрын хэрэгцээг ЕСБХБ-ны санхүүжилттэй Чойр–Сайншанд төслийн хүрээнд шийдвэрлэсэн тул энд дахин авч үзэхгүй болно. Цагаан суварга дэд станц өмнө нь байгуулагдсан бөгөөд энэ дэд станцад холболт хийхэд нэмэлт газар шаардагдахгүй.

4.1.3 Төсөл нь ЦДАШ-ын тулгуурын суурийн зориулалтаар байнгын газар ашиглах шаардлагатай. Тулгуурын суурь нь дараах талбайн хэмжээгээр төлөвлөгдөж байна:

Хүснэгт 4-1 Тулгуурын суурийн техник үзүүлэлтэд үндэслэн ухалтын хэмжээний тооцоо

Суурийн систем	Тоо хэмжээ	Хөлний тоо	Талбай, м	Тулгуурт алдагдах нийт талбай, м ²
Ф3-2	644	4 x 644	1.8 x 1.8	8,346.24
Ф5-Ам	46	4 x 46	2.7 x 2.7	993.6
НИЙТ				9,339.84

4.1.4 ЦДАШ дагуу 25 м хамгаалалтын зурвас болон дэд станцуудын эргэн тойронд 6 м өргөнтэй хамгаалалтын зурвас тогтоох шаардлагатай. Энэ нь хамгаалалтын зурвасад зөвшөөрөлгүй газар ашиглах буюу барилга байгуулахыг хязгаарлах бөгөөд дээрх 3.1.31-р хэсэгт энэ тухай тусгасан. Харин мал бэлчээрлүүлэхийг хамгаалалтын бүсэд зөвшөөрнө.

4.1.5 Байнгын газар олголтын нийт талбайг эцсийн трасс батлагдсаны дараа тодорхойлох шаардлагатай. Гэвч энэ нь цамхагийн шаардлагатай өргөн болон 25 м хамгаалалтын бүсийг хамруулах бөгөөд ойролцоогоор (204 км × 50 м) буюу 10,200,000 м² байна.

4.1.6 25 м өргөнтэй хамгаалах зурвасын хүрээнд багтах газар ашиглалтыг дараах байдлаар хураангуйлав:

- Мал, тэмээ бэлчээрлэхэд ашиглах бэлчээрийн газар
- Лицензтэй уул уурхайн талбай болон тэсрэх бодисын бүс
- Орон нутгийн хамгаалалттай газар
- Хөгжлийн зориулалтаар олгогдсон газар
- Зам, төмөр зам, цахилгаан дамжуулах болон холбооны шугам зэрэг дэд бүтэц

Эдгээр газар ашиглалтын төрлүүд ЦДАШ-ын трассын дагуу дараах **Зураг 4-1**-т үзүүлсэн болно.

**Газар чөлөөлөлт, нүүлгэн суурьшуулалтын хамрах хүрээ
2025 оны арван хоёрдугаар сар**

Бэлчээрийн газар

- 4.1.7 ЦДАШ-ын трасс дагуу газар нь ихэнх тохиолдолд малын бэлчээрийн зориулалтаар ашиглагддаг. Газрын тухай хуулийн дагуу зуны болон намрын бэлчээр, хээрийн нутгийг багуудад хуваарилан, хамтын ашиглалтад өгөх ёстой. Гэвч зун, намрын бэлчээрийн тодорхой бүс тогтоогдоогүй бөгөөд тэдгээр нь жил бүрийн өвс ургамлын нөхцөл, малын тоо, цаг агаар, малчин өрхийн хэрэгцээнээс хамааран өөрчлөгддөг тул зун, намрын бэлчээрийг албан бус байдлаар ашигладаг. ЦДАШ-ын төлөвлөсөн трассын дагуух бэлчээрийн газрыг **Фото 2-2, 2-3-т** харуулав.



Фото 4-1 Малын бэлчээрлэлт



Фото 4-2 Малын бэлчээрлэлт

Малчдын өвөлжөө, хаваржаа, хөрөнгө

- 4.1.8 Төслийн бүсийн малчид жилийн улирлаас хамааран өвөл, намар, зуны бууцанд гэртээ амьдардаг. Гэр⁴ нь нүүдлийн амьдралд зориулан бүтээгдсэн зөөврийн, хөдөлгөөнт сууц юм. Малчин өрхүүд бэлчээрийн нэг газарт бүтэн жил тогтмол амьдрах нь бага бөгөөд улирлын өөрчлөлт хөдөлгөөнийг тодорхойлдог. Малчид ихэвчлэн жилд хоёр удаа, хавар (3–5 сар, цаг агаарын нөхцлөөс хамааран) болон өвлийн эхэнд (10–11 сар) нүүдэллэдэг. Тийм боловч илүү сайн бэлчээр, усны эх үүсвэр хайх шаардлагаар илүү томоохон нүүдэл хийх тохиолдол бий. Малчин өрхүүд өвөлжөөний бууц байгуулж, өвлийн улиралд малаа байрлуулдаг бөгөөд эдгээр нь илүү тогтвортой байгууламжид тооцогддог. Харин зун, намрын улиралд бэлчээр ургах үед малчид гэрээ сайн бэлчээртэй гэж үзсэн газар луу нүүдэг.
- 4.1.9 2025 онд хийгдсэн БОНИНУ-ний судалгаагаар ЦДАШ-ын трассаас 1 км-ийн зайд нийт 10 өвөлжөө, 5 зуслан, 1 намаржаа илэрсэн бөгөөд бүгд 25 м хамгаалалтын зурвасаас гадна байрлаж байв. Нэг зуслангаас бусад нь бүгд Сайншанд сумын нутаг дэвсгэрт байрлаж байв. (**Хүснэгт 4-2, 4-3-аас үзнэ үү**).

⁴ Гэр нь Монголын уламжлалт сууц бөгөөд нүүдлийн амьдралд хамгийн тохиромжтой. Энэ нь модон хийцтэй, эсгий эсвэл даавуугаар бүрсэн, угсрах болон буулгахдаа хялбар, зөөврийн, эвхэгддэг майхан хэлбэрийн сууц юм.

Хүснэгт 4-2 ЦДАШ-ын трассаас 1 км-ийн радиуст илэрсэн малчин өрхийн хураангуй

Байршил (сум/баг)	Өвөлжөө	Намаржаа	Зуслан	Худаг	Бусад хөрөнгө
Сайншанд	10	1	4	2	1
Улаанбадрах	-	-	1	1	-
Мандах	-	-	-	-	-
Сайхандулаан	-	-	-	-	-

Хүснэгт 4-3 ЦДАШ-ын трассаас 1км-ийн радиуст байрлах өрхүүд

Өрхийн ID	Сум	Баг	Төрөл	Газрын эзэмшил	Барилга, байгууламж	ЦДАШ хүртэлх зай, км
HH01	Сайншанд	2-р баг, Чандмань	Өвөлжөө	-	Малын хашаа, түгжээтэй амбаар, эвдэрсэн машин	0.2
HH02	Сайншанд	2-р баг, Чандмань	Өвөлжөө	Ашиглах	Малын хашаа, дугуйтай амбаар, гэр, эвдэрсэн машин, дугуйтай чиргүүл	0.1
HH03	Сайншанд	2-р баг, Чандмань	Өвөлжөө	Эзэмших	Ачааны машин, эвдэрхий амбаар, амбаар, гэр, жижиг гэр	0.2
HH04	Сайншанд	2-р баг, Чандмань	Блок хашаа	-	Гэр, блок хашаа	0.8
HH05	Сайншанд	1-р баг, Далайшанд	Өвөлжөө	Өмчлөх	Гэр, асар, малын хашаа	0.9
HH06	Сайншанд	1-р баг, Далайшанд	Өвөлжөө	Өмчлөх	Малын блок хашаа, амбаар, нарны хавтан, гэр	0.7
HH07	Сайншанд	6-р баг, Хайрхан	Өвөлжөө	Өмчлөх	Малын хашаа, эвдэрсэн машины сэг, асар	0.6
HH08	Сайншанд	6-р баг, Хайрхан	Зуслан	-	Байшин, нарны хавтан, асар, малын хашаа-2, машин, мотоцикл	0.6
HH09	Сайншанд	6-р баг, Хайрхан	Өвөлжөө	Өмчлөх	Асар, машины сэг, малын хашаа	0.6
HH10	Сайншанд	5-р баг, Зүүнбаян	Өвөлжөө	Өмчлөх	Усны сав, дугуйгаар хийсэн хашаа	0.2
HH11	Сайншанд	5-р баг, Зүүнбаян	Өвөлжөө	Өмчлөх	Эвдэрсэн автобус, 2 асар, а өвлийн байр, том усны сав	0.5
HH12	Сайншанд	5-р баг, Зүүнбаян	Өвөлжөө	Өмчлөх	Гэр, тэмээний хашаа, усны сав	0.1
SCSWS01	Сайншанд	2-р баг, Чандмань	Зуслан	-	Гэр, малын хашаа	0.5
SCSWS02	Сайншанд	2-р баг, Чандмань	Зуслан	-	Гэр, малын хашаа	0.6
SCSWS03	Сайншанд	6-р баг, Хайрхан	Зуслан	-	Гэр	0.2
SCSWS04	Улаанбадрах	Аргалант	Зуслан	-	Гэр, машин, малын зөөврийн хашаа	1.1

Өрхийн ID	Сум	Баг	Төрөл	Газрын эзэмшил	Барилга, байгууламж	ЦДАШ хүртэлх зай, км
SCS02	Сайншанд	6-р баг, Хайрхан	Намаржаа	-	Байгууламжгүй	1



Фото 4-3 Төслийн трассын дагуух малчдын суурьшил

4.1.10 Нийт есөн худгийг ЦДАШ-ын трассаас 1 км радиуст илрүүлсэн (Хүснэгт 4-4, Фото 4-4) бөгөөд 25 м-ийн хамгаалалтын зурваст бүгд хамаарахгүй болно.

Хүснэгт 4-4 ЦДАШ-ын трассаас 1 км-ийн радиуст байрлах худаг

№	Худгийн нэр	Өргөрөг	Уртраг	ЦДАШ-ын трасс хүртэлх зай (км)	Зориулалт
1	Худаг01	44.81299	110.01580	0.95	Ундны ус, мал услах
2	Худаг02	44.51672	109.66397	0.95	Ундны ус, мал услах.
3	Худаг03	44.51675	109.66381	0.96	
4	Худаг04	44.52088	109.66157	0.97	Тодорхойгүй. Судалгааны үед эзгүй байсан.
5	Худаг05	44.425652	109.55187	0.84	Ундны ус, мал услах
6	Худаг06	44.35902	109.46652	0.82	Тодорхойгүй. Судалгааны үед эзгүй байсан.

№	Худгийн нэр	Өргөрөг	Уртраг	ЦДАШ-ын трасс хүртэлх зай (км)	Зориулалт
7	Худаг07	44.15948	108.91027	0.85	Тодорхойгүй. Судалгааны үед эзгүй байсан.
8	Худаг08	44.04614	108.43514	0.90	Тодорхойгүй. Судалгааны үед эзгүй байсан.
9	Худаг09	44.82330	110.03775	0.90	Тодорхойгүй. Судалгааны үед эзгүй байсан..



Фото 4-4 ЦДАШ-ын трасс дагуух худаг

Уул уурхай, тэсрэх бодис

4.1.11 2025 оны байдлаар ЦДАШ-ын 25 м-ийн хамгаалалтын зурваст хүчин төгөлдөр үйлчилж буй уул уурхайн лицензүүдийг дараах **Зураг-4-2**-т харуулав:

Хүснэгт 4-5 Хамгаалалтын зурвас доторх уул уурхайн лиценз

Лицензийн нэр	Сум	Лицензийн дугаар	Лиценз эзэмшигчийн бүртгэлийн дугаар	Төрөл	Хугацаа	Тайлбар
Өнгөт	Сайншанд	XV-19251	5935288	Хайгуулын лиценз – идэвхгүй	05/11/2015 - 05/11/2027	Энэ талбайд идэвхтэй хайгуулын үйл ажиллагаа явагдаж буй ямар ч нотолгоо талбайн шууд үзлэг болон хиймэл дагуулын зураглалын шинжилгээгээр илрээгүй.
Цагаан цавын худаг	Сайншанд	XV-19543	5877539	Хайгуулын лиценз – идэвхгүй	12/22/2015- 12/22/2027	Энэ талбайд идэвхтэй хайгуулын үйл ажиллагаа явагдаж буй ямар ч нотолгоо хиймэл дагуулын зураглалын шинжилгээгээр илрээгүй.
Довцог худаг	Мандах	XV-20392	2659603	Хайгуулын лиценз –	12/21/2015 12/21/2027	Энэ талбайд идэвхтэй хайгуулын үйл ажиллагаа явагдаж буй

Лицензийн нэр	Сум	Лицензийн дугаар	Лиценз эзэмшигчийн бүртгэлийн дугаар	Төрөл	Хугацаа	Тайлбар
				идэвхгүй		ямар ч нотолгоо хиймэл дагуулын зураглалын шинжилгээгээр илрээгүй.
Түмэн-Өлзий уул/Цагаан суварга	Мандах	MV-17535	2095025	Уурхайн	5/27/2014 - 5/27/2044	Цагаан суваргын уурхай 2014 онд барилгын ажлаа эхлүүлсэн. 2026 онд бүрэн хүчин чадлаар ажиллаж эхлэх бөгөөд одоогийн гэрээгээр хамгийн багадаа 20–25 жил үйл ажиллагаа явуулна.

4.1.12 Цагаан суваргын уурхайн лицензийн талбайн хойд хэсэгт (**Зураг 4-1**-ийн #3), газар нэгжийн дугаар 4414003271 бүхий талбай оршдог бөгөөд энэ нь Бласт нэртэй тэсрэх бодисын компанийн эзэмшлийн эрхтэй байна. Бласт компани уул уурхайн компаниудад тэсэлгээний үйлчилгээ үзүүлдэг. Энэхүү талбайн хөгжлийн Байгаль орчин, уур амьсгалын өөрчлөлтийн яамнаас Байгаль орчны нөлөөллийн нарийвчилсан үнэлгээ (БОННУ)-г баталсан бөгөөд тэсрэх бодисын агуулах барих ажил эхлээд байна. Гэвч уг хөгжлийн талбай нь ЦДАШ-ын төлөвлөсөн трассын бүсэд багтаж байгаа эсэх нь тодорхойгүй байна.



Зураг 4-2 ЦДАШ-ын трассын дагуух уул уурхайн лицензүүд болон Блест компанийн талбайн байршил

Хамгаалалтад орсон газар

4.1.13 ЦДАШ-ын трассын дагуу нийт гурван орон нутгийн хамгаалалтад орсон газар (LPAs)-ыг дайран өнгөрдөг:

- Зоогийн хоолой (түүх, соёлын өвийн дурсгалт газар)
- Уушийн говь (хамгаалалтын тэргүүлэх ач холбогдол бүхий газар)
- Ганзага уулын өргөтгөл (хамгаалалтын тэргүүлэх ач холбогдол бүхий газар)

4.1.14 Уушийн говь, Ганзага уулын өргөтгөл ОНХОГ нь хамгаалалтын тэргүүлэх ач холбогдол бүхий газарт хамаарна. Одоогийн байгаа ОНХОГ-уудаас гадна орших хамгаалалтын тэргүүлэх ач холбогдол бүхий газар биш боловч ирээдүйд хамгаалалт тогтоох боломжтой.

4.1.15 Монгол улсын Байгаль орчны мэдээллийн төвийн вэбсайтаар Зоогийн хоолой ОНХОГ нь 2014 оны 7-р сарын 30-нд хамгаалалтад орох газраар тогтоогдож, 2019 оны 7-р сарын 30-нд хамгаалалтаас гарсан; Уушийн говийн зарим хэсэг хамгаалалтаас гарсан; Ганзага уулын өргөтгөл ОНХОГ нь 2036 онд хамгаалалтаас гарахаар төлөвлөгдсөн байна. Хамгаалалтаас гаргасан шалтгаан тодорхойгүй байна.

Хөгжлийн зориулалтаар олгосон газар

4.1.16 Төслийн сумдын Газрын агентлагаас өгсөн мэдээллийн дагуу хөгжлийн зориулалтаар олгогдсон хэд хэдэн газар нутгийг тодорхойлсон байна:

- Үйлдвэрлэл, технологийн парк (#13, **Зураг 4-1**): Төмөр замын урд хэсэгт байрлах энэхүү газар нь ЦДАШ-ын маршрутын дагуу оршдог бөгөөд №135 тулгуур багана уг газарт баригдахаар төлөвлөгдсөн. Газар эзэмшигч болох Эрдэнэс Цагаан суварга ХХК одоогоор ямар нэгэн хөгжлийн үйл ажиллагаа эхлүүлээгүй байна.
- Худалдаа, нийтийн үйлчилгээний төвүүд, цогцолборууд (#33, **Зураг 4-1**): Одоогоор газар эзэмшигч Х. Саруулбуян ямар нэгэн хөгжлийн үйл ажиллагаа явуулаагүй байна. ЦДАШ-ын маршрутын дагуу уг газарт №673 тулгуур баригдахаар төлөвлөгдсөн.

Дэд бүтэц

4.1.17 ЦДАШ-ын трасс нь хатуу хучилттай болон шороон зам, дамжуулах болон холбооны шугамууд зэргийг дайран өнгөрөхөөр байна:

- Мэдээлэл, холбоо дамжуулах шугам – 9
- 10кВ ЦДАШ – 3
- 35кВ ЦДАШ – 5
- 110кВ ЦДАШ – 4
- Шилэн кабель – 6
- Хатуу хучилттай зам – 3
- Шороон зам – 6
- төмөр зам – 3

4.1.18 Өнөөг хүртэл ЦДАШ-ын төлөвлөсөн трассын талаар зарчмын түвшинд зөвшилцснээс бусад тохиолдолд дээр дурдсан газар эзэмшигчид болон ашиглагчидтай албан ёсны гэрээ байгуулагдаагүй байна. Байгаль орчны яаманд трассыг тодорхойлсон Мастер Пойнт ХХК компанийн баг дараах байгууллагуудын гарын үсэг бүхий зөвшөөрлийн хуудсыг авсан байна: ЦДҮС, Дорноговь аймаг, Монголын төмөр зам, Онцгой байдлын ерөнхий газар, Диспетчерийн үндэсний төв, Багануур–Зүүн өмнөд бүсийн цахилгаан дамжуулах агаарын шугам, Газрын харилцаа, хот байгуулалтын газар, Мэдээлэл, холбооны сүлжээний Дорноговь дахь салбар. ЦДАШ-ын трассын зарчмын түвшний өөрчлөлт гарсан тохиолдолд дээрх байгууллагуудтай дахин эцсийн зөвшилцөл хийх шаардлагатай болно.

4.1.19 ЦДАШ-ын эцсийн ашиглагч байгууллага буюу ЦДҮС нь Газрын тухай хуулийн дагуу ЦДАШ-ын маршрут болон түүний хамгаалалтын зурвасын эзэмшлийн эрхийг баталгаажуулах шаардлагатай. Үүний тулд ЦДҮС дараах талуудтай газар ашиглалтын талаар тохиолцоно:

- Хөгжлийн зориулалтаар олгогдсон газрын талбайд нэвтрэх эрхтэй бөгөөд уг газрыг Төсөлд ашиглах боломжтой гэж зөвшөөрсөн хувь хүн эсвэл байгууллага;
- Уул уурхайн тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчид;
- Ашигт малтмал, газрын тосны газар;
- Цагаан суваргын уурхайн ойролцоох тэсрэх бодис хадгалах газрыг эзэмшдэг Блaст ХХК;
- Төслийн барилгын ажил болон ашиглалтад нөлөөлж болзошгүй төмөр замын шугамын операторууд зэрэг нийтийн аж ахуй, дэд бүтцийн эзэмшигчид;
- Одоогийн трассын өөрчлөлтийн талаар аймаг, сумын удирдлагууд;
- Эцсийн трассаас 1 км доторх орон нутгийн малчид.

4.1.20 Трасс эцсийн байдлаар батлагдсаны дараа ЦДҮС нь Газрын тухай хуулийн дагуу газар эзэмших эрх авах хүсэлт өгөх шаардлагатай болно. Үүний тулд цахим үйлчилгээний системээр хүсэлт гаргана. Уг хүрээнд Газрын тухай хуулийн 32.1 дүгээр зүйлд заасны дагуу дараах мэдээллийг бүрдүүлэн өгнө:

- Газар эзэмшлийн зориулалт, хугацаа;
- Эрх бүхий этгээдийн бүртгэлтэй нэр, харьяалал, хаяг, улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар
- Захиргааны болон нутаг дэвсгэрийн нэгж, хэмжээ, хил хязгаар, байршил, үйлдвэрлэл, эсвэл үйлчилгээ явуулах газар нутгийн схем зураг
- Газрын эзэмшлийн зориулалт, хугацаа

4.1.21 Хүлээн авсны дараа аймаг, сум, нийслэл, дүүргийн газрын асуудал эрхэлсэн ажилтан нь газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагаас баталсан журамд нийцүүлэн бүртгэл хөтөлнө. Бүртгэлд хүлээн авсан он, сар, өдөр, минутыг тэмдэглэж, тус бүртгэлийн гэрчилгээг хүсэлт гаргагчид олгоно. Газрын эзэмшлийн эрхийг хүсэлтээс хамааран 15 эсвэл 30 жилийн хугацаагаар олгох боломжтой бөгөөд нэмэлтээр дахин 15 жилээр сунгаж болно.

Түр хугацааны газрын шаардлага

4.1.22 Дараах тохиолдолд түр хугацаанд газар ашиглах шаардлага гарч болно:

- Барилгын материалын тээврийн зам
- Барилгын талбай болон ажлын бүсүүд
- Барилгачдын түр байр (ашигласан тохиолдолд)

4.1.23 Эдгээр талбайн байршлыг барилгын гүйцэтгэгч тодорхойлох бөгөөд одоогийн байдлаар тодорхойгүй байна. Барилгын гүйцэтгэгч нь ЦДАШ дагуу 25 м хамгаалалтын зурвасын зарим хэсэг эсвэл бүхэлд нь цэвэрлэж, уг зурвасыг ажлын коридор болгон ашиглана. Мөн трассын дагуу хоёр эсвэл гурван үндсэн бааз байгуулах магадлалтай.

Нөлөөллөөс зайлсхийх

4.1.24 ЭХЯ-ны мэдээлснээр ЦДАШ-ын трассыг нүүлгэн суурьшуулалтын нөлөөллийг аль болох багасгах байдлаар сонгосон бөгөөд томоохон суурин газар, малчдын өвөлжөө, хаваржааг тойрон гарсан. Уг трасс нь идэвхитэй ашиглагдаж буй уурхайгаар огт дайрахгүй бөгөөд зөвхөн Цагаан Суваргын дэд станцтай холбогдох хэсэгт, одоогоор ашиглагдаж байгаа ажилгүй уурхайн талбайн тодорхой хэсгээр дайран өнгөрөхөөр төлөвлөжээ.

4.2 Төслийн нөлөөлөл

4.2.1 Төслийн хүрээнд одоогийн байдлаар газар чөлөөлөх үйл ажиллагаа явуулаагүй. Төслийн мэдээлэл болон одоогийн ерөнхий үнэлгээнд үндэслэн, төслийн газрын шаардлага нь биетээх нүүлгэн суурьшуулалт үүсгэхгүй боловч байнгын эсвэл түр хугацаанд эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн суурьшуулалтад хүргэх магадлалтай байна. Боломжит нөлөөллийг **Хүснэгт 4-1-д** хураангуйлав.

Хүснэгт 4-6 Төслийн нүүлгийн шилжүүлэлтийн нөлөөллийн хураангуй

Нүүлгэн суурьшуулалтын ангилал	Нөлөөллийн эх үүсвэр	Нүүлгэн суурьшуулалтын төрөл / Алдагдлын нөлөө
Газрын бүрэн алдагдал эсвэл газарт хандах боломжийн алдагдал	Төслийн ул мөр	<p>Тулгуур болон хамгаалалтын зурвасын ул мөр нь газрын байнгын эрхээ алдах/газарт нэвтрэх эрхээ алдахад хүргэнэ:</p> <p>Дөрвөн ашиглалтын тусгай зөвшөөрлийн талбай:</p> <p>Цагаан Суварга уурхай ашиглалтад орсон. ЦДАШ болон түүний хамгаалалтын зурвас тусгай зөвшөөрлийн талбайгаар дайран өнгөрөх хэсгийн газар алдагдал маш бага бөгөөд тус талбайн ихэнх хэсэгт нөлөөлөхгүй.</p> <p>Цагаан цавын худгийн хайгуулын тусгай зөвшөөрлийн талбай - ЦДАШ-ын трасс энэ талбайн зах хэсгээр дайран өнгөрнө; одоогоор ямар нэгэн үйл ажиллагаа явагдаагүй байна.</p> <p>Довцог худгийн хайгуулын тусгай зөвшөөрлийн талбай - ЦДАШ-ын трасс энэ талбайн дундуур дайран өнгөрнө; одоогоор ямар нэгэн үйл ажиллагаа явагдаагүй байна.</p> <p>Өнгөтийн хайгуулын тусгай зөвшөөрлийн талбай - ЦДАШ-ын трасс энэ талбайн голоор дайран өнгөрнө. Тусгай зөвшөөрөл одоогоор ашиглагдаагүй бөгөөд дуусах хугацаа нь 2027 онд байна.</p> <p>Дээрх газрын алдагдал нь биетээр нүүлгэн суурьшуулалт үүсэхгүй.</p>

Нүүлгэн суурьшуулалтын ангилал	Нөлөөллийн эх үүсвэр	Нүүлгэн суурьшуулалтын төрөл / Алдагдлын нөлөө
		<p>Цагаан суваргын уурхайн хойд хэсэгт орших нэг тэсрэх бодисын агуулахын талбай:</p> <p>ЦДАШ-ын трасс мөн уг талбайн голоор дайран өнгөрнө. Талбай одоогоор баригдаж байгаа боловч трасстай хэрхэн уялдах нь одоогоор тодорхойгүй байна.</p> <p>ТЭХГ/ОНТХГ:</p> <p>Эдгээр газруудад газар бүрэн алдагдалд хүрэх боловч трасс (25м хамгаалалтын зурвастай хамт) нь Дорноговь аймгийн Засгийн газар болон тухайн сумдын (эдгээр газрыг мөн тогтоодог) зөвшөөрлөөр батлагдсан. Бүх ОНТХГ нь аль хэдийн чөлөөлөгдсөн эсвэл чөлөөлөгдөхөөр төлөвлөгдсөн байна.</p> <p>Хөгжлийн зориулалтаар олгогдсон хоёр газар:</p> <p>ЦДАШ-ын трасс дараах хоёр хөгжлийн зориулалттай газраар дайран өнгөрнө:</p> <p>Аж үйлдвэрийн болон технологийн парк байгуулах зориулалттай газар (Зураг 4-1 #13)</p> <p>Худалдаа, нийтийн үйлчилгээний байгууламж, төв, цогцолбор байгуулах зориулалттай газар (Зураг 4-1 #33)</p> <p>Тус газрууд одоогоор хөгжүүлээгүй бөгөөд ойролцоо бүсэд шинэ газар олгох боломжтой гэж үзэж байна.</p> <p>Малын бэлчээрийн газарт хүрэх боломж бүр мөсөн алдагдахгүй.</p>
Оршин суугчдын үл хөдлөх хөрөнгө болон холбогдох байгууламжуудын бүрэн алдагдал, нүүлгэн суурьшуулалт	Төслийн ул мөр	Төслийн ул мөр болон 6м/25м хамгаалалтын зурвас дотор орон сууцны барилга, гэр илрээгүй. Гэвч малчдын нүүдлийн хэв маягийг харгалзан үзвэл, төслийн хувьд хамгаалалтын зурвас дотор хашаа, саравч зэрэг байнгын байгууламжийг одооноос эцсийн огноо хүртэл барихгүй байх, эсвэл трассын коридорын микро-загварын өөрчлөлтөд өртөхгүй байхыг хангах нь чухал. Мөн тулгууруудын микро-байршлыг тогтоох үед энэ нөхцөл байдлыг баталгаажуулах нь чухал болно.
Худагны бүрэн алдагдал, нүүлгэн суурьшуулалт	Төслийн ул мөр	6м/25м хамгаалалтын зурвас дотор худаг илрээгүй тул төслөөс шууд нөлөөлөх (шилжүүлэх шаардлагатай болох) худгууд байхгүй. Гэвч ЦДАШ-ын эцсийн трасс тодорхойлогдсоны дараа барилгын өмнөх судалгааны хүрээнд энэ нөхцөл байдлыг баталгаажуулах шаардлагатай болно.
Бизнес, орлогод үзүүлэх байнгын нөлөөлөл	Төслийн ул мөр	<p>Дөрвөн ашиглалтын тусгай зөвшөөрлийн талбай:</p> <p>Цагаан суварга уурхай ашиглалтад орсон. ЦДАШ болон хамгаалалтын зурвас тусгай зөвшөөрлийн талбайгаар дайран өнгөрөх хэсгийн газрын алдагдал тун бага бөгөөд тус талбайн дийлэнх хэсэгт нөлөө үзүүлэхгүй. Цахилгаан</p>

Нүүлгэн суурьшуулалтын ангилал	Нөлөөллийн эх үүсвэр	Нүүлгэн суурьшуулалтын төрөл / Алдагдлын нөлөө
		<p>дамжуулалт сайжирсантай холбоотой эерэг нөлөөлөл бий болж, тус уурхайн төлөвлөсөн өргөтгөлийг дэмжинэ.</p> <p>Цагаан цавын худгийн хайгуулын тусгай зөвшөөрлийн талбай – ЦДАШ-ын трасс нь тус талбайн зах хэсгээр дайран өнгөрнө, одоогоор үйл ажиллагаа явагдаагүй. Тус уурхайд эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн суурьшуулалт үүсэхгүй гэж тооцоолж байна.</p> <p>Довцог худаг хайгуулын тусгай зөвшөөрлийн талбай – ЦДАШ-ын трасс тус талбайн дундуур дайран өнгөрнө. Одоогоор үйл ажиллагаа явагдаагүй бөгөөд тусгай зөвшөөрлийн хугацаа 2027 онд дуусна.</p> <p>Өнгөт хайгуулын тусгай зөвшөөрлийн талбай – ЦДАШ-ын трасс энэ талбайн голоор дайран өнгөрнө. Тусгай зөвшөөрөл одоогоор ашиглагдаагүй, 2027 онд хугацаа дуусна. Эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн шилжүүлэх магадлал багатай боловч тухайн тусгай зөвшөөрлийн эзэмшигчтэй баталгаажуулах шаардлагатай.</p> <p>Цагаан суварга уурхайн хойд талд байрлах тэсрэх бодисын агуулахын нэг талбай:</p> <p>ЦДАШ-ын трасс мөн тус талбайн голоор дайран өнгөрнө. Талбай одоогоор баригдаж байгаа боловч трасстай хэрхэн уялдах нь тодорхойгүй байна. Уг талбайн хөгжүүлэлттэй холбоотой эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн суурьшуулалт гарах магадлалыг эзэмшигч Блест ХХК-тай баталгаажуулах шаардлагатай.</p> <p>Хөгжлийн зориулалтаар олгогдсон хоёр газар нь ЦДАШ-ын трасс дээгүүр дайран өнгөрөхтэй холбоотойгоор ашиглах боломжгүй болох магадлалтай; гэвч одоогоор эдгээр газрууд хуваарилагдсан боловч ямар нэгэн хөгжүүлэлт хийгдээгүй, цаашид хийхээр төлөвлөгдөөгүй гэж ойлгогдож байна. Иймд эдгээр газрын эзэмшигчидтэй нэмэлт баталгаажуулалт хийх шаардлагатай.</p> <p>Ашиглалтын үе шатанд малын бэлчээр үргэлжлэн зөвшөөрөгдөх тул малчдын амьжиргаанд байнгын сөрөг нөлөө үзүүлэхгүй.</p>
Амьжиргаанд үзүүлэх байнгын нөлөөлөл	Төслийн ул мөр	<p>Ашиглалтын үе шатанд малын бэлчээр үргэлжлэн зөвшөөрөгдөх тул малчдын амьжиргаанд байнгын сөрөг нөлөө үзүүлэхгүй.</p> <p>Дээр дурдсан бизнесийн ажилчдын хувьд ямар нэг нөлөөлөл тооцогдоогүй болно.</p>
Соёлын өвд үзүүлэх байнгын нөлөөлөл	Төслийн ул мөр Төслийн үйл ажиллагаа	Төслийн ул мөр дотор соёлын өвийн ямар нэгэн элемент байхгүй. Төслийн бүсэд орших бусад соёлын өвийн орчин нь ЦДАШ-аас сөрөг нөлөө үзүүлэхээргүй гэж тооцогдож байна.

Нүүлгэн суурьшуулалтын ангилал	Нөлөөллийн эх үүсвэр	Нүүлгэн суурьшуулалтын төрөл / Алдагдлын нөлөө
		Гэсэн хэдий ч ЭХЯ нь Монголын мэргэжлийн байгууллагыг газар ашиглалт болон соёлын өвтэй холбоотой Монгол улсын хууль тогтоомжийн дагуу археологийн болон палеонтологийн судалгаа (мөн шаардлагатай тохиолдолд угсаатны судалгаа) хийхээр захиалах ёстой бөгөөд уг судалгааны дараа нүүлгэн суурьшуулалтын боломжийг дахин үнэлэх шаардлагатай.
Хамгаалалттай газруудад үзүүлэх байнгын нөлөөлөл	Төслийн ул мөр	<p>Трассын дагуу гурван орон нутгийн хамгаалалтад орсон газар байна.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Зоогийн хоолой (түүх, соёлын өвийн дурсгалт газар) • Уушийн говь (нэн тэргүүний хамгаалалтын бүс) • Ганзага уулын өргөтгөл (нэн тэргүүний хамгаалалтын бүс) <p>Төслийн тулгууруудын ул мөрийн хүрээнд газрын бүрэн алдагдал хүлээнэ. Гэвч цамхаг тус бүрийн ул мөрийн хэмжээ бага, эдгээр газруудын тодорхой хэсгийг хамгаалалтаас гаргасан, мөн ашиглалтын явцад ашиглалт хязгаарлагдахгүй тул хамгаалалттай газруудын үйл ажиллагаанд ноцтой нөлөө гарахгүй гэж тооцогдож байна. Эдгээр газрыг одоогоор ашиглаж буй малчдад нэгэн нөлөө үзүүлэхээргүй гэж үзэж байна.</p>
Газрын түр алдагдал, газарт хандах боломжийн түр алдагдал	Барилгын түр байгууламжууд болон замын хандах шаардлагатай газрын хэрэгцээ, зэрэг.	Шугаман төсөл баригдах явцад бэлчээрийн газарт түр хугацаанд хандах боломж хязгаарлагдаж болзошгүй. Гэсэн хэдий ч ажлуудыг хэсэгчлэн хийхээр төлөвлөсөн тул маршрутын дагуу зүүн-баруун чиглэлд нэвтрэх боломжид ноцтой нөлөө үзүүлэхээргүй гэж тооцогдож байна.
Байгууламжуудын түр нөлөөлөл, нүүлгэн шилжүүлэлт	Барилгын түр байгууламжууд болон замын хандах шаардлагатай газрын хэрэгцээ, зэрэг.	Одоогоор илрээгүй байна.
Бизнес болон орлогод үзүүлэх түр нөлөөлөл	Барилгын ажил	Одоогоор илрээгүй байна.
Амьжиргаанд үзүүлэх түр нөлөөлөл	Төслийн байнгын болон түр ул мөр.	Барилгын явцад усны эх үүсвэрийг ашиглах, бохирдол үүсэх, малтай мөргөлдөх зэрэг түр хугацааны нөлөөлөл гарч болзошгүй.
Соёлын өвд үзүүлэх түр нөлөөлөл	Төслийн байнгын болон түр ул мөр.	Одоогоор илрээгүй. Өмнө нь дурдаж байсны дагуу ЭХЯ нь улсын мэргэжлийн байгууллагыг газар ашиглалт болон соёлын өвтэй холбоотой Монгол Улсын хууль тогтоомжийн дагуу археологийн болон палеонтологийн судалгаа (мөн шаардлагатай тохиолдолд угсаатны судалгаа) хийхээр захиалах ёстой. Ийм судалгааны дараа нүүлгэн суурьшуулалтын боломжийг дахин үнэлэх шаардлагатай.

Нүүлгэн суурьшуулалтын ангилал	Нөлөөллийн эх үүсвэр	Нүүлгэн суурьшуулалтын төрөл / Алдагдлын нөлөө
		Мөн барилгын малталтын явцад үл мэдэгдэх дурсгал илрэх боломжтой бөгөөд энэ тохиолдолд “санамсаргүй олдворын журам”-аар зохицуулна.
Хамгаалалттай газруудад үзүүлэх түр нөлөөлөл	Төслийн байнгын болон түр ул мөр.	Дээр дурдсан байнгын нөлөөллийн хувьд адил байна. Барилгын явцад нэмэлт нөлөөлөл тооцоогдоогүй.

5 Зорилго, зарчим, үйл явц

5.1 ГЧНШХХ-ний зорилго

5.1.1 ГЧНШХХ нь дараах зорилготой байна:

- Төслийн боломжит нөлөөллийг Монгол улсын хууль тогтоомж болон ЕСБХБ-ны ГШ5-д нийцүүлэн тодорхойлох, ялангуяа эмэгтэйчүүд болон эмзэг бүлгийн иргэд, өрхүүдэд харьцангуй ихээр нөлөөлөх эрсдэлийг үнэлэх;
- Төслийн газар ашиглалтын шаардлагаас үүдэх боломжит нөлөөллийг шийдвэрлэхэд баримтлах үндсэн зарчим, журам, эрхийн хүрээг тодорхойлох;
- Үндэсний хууль тогтоомж болон ЕСБХБ-ны шаардлагын хоорондын зөрүүг арилгах зөвлөмж боловсруулах;
- Нөлөөллийн төрөл бүрийн онцлогт тохирсон эрх, нөхөн олговрын шалгуур болон эрхийн матрицыг танилцуулах;
- Төслийн нүүлгэн шилжүүлсэн иргэд (PDPs), ялангуяа эмзэг бүлгийн иргэдийн хэрэгцээг тодорхойлох;
- Барилга угсралт эхлэхээс өмнө болон төслийн микро-байршилтай холбоотой НСҮАТ/АНСТ-ийн шаардлагын шалгуурыг тогтоох;
- PDP-тэй харилцах үйл явц болон газар чөлөөлөлт, газар хуваарилалттай холбоотой гомдол шийдвэрлэх механизмыг тодорхойлох;
- Хяналт, тайлагналын шаардлагыг тодорхойлох;
- НСҮАТ/АНСТ боловсруулах ирээдүйн арга хэмжээ, хариуцлагыг тодорхойлох.

5.2 Зарчим

5.2.1 Төслийн хүрээнд нөхөн олговор, нүүлгэн суурьшуулалт болон амьжиргаа нөхөн сэргээхтэй холбогдуулан ЕСБХБ-ны ГШ5-д нийцүүлэн дараах гол зарчмыг баримтална:

- Түр ажлын загвар/байршлын өөр хувилбаруудыг авч үзэж биетээр болон эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн суурьшуулалтаас аль болох зайлсхийх, эсвэл багасгах.
- Газрын хэрэгцээтэй холбоотойгоор төслийн сөрөг нийгэм, эдийн засгийн нөлөөллийг бууруулах.
- Албадан нүүлгэн суурьшуулалтыг (биетээр болон эдийн засгийн агуулгаар) зайлсхийх, эсвэл багасгах.
- Нүүлгэн суурьшуулалт болон нөхөн олговрыг Монгол Улсын хууль тогтоомж болон ЕСБХБ-ны ГШ5-д нийцүүлэн хэрэгжүүлэх.
- PDPs-ийн нарийвчилсан нийгэм-эдийн засгийн судалгаа хийж, хувь хүний бүх нөлөөллийг үнэлэх, суурь мэдээлэл гаргах, зохистой нөхөн олговрын арга хэмжээг боловсруулах.
- Биетээр болон эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн шилжүүлэгдсэн бүх PDPs нөхөн олговрын арга хэмжээ авах.
- PDPs нь амьжиргаагаа газраас (жишээ нь, мал аж ахуй) олж байгаа тохиолдолд боломжтой бол газар дээр суурилсан нөхөн олговор олгох; боломжгүй бол амьжиргааг нөхөн сэргээх нэмэлт арга хэмжээг авч үзэх.

- НСҮАТ/АНСТ боловсруулах болон хэрэгжүүлэх явцад PDPs-тэй зөвлөлдөх уулзалтууд зохион байгуулах, мэдээлэл өгөх.
- Эрхийн шалгуурыг тогтоох эцсийн огноог орон нутгийн иргэдэд мэдээлэх; эцсийн огнооны дараа нөхөн олговор олгохгүй.
- Хөрөнгө болон газрын сайжруулалтын албан ёсны үнэлгээг холбогдох тохиолдолд эрх бүхий үнэлгээчид гүйцэтгэнэ.
- Нөлөөлөлд өртсөн бүх хөрөнгөд бүрэн нөхөн сэргээх өртгөөр нөхөн олговор олгоно.
- PDPs-ийн амьжиргааг сэргээхэд дэмжлэг үзүүлнэ.
- Эмзэг бүлгийн хүмүүст тусгай дэмжлэг үзүүлнэ.
- Нөхөн олговрыг жендэрийн мэдрэмжтэйгээр хэрэгжүүлж, бүх нөхөн олговор болон амьжиргаа нөхөн сэргээх дэмжлэгийг эрэгтэй, эмэгтэй хүмүүст тэгш олгоно.
- Нөхөн олговрыг эзэмшсэн хөрөнгийг авахын өмнө, мөн бие махбодын болон эдийн засгийн нүүлгэн суурьшуулалт гарахаас өмнө олгоно.
- Нөхөн олговор болон нүүлгэн суурьшуулалттай холбоотой гомдол, санал гаргах боломжийг бүх нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд олгох гомдол шийдвэрлэх механизмыг хэрэгжүүлж, цаг тухайд нь хариу өгнө.
- Нөхөн олговор, нүүлгэн суурьшуулалт болон амьжиргаа сэргээх бүх үйл ажиллагаанд тогтмол хяналт-шинжилгээ хийнэ.

5.3 Гол тодорхойлолтууд

5.3.1 Дараах гол тодорхойлолтуудыг ашиглана:

Хүснэгт 5-1 Гол тодорхойлолтууд

Нэр томьёо	Тодорхойлолт
Нөхөн олговор	Төслийн үр дүнд учирсан алдагдлын төрөл, хэмжээ, шинж чанараас хамааран эрх бүхий PDP-үүдэд ногдох бэлэн мөнгө эсвэл барааны нөхөн төлбөр, нүүлгэн суурьшуулалтын зардал, нөхөн сэргээлтийн тусламж, шилжүүлгийн тусламж, орлогын орлуулалт, нүүлгэн суурьшуулалт зэрэг арга хэмжээний хүрээг тодорхойлоход ашигласан нэр томьёо.
Нөхөн олговор авах эрхэд хамрагдах эцсийн огноо	Төслийн нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсийн хүн амын тооллого болон хөрөнгийн бүртгэл дууссан огноо. Энэ огнооны дараа төслийн талбайд шинээр оршин суугчид нөхөн олговор болон дахин суурьшуулах дэмжлэг авах эрхгүй. Мөн хөрөнгийн бүртгэл дууссаны дараа шинээр бий болгосон үл хөдлөх хөрөнгө (барилга байгууламж, ургац, жимсний мод, модны талбай гэх мэт) нөхөн олговорт хамрагдахгүй.
Эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн шилжүүлэх	Хөрөнгө эсвэл нөөцийн алдагдал, мөн/эсвэл хөрөнгө, нөөцөд хандах боломжийн алдагдал нь төслийн хүрээнд газар худалдан авах, чөлөөлөх эсвэл байгалийн нөөц ашиглалтад хязгаарлалт тогтоохтой холбоотойгоор орлогын эх үүсвэр эсвэл амьжиргааны хэрэгслийн алдагдалд хүргэдэг. Хүмүүс эсвэл аж ахуйн нэгжүүд нь биетээр нүүлгэн суурьшуулалттай эсвэл түүнгүйгээр эдийн засгийн агуулгын хувьд нүүлгэн шилжүүлэгдэж болзошгүй.
Эрхийн шалгуур	Төслийн нөлөөлөлд өртсөн бүс нутагт хөрөнгөтэй байсан бөгөөд төслийн нөлөөлөлд өртсөн аливаа хүн(хүмүүс). (а) газрын албан ёсны хууль ёсны эрх, (б) газар эсвэл хөрөнгөд уламжлалт нэхэмжлэл гаргах, эсвэл (в) нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүсийн эзэмшиж буй газарт хууль ёсны эрх, нэхэмжлэл гаргахгүй байхаас үл хамааран хамрагдах эрхтэй.

Нэр томьёо	Тодорхойлолт
Нөхөн олговор авах эрх	Хөрөнгө алдагдсанаас болж нөхөн төлбөр авах эрхтэй аливаа хүн.
Улсын хэрэгцээнд авах	Улсын байгууллага нөхөн олговрын төлөө хувь хүн, өрх эсвэл хамт олны эзэмшиж буй эсвэл ашиглаж буй газар, барилга байгууламж зэрэг өмчийн эрхийг шилжүүлэхийг шаарддаг үйл явц.
Суурьших газрын иргэд	Төслийн зүгээс биетээр нүүлгэсэн иргэдийг нүүлгэн суурьшуулах газрын эргэн тойронд байгаа, эсвэл тэр газарт байгаа олон нийтийг хэлнэ. Суурьших газрын иргэд нь нүүлгэн шилжүүлэгдэх эсвэл өөрсдөө нүүлгэн шилжиж болно.
Албадан нүүлгэн суурьшуулалт	Нөлөөлөлд өртсөн хувь хүн эсвэл олон нийт нүүлгэн суурьшуулалтад хүргэх газрыг худалдан авахаас татгалзах эрхгүй тохиолдолд нүүлгэн суурьшуулалтыг албадан гэж үзнэ. Энэ нь хууль ёсны газар улсын хэрэгцээнд авах эсвэл газар ашиглалтад хязгаарлалт тогтоох тохиолдолд, мөн худалдан авагч нь хэлэлцээр бүтэлгүйтвэл газар улсын хэрэгцээнд авах эсвэл хууль эрхийн хязгаарлалт тогтоох боломжтой хэлэлцээрийн тохиолдолд гарна.
Газар чөлөөлөлт	Газар чөлөөлөлт нь үл хөдлөх хөрөнгийг шууд худалдан авах, түр болон байнгын нэвтрэх эрхийг олж авах.
Газар өмчлөгч	Газрыг хууль ёсоор эзэмших эрхтэй байх. Газрыг захиран зарцуулах эрхтэй байх бөгөөд зөвхөн Монгол Улсын иргэн газар өмчлөх эрхтэй. Өмчлөх эрхийг Өмчлөлийн болон холбогдох бусад эрхийн бүртгэлийн тухай хуулийн дагуу бүртгэнэ.
Газар эзэмшигч	Газрын ашиглалтын зорилго, гэрээнд заасан нөхцөл, болзлын дагуу, эзэмшлийн гэрээг улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн тохиолдолд газрыг хууль ёсны дагуу хянана.
Амьжиргаа	Амьжиргаа гэдэг нь амьдрах хэрэгцээг хангахад шаардлагатай чадамж, хөрөнгө болон үйл ажиллагааг хамарна. Үүнд: <ul style="list-style-type: none"> • Ажил эрхлэлтийн цалин хөлс • Үйлдвэрлэл, бараа, гар урлал, үйлчилгээний борлуулалтаар олсон бэлэн мөнгөний орлого • Газрын болон үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн орлого • Ургац болон мал аж ахуйгаас олсон орлого • Ургацын хувь (жишээ нь, газар түрээсийн янз бүрийн хэлбэрүүд) эсвэл мал аж ахуйн бүтээгдэхүүн • Солилцоо, арилжаанд ашиглагдах өөрөө үйлдвэрлэсэн бараа, бүтээгдэхүүн • Өөрөө хэрэглэдэг бараа, бүтээгдэхүүн • Байгалийн болон нийтийн нөөцөөс гарган авсан хүнс, материал, түлш болон өрхийн хэрэгцээ, худалдаанд ашиглагдах бараа • Тэтгэвэр • Засгийн газраас олгодог төрөл бүрийн тэтгэмж (хүүхдийн тэтгэмж, ядуу иргэдэд зориулсан тусгай дэмжлэг гэх мэт) • Гэр бүл, хамаатан саднаас ирүүлсэн мөнгөн гуйвуулга.
Биетээр нүүлгэн суурьшуулах	Газрын худалдан авалт эсвэл чөлөөлөлттэй холбоотойгоор төслийн хүрээнд нөлөөлөлд өртсөн хүн өөр газар руу нүүх шаардлагатай болох үед байгууламжийн алдагдал эсвэл нүүлгэн суурьшуулалт гарна.
Төслийн нүүлгэн шилжүүлсэн өрх (ТНШӨ)	Хамаатан эсэхээс үл хамааран өрийн нийт гишүүн нэг эдийн засгийн нэгж хэлбэрээр үйл ажиллагаа явуулж байгаа бөгөөд төслийн газрын худалдан авалт эсвэл чөлөөлөлтөд шууд өртсөн хүмүүс.

Нэр томьёо	Тодорхойлолт
Төслийн нүүлгэн шилжүүлсэн иргэн (ТНШИ)	Төслийг хэрэгжүүлсний үр дүнд баригдсан барилга байгууламж, газар (орон сууц, хөдөө аж ахуй, бэлчээр), нэг наст болон олон наст ургац, мод, эсвэл бусад үндсэн болон хөдлөх хөрөнгийг бүрэн буюу хэсэгчлэн, байнгын эсвэл түр хугацаагаар эзэмших, ашиглах, эсвэл өөр аргаар ашиг хүртэх эрхээ алдсан аливаа этгээд.
Нүүлгэн суурьшуулах	Орон байр болон хөрөнгийн алдагдал нь төслийн хүрээнд газар худалдан авах эсвэл чөлөөлөхтэй холбоотойгоор нөлөөлөлд өртсөн хүн өөр газар руу нүүх шаардлагатай болох үед үүснэ.
Орлуулах үнэ цэн	Алдагдсан хөрөнгийн өртгийг бүрэн нөхөн сэргээх өртгөөр тооцно. Энэ нь тухайн хөрөнгийн зах зээлийн үнэ дээр гүйлгээний зардлыг нэмсэн дүн юм. Нөхөн сэргээх өртгийг тодорхойлохдоо хөрөнгийн элэгдэл, ашиглах боломжтой үлдэгдэл материалын үнэ цэнийг тооцохгүй бөгөөд төслөөс гарах ашиг тусыг нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийн үнэлгээнээс хасахгүй.
Нүүлгэн суурьшуулах дэмжлэг	Төслөөс бие махбодын хувьд нүүлгэн шилжүүлэгдсэн хүмүүст үзүүлэх дэмжлэг. Энэхүү дэмжлэгт нүүлгэн суурьшуулалтын явцад нөлөөлөлд өртсөн хүмүүст үзүүлэх тээвэр, хүнс, орон байр болон нийгмийн үйлчилгээ багтаж болно. Мөн нүүлгэн суурьшуулалттай холбоотой хүндрэлд нөхөн олговор олгох, шинэ газар нутагт шилжихтэй холбоотой зардлыг (нүүлгэн шилжүүлэх зардал, ажлын өдрүүдийн алдагдал гэх мэт) нөхөх бэлэн мөнгөний тэтгэмж багтаж болно.
Оролцогч тал	Төслийн талаар сонирхож буй, төслийн нөлөөлөлд өртөх магадлалтай, эсвэл төсөлд нөлөөлөх чадвартай хувь хүн, бүлэг, байгууллага, аж ахуйн нэгж.
Албан ёсны зөвшөөрөлгүй газар эзэмшигч /хууль бус газар эзэмшигч	Газрыг эсвэл ашиглаж буй байгууламжийг өмчлөх эрхийг хуулийн дагуу аваагүй хүн.
Эмзэг бүлэг	Эмзэг бүлэг гэдэг нь хүйсийн баримжаа, бэлгийн чиг баримжаа, шашин, угсаа гарвал, уугуул иргэний статус, нас, хөгжлийн бэрхшээл, эдийн засгийн хүндрэл эсвэл нийгмийн байр суурийн улмаас төслийн нөлөөлөлд бусдаас илүү өртөх магадлалтай, төслийн үр өгөөжийг хүртэх эсвэл ашиглах боломж нь хязгаарлагдсан хүмүүсийг хэлнэ. Эмзэг хувь хүн болон/эсвэл бүлгүүдэд ядуурлын шугамаас доогуур амьдарч буй хүмүүс, газаргүйчүүд, өндөр настнууд, эмэгтэй болон хүүхдийн тэргүүлсэн өрхүүд, дүрвэгсэд, дотооддоо нүүлгэн шилжүүлэгдсэн хүмүүс, үндэсний цөөнх, байгалийн нөөцөд тулгуурлан амьдардаг хамт олон, эсвэл үндэсний хууль тогтоомж болон олон улсын хуулиар хамгаалагдаагүй бусад нүүлгэн шилжүүлэгдэгсэд багтаж болно

5.4 Нөхөн олговор, нүүлгэн суурьшуулах, амьжиргаа нөхөн сэргээх үйл явц

5.4.1 Газрын болон хамгаалалтын зурвасны хуваарилалт, мөн төслийн эцсийн байршлаас хамааран шаардлагатай нөхөн олговор болон амьжиргааг сэргээх арга хэмжээг хэрэгжүүлэх үйл явц нь улсын хууль тогтоомж болон ЕСБХБ-ны ГШ5 шаардлагын дагуу гүйцэтгэнэ. Хэрэгжүүлэх нийт үйл явцыг доорх **Зураг 5-1**-т нэгтгэн харуулсан бөгөөд шаардлагатай арга хэмжээний товчийг **А**

хавсралтад өгсөн болно



Зураг 5-1 Нөхөн олговор, нүүлгэн суурьшуулалт, амьжиргааг нөхөн сэргээлтийн үйл явц

6 Хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа

6.1.1 Одоогийн байдлаар нарийвчилсан НСҮАТ эсвэл АНСТ боловсруулах шаардлагатай биет, эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн суурьшуулалт гарахгүй гэж үзэж байна. Гэвч үүнийг барилгын ажил эхлэхээс өмнө эцсийн тохиролцсон трассын үндсэн дээр хянаж үзэх бөгөөд шаардлагатай бичил байршлыг харгалзан үзнэ (жишээлбэл, тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчтэй уурхайн тусгай зөвшөөрлийн дагуу газрыг ашиглах талаар тохиролцоонд хүрээгүй тохиолдолд). Дараах үйл ажиллагааг гагцхүү шаардлагатай тохиолдолд хэрэгжүүлнэ.

6.2 Нөлөөллөөс зайлсхийх, бууруулах арга хэмжээ

6.2.1 Нарийвчилсан зураг төслийг дуусгасан гэж үзэж байгаа боловч трассын эцсийн тохируулга, бичил байршлыг баталгаажуулах ажиллагаа шаардлагатай. Уг үйл явцад амьжиргаа болон соёлын өвд нүүлгэн суурьшуулалтын нөлөөллөөс зайлсхийх, бууруулах, хамгийн бага түвшинд хүргэх арга хэмжээг авна.

6.2.2 Тус зорилгуудыг хангах үүднээс нийтийн эзэмшлийн газрыг ашиглахыг илүүд үзэх бөгөөд хувийн эзэмшлийн газар шаардлагатай тохиолдолд тухайн газрыг албадан чөлөөлөлтөөс зайлс хийж, сайн дурын түрээсийн гэрээний үндсэн дээр авна.

6.2.3 Иймд ЭХЯ/ТХН-ийн зөвлөх болон барилгын гүйцэтгэгч талууд нүүлгэн суурьшуулалтаас зайлсхийх, боломжгүй тохиолдолд багасгах газруудыг урьдчилан сонгох зорилгоор журам (шалгах хуудас) боловсруулахыг зөвлөж байна. Нүүлгэн суурьшуулалтын нөлөөллөөс зайлсхийх, бууруулах эсвэл багасгахын тулд авсан аливаа арга хэмжээг НСҮАТ/АНСТ-д тэмдэглэнэ.

6.3 Нүүлгэн суурьшуулалтын нөлөөллийн үнэлгээ

6.3.1 Нүүлгэн суурьшуулалтын нөлөөллийг энэ ГЧНШХХ-д урьдчилсан байдлаар тодорхойлсон бөгөөд эцсийн трасс, түүнчлэн шаардлагатай микро-байршил тодорхой болсны дараа илүү бүрэн үнэлгээгээр нэмэлтээр баталгаажуулж, нарийвчлан тодруулах шаардлагатай. Энэ үйл явцын хүрээнд, шаардлагатай тохиолдолд PDPs болон нөлөөлөлд өртсөн бүс нутгийг нарийвчлан тодорхойлох, зураглах ажлыг хийх шаардлагатай. Үүнд газрын ангилал, өмчлөл болон эзэмшлийн хэлбэр, газрын ашиглалт (хувийн болон нийтийн эзэмшлийн газар багтана), орон нутгийн иргэдийн ашиглаж буй бизнес, хөрөнгийн байршил болон шинж чанарыг хамруулна.

6.4 Нөлөөлөл баталгаажуулалт

Тооллого

6.4.1 Төслөөс нөлөөлөлд өртөж болзошгүй бүх хувь хүн болон өрхийн бүртгэлийг авах шаардлагатай. Аймгийн газар дээр бүртгэгдсэн/бүртгэлтэй байгаа хүмүүсийн талаарх мэдээлэл байгаа хэдий ч судалгаанд аймгийн мэдээллийн санд бүртгэгдсэн эсэхээс үл хамааран бүх малчны гэр болон байгууламжийг хамруулна. Эдгээр мэдээллийг дараах байдлаар цуглуулна: аймаг, сумын түвшний албан тушаалтнуудтай хамтран ажиллах; талбайн судалгаа хийх; одоогоор тухайн газар

нутагт байгаа малчин өрхүүдтэй ярилцаж, албан ёсоор бүртгэгдээгүйгээр тухайн бүс нутагт ашиглаж буй бусад малчин өрхүүдийг тогтоох. Судалгааг зуслан руу нүүдэг өрхүүдийг хамруулахын тулд жилийн хэд хэдэн хугацаанд хийх шаардлагатай байж болно.

6.4.2 Төслөөс нөлөөлөлд өртөж болзошгүй бүх хүмүүсийг, орон нутгийн захиргааны бүртгэлд бүртгэгдсэн эсэхээс үл хамааран, мөн тооллогын үед нөлөөлөлд өртсөн талбай дээр амьдарч байгаа эсэхээс үл хамааран бүртгэнэ. Тооллогоор ТНШИ-ийг тоолж, байршлын дагуу бүртгэнэ. Мөн тус ТНШИ-ийн нийгэм, эдийн засгийн судалгааг хийх шаардлагатай (дараах хэсгийг үзнэ үү).

6.4.3 Судалгааны хуудас нь дараах холбогдох мэдээллийг бүртгэхэд ашиглагдана, тухайлбал:

- Нэр, өрхийн гишүүдийн мэдээлэл;
- Өрхийн гишүүн бүрийн нийгмийн ангилал, боловсрол, ажил мэргэжлийн талаарх хүн ам зүйн мэдээлэл;
- Өрхийн гишүүн бүрийн ур чадварын суурь/боловсролын түвшин;
- Орлого/амьжиргааны эх үүсвэр;
- Өрхийн нийт орлого (бүх эх үүсвэрээс);
- Өрхийн зардлын дэлгэрэнгүй мэдээлэл;
- Нийгмийн бүтэц, нөөцийг ашиглах байдал;
- Өвөлжөө / байгууламжийн өмчлөл болон эзэмшлийн статусын дэлгэрэнгүй мэдээлэл;
- Зуслан болон ашиглаж буй бэлчээрийн дэлгэрэнгүй мэдээлэл;
- Эмзэг байдлыг тодорхойлох;
- Холбоо барих мэдээлэл.

6.4.4 Зөвшөөрөл авсан тохиолдолд үнэмлэхээ баталгаажуулах, хөрөнгийн талаарх ил тод байдлыг хангах зорилгоор ТНШИ-ийн зургийг авах шаардлагатай.

Хөрөнгийн бүртгэл

6.4.5 Төслийн эцсийн нөлөөллийн хүрээнд өртөж болзошгүй бүх хөрөнгийн бүртгэлийг хийх шаардлагатай. Үүнд барилгын ажилд түр хугацаанд шаардлагатай газар болон төслийн хэрэгцээнд байнгын шаардлагатай газрыг хамруулна.

6.4.6 Нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийг хөрөнгийн өмчлөгч/эзэмшигч болон орон нутгийн аймаг, сумын албан тушаалтнуудтай хамт баталгаажуулна. Холбогдох мэдээллийг бүртгэхийн тулд судалгааны хуудсыг ашиглах, нөлөөлөлд өртсөн бүх хөрөнгийн зургийг авах, мөн хөрөнгө бүрийн гадаргуугийн талбайг бүртгэхийн тулд Mobile Mapper GPS төхөөрөмжийг ашиглах шаардлагатай. Гэр зэрэг бүх хөдлөх хөрөнгө, өвөлжөөний малын хоргодох байр, малчдын худаг гэх мэт бүх хөдлөх, үл хөрөнгийн бүртгэлийг хийнэ.

Судалгааны баг нь гэртэй ТНШИ-ийн эзэмшлийн гэрчилгээтэй эсэхийг мөн тодорхойлно (нотлох баримт шаардлагатай бөгөөд шаардлагатай бол сумын түвшинд баталгаажуулна); мөн эдгээр гэрчилгээтэй холбоотой газрыг бүртгэнэ. Эзэмшлийн гэрчилгээгүй гэж тодорхойлогдсон айл өрхүүдийн хувьд гэрчилгээ дээрх нэрийг (жишээ нь зөвхөн нөхөр, эсвэл эхнэр/нөхөр), өвлийн зуслан болон бэлчээрт ашиглаж буй газрын хэмжээг бүртгэнэ.

Нийгэм-эдийн засгийн судалгаа

6.4.7 Нийгэм-эдийн засгийн судалгаа нь төслийн улмаас биетээр болон эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн шилжүүлэгдэх хувь хүн, өрх, аж ахуйн нэгжийн өргөн хүрээний нийгэм-эдийн засгийн нөхдөл байдал, орчныг тодорхойлох, шинжлэхэд оршино. Дээрх судалгааны ажлаар тодорхойлогдсон нийт ТНШИ-ийн хувьд нийгэм-эдийн засгийн судалгаа хийх шаардлагатай. Тус судалгаагаар ТНШИ-ийн бэлчээрийн газар ашиглалтын талаарх мэдээллийг зайлшгүй цуглуулах бөгөөд барилгын ажлын явцад ТНШИ-ийн гол бэлчээрийн газарт нэвтрэх хязгаарлагдсан эсэхийг судална.

Эмзэг хүмүүс/бүлэг тодорхойлох

6.4.8 Тодорхойлогдсон ТНШИ-ийн өрхийн гишүүдийн эмзэг байдлыг хүн амын тооллого, нийгэм-эдийн засгийн судалгаагаар болон ТНШИ-тэй нэг бүрчлэн уулзалт хийх замаар тогтооно. Ингэснээр тухайн хүн болон өрхийн гишүүдийн хэрэгцээг тодорхойлох боломж бүрдэнэ.

ТНШИ-ийн мэдээллийн сан

6.4.9 Судалгаагаар цуглуулсан хүн амын тооллого, хөрөнгө болон нийгэм-эдийн засгийн бүх мэдээллийг бүртгэхийн тулд цахим мэдээллийн санг боловсруулах шаардлагатай. ТНШИ-ийн нийгэм-эдийн засгийн суурь нөхцөл байдлын товч мэдээллийг НСҮАТ/АНСТ-д багтаана.

6.5 Эцсийн огноо

6.5.1 Эцсийн огноо нь төслийн нөлөөллийн бүсэд байгаа хөрөнгийн талаарх нийт нэхэмжлэлийн огноо болно. Эцсийн огнооны дараа нөхөн олговор авах эрхийг хүлээн зөвшөөрөхгүй. Эрхийн шалгуурт эцсийн огноо нь тухайн талбайн хүн амын тооллого, нийгэм-эдийн засгийн судалгааг дуусгасан өдрийг авч үзнэ.

6.5.2 Дээрх судалгааны огноо баталгаажмагц ЭХЯ/ТХН дараах ажлыг хэрэгжүүлнэ:

- ГЧНШХХ, эрхийн шалгуур, нөхөн олговор авах эрхийн матриц, судалгааны огноог сумын Засаг даргад танилцуулах
- ГЧНШХХ, эрхийн шалгуур, нөхөн олговор авах эрхийн матриц, судалгааны огноог багийн Засаг дарга нарт танилцуулж, дараа нь багийн хуралд танилцуулах
- Трассын дагуух хэд хэдэн газарт нийтийн уулзалт зохион байгуулах. Үүнийг сум, багийн удирдлагуудын дэмжлэгээр урьдчилан зарлах бөгөөд шаардлагатай тохиолдолд уулзалтын огноо, байршлыг утсаар мэдэгдэнэ.
- ТНШИ-ийн хээрийн судалгаагаар тус бүрчэн уулзалт хийх замаар эцсийн огноог мэдэгдэх.

6.5.3 Судалгааг хийж, эцсийн огноог мэдэгдсэний дараа төслийн эцсийн огноо болон барилгын ажил эхлэх хүртэлх хугацаанд төслийн нөлөөллийн бүсэд байр, саравч зэрэг байнгын байгууламж баригдахгүй байхыг хангах шаардлагатай. Энэ нь трассын дагуу тогтмол хяналт (хээрийн судалгаа) хийх замаар хэрэгжүүлнэ. Эцсийн огнооны дараа боломжтой тохиолдолд трассын дагуу малчдад төслийн нөлөөллийн бүсэд байнгын байгууламж барихыг зөвшөөрөхгүй тухай анхааруулах самбар байрлуулна.

6.6 Үнэлгээ

6.6.1 Үнэлгээний аргачлалыг ЭХЯ (эсвэл томилогдсон байгууллага) нарийвчлан боловсруулж, шаардлагатай тохиолдолд бүртгэлтэй үнэлгээний мэргэжилтнүүдийг оролцуулна. Нөхөн олговрын эрхийн үнэлгээг НСҮАТ/АНСТ-д тусгана.

6.7 Нөхөн олговрын багц

6.7.1 ЭХЯ (эсвэл томилогдсон байгууллага) нь төслийн эрхийн шалгуур болон, нөхөн олговрын матрицад үндэслэн ТНШИ бүрд тохирох нөхөн олговрын багцыг тодорхойлно. Эдгээр мэдээллийг нэгтгэн бүртгэхийн тулд мэдээллийн сан ашиглана.

6.7.2 Нөхөн олговор нь **7-р бүлгийн Хүснэгт 7-1**-т дурсан дараах зүйлсийг хамруулж болно:

- Өвөлжөө болон холбогдох газар/барилга байгууламжийг нүүлгэн шилжүүлэх, боломжтой нөхцөлд эзэмшлийн гэрчилгээ олгох;
- Малчдын худгийг нүүлгэн шилжүүлэх эсвэл өөр усны нөөцийг түр хугацаанд олгох;
- Түр хугацаагаар бэлчээрийн газар олгох;
- Нүүлгэн шилжүүлэхэд шаардагдах түр хугацааны тусламжийг бараа эсвэл мөнгөөр олгох
- Бизнесийн орлогын алдагдлыг нөхөх арга хэмжээ;
- ТНШИ-ийн эмзэг бүлэгт зориулсан тусламжийн арга хэмжээ;
- Амьжиргааг нөхөн сэргээх арга хэмжээ.

6.7.3 Нөхөн олговрын багцыг ТНШИ бүртэй тохиолцож, уг тохиролцооны баримтыг бүртгэнэ. Нөхөн олговор авах эрхийн хүрээ, нөхөн олговор, тусламжийн төлбөрийн үйл явц, гомдол барагдуулах журам зэргийг тайлбарлах зорилгоор зөвлөгөө өгнө. Эдгээр хэлэлцээрийг нэг бүрчлэн уулзалт хэлбэрээр зохион байгуулж, ТНШИ-ийн эмзэг бүлгийг харгалзан үзнэ.

6.7.4 Нөхөн олговрын гэрээг ТНШИ-тэй тус бүр байгуулах бөгөөд дараах этгээд гарын үсэг зурна:

- Нөхөн олговор хүлээн авагч болон түүний эхнэр/нөхөр;
- Нөхөн олговор хүлээн авагчийг төлөөлж буй гэрч;
- ЭХЯ/ТХН.

6.7.5 Гэрээнд дараах мэдээллийг агуулна:

- Өрхийн тэргүүний нэр, паспортын хэмжээтэй зураг;
- Өрхийн гишүүдийн нэр, нас, эмзэг байдлын мэдээлэл;
- Алдагдлын төрөл, цар хүрээ;
- Зарим тохиолдолд судалгааны хуулбар, нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийн фото;
- Нөхөн олговор, нөхөн олговор авах эрхийн мэдээлэл.

6.7.6 Нөхөн олговрыг бэлэн мөнгө, бараа хэлбэрээр эсвэл тусламжийн үйлчилгээгээр дамжуулан олгоно (**Хүснэгт 6-1**). Дийлэнх нөхөн олговор авах эрх нь тухайн хувь хүн, өрхийн тэргүүн, эсвэл бизнес эрхлэгч өөрөө сонгоно. Гэвч ЕСБХБ-ны ГШ5 шаардлага хангах үүднээс боломжтой тохиолдолд бэлэн мөнгөний оронд бараа хэлбэрээр нөхөн олговор авахын ач холбогдол, давуу талыг ойлглуулах, урамшуулах арга хэмжээ авна.

Хүснэгт 6-1 Нөхөн олговрын аргууд

Бэлэн мөнгөөр нөхөн олговор олгох	Нөхөн олговрыг төгрөгөөр тооцох бөгөөд инфляцийг харгалзан тохируулна.
Бараа хэлбэрээр нөхөн олговор олгох	Нөхөн олговор нь газар, байшин, бусад барилга байгууламж, барилгын материал, суулгац, хөдөө аж ахуйн орц, тоног төхөөрөмжийн санхүүгийн зээл зэрэг зүйлсийг багтааж болно.
Тусламж	Тусламжид нүүлгэлтийн тэтгэмж, тээврийн тусламж, хөдөлмөр, сургалт, зөвлөгөө зэрэг орно.

6.7.7 ТНШИ-ийн нөхөн олговор авах эрхийн эцэслэх мэдээллийн сан байгуулна. Тохиолцоонд хүрч чадахгүй тохиолдлыг мөн адил бүртгэнэ. Мэдээллийн санг байнга шинэчилнэ. Нөхөн төлбөрийн асуудлыг 6.10.3-т тусгасан болно.

6.8 Төсөв, хугацаа

6.8.1 ЭХЯ (эсвэл томилогдсон байгууллага) нь НСҮАТ/АНСТ-г бэлтгэх, хэрэгжүүлэх үүрэг хүлээнэ. Иймд алдагдал нөхөн төлөх, гүйлгээ, бүртгэлийн зардал, шинэ түрээсийн хуваарилалт, гомдол шийдвэрлэхтэй холбоотой бүх зардлыг хариуцна.

6.8.2 НСҮАТ/АНСТ нь төсвийн талаар нэг бүлэгтэй байх бөгөөд ТНШИ-ийн нэгж нөхөн олговрын ханш, тэтгэмж, нөхөн олговор тооцоход ашигласан үнэлгээний аргачлал, бүх зардлын зүйлсийн өртгийн нэмэлт, болон болзошгүй зардлуудыг хамруулсан нийт задаргаа тусгана.

6.8.3 ЭХЯ (эсвэл томилогдсон байгууллага) нь НСҮАТ/АНСТ-г хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай төсвийг цаг тухайд нь хуваарилахыг хангана.

6.9 НСҮАТ/АНСТ боловсруулах, мэдээлэл ил болгох

6.9.1 Дээрх үйл ажиллагаа, нөхөн олговрын багцын тохиролцооны дараа болон холбогдох тохиолдолд гэр нүүлгэн шилжүүлэхтэй холбоотойгоор төсөлд зориулсан НСҮАТ/АНСТ-ний баримт бичгийг боловсруулна. Энэхүү баримт бичгийн загварыг **Хавсралт В**-д үзүүлэв.

6.9.2 Эцсийн НСҮАТ/АНСТ боловсруулсны дараа олон улсын шилдэг туршлагын дагуу мэдээллийг ил болгоно. Үүнд сонирхогч тал болон олон нийтийг оролцуулна. НСҮАТ/АНСТ-ын хуулбарыг ЭХЯ-ны Засгийн газрын байранд хадгална.

6.10 Хэрэгжилт / Санхүүгийн зарцуулалт

6.10.1 Нөхөн олговрын багцыг олголтыг хангахын тулд ЭХЯ/ТХН-д Нөхөн олговор, нүүлгэн суурьшуулалтын зохицуулагч томилохыг зөвлөж байна. Нөхөн олговрыг ТНШИ-д олгохдоо тохиролцсон нөхөн олговор авах эрхийн матриц болон нөхөн олговрын багцад үндэслэн хэрэгжүүлнэ.

- 6.10.2 Нөхөн олговрыг бүх хэлцэл тохиролцсоны дараа олгох бөгөөд энэ нь барилгын ажлыг эхлүүлэхээс өмнө заавал хийгдэнэ. Холбогдох тохиолдолд, орон сууц, өвөлжөө/бууц/гэр болон бусад хөрөнгийг нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай бол ТНШИ-д урьдчилан мэдэгдэл хүргүүлнэ. Уг мэдэгдэлд: Нүүлгэн шилжүүлэх эсвэл барилга байгууламжаас гарах санал болгосон огноо; шийдвэрийг давж заалдах боломжтой сувгуудын талаарх мэдээлэл; хууль эрх зүйн зөвлөгөө авах боломжийн талаарх мэдээлэл багтана. Энэ огноог нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийг нүүлгэн шилжүүлэх шаардлага үүсэхээс дор хаяж 6 сарын өмнө ТНШИ-д мэдэгдэх ёстой.
- 6.10.3 Нөхөн олговрын багцад дээр дурдсан нөлөөлөл болон эрхийн дагуу бэлэн мөнгө шаардагдахгүй байх магадлалтай боловч эцсийн нөхөн олговрын багцад тохиролцсон тохиолдолд бэлэн мөнгөөр олгох нөхөн олговрыг чекээр эсвэл ТНШИ-ийн нэр дээрх орон нутгийн банканд хадгалуулан олгох ёстой. Энэ нь залилангаас сэргийлэх, нөхөн олговор хүлээн авагчийн аюулгүй байдлыг хангах зорилготой болно. ТНШИ нь чек бэлнээр авах боломжгүй тохиолдолд ТНШИ-д чек бэлнээр авах боломжийг (жишээлбэл, банкны данс) бүрдүүлэх арга хэмжээ авна. Бэлэн мөнгөөр олгох нөхөн олговор нь их хэмжээний мөнгөн дүнгийн хувьд хэсэгчлэн олгогдож болно. Хэсэгчлэн олгох дээд хязгаарыг эрх бүхий ТНШИ-д олгох нийт бэлэн мөнгөний нөхөн олговрыг хянан үзсэний дараа тогтооно. Учир нь хэсэгчлэн олголт нь газар худалдан авах/чөлөөлөх ажлыг эхлүүлсний дараа төлбөр олгогдох эрсдэлтэй. Үүнийг нэг удаагийн бус, хэсэгчлэн олгох хэлбэрээр төлбөр хийхийг ТНШИ-ийн бичгээр зөвшөөрөл авч, тодорхой төлбөрийн хуваарь гаргах замаар шийдвэрлэж болно.
- 6.10.4 Нөхөн олговрын бүх төлбөрийг боломжтой тохиолдолд ТНШИ болон холбогдох нөхцөлд түүний эхнэр/нөхрийн оролцоотойгоор олгох шаардлагатай.
- 6.10.5 Нөхөн олговор олголтын гэрчилгээ эсвэл бүртгэлийг ТНШИ-д гардуулж өгөх, эсвэл ТНШИ гарын үсэг зурж санал болгосон арга хэмжээг хүлээн авснаа баталгаажуулах ёстой; мөн бүх олголт болон тэдгээрийн төлөв байдлын мэдээллийн санг нөхөн олговор, ба нүүлгэн суурьшуулалтын зохицуулагч хөтөлнө.
- 6.10.6 Боломжтой тохиолдолд өмчлөл эсвэл эзэмлшийн баримтыг ТНШИ болон түүний эхнэр/нөхрийн нэр дээр гаргана. Боломжгүй нөхцөлд өв залгамжлагчийг тодорхойлж холбогдох талууд гарын үсэг зурсан байх шаардлагатай.
- 6.10.7 Хийгдсэн бүх олговрын бүртгэлийг хадгалж, нөхөн олговрын багцын олговрын явцыг хянах шаардлагатай.

6.11 Хяналт, үнэлгээ, тайлан

- 6.11.1 Нөхөн олговор, амьжиргаа нөхөн сэргээх үйл явцын хяналтыг ЭХЯ (эсвэл томилогдсон байгууллага) ЕСБХБ-ны ГШ1-ийн дагуу хэрэгжүүлнэ. Хяналтын гол зорилго нь НСҮАТ/АНСТ-ийн хэрэгжилтийн явцыг тогтмол тайлагнах, мөн НСҮАТ/АНСТ-ийн үр нөлөөг бууруулах аливаа хүчин зүйлийг эрт илрүүлэхэд оршино.
- 6.11.2 Хяналт нь дараах бүтэцтэй байна:

- Оролт, гаралтын явцыг хянах нь оролтыг хуваарийн дагуу болон НСҮАТ/АНСТ-д тодорхойлсны дагуу хүргэж байгаа эсэхийг хэмжих;
- Нийгэм-эдийн засгийн судалгаагаар олж авсан үр дүнгийн үзүүлэлтүүдийг суурь нөхцөлтэй харьцуулан үзүүлэлтийг тодорхой хугацаанд хэмжих.

6.11.3 **Хүснэгт 6-2**-д хяналт, шинжилгээнд ашиглаж болох үзүүлэлтийн жагсаалтыг тусгав. Нөлөөлөлд өртсөн ТНШИ болон хөрөнгийн эцсийн жагсаалтын үр дүнд үндэслэн боловсуулсан үзүүлэлтүүдийн эцсийн жагсаалтыг НСҮАТ/АНСТ-д оруулна.

Хүснэгт 6-2 Заагч хяналтын үзүүлэлтүүд

Үзүүлэлт	Мэдээллийн эх сурвалж	Хэмжилтийн давтамж
Оролтын үзүүлэлт		
Зөвлөлдөх уулзалтын тоо, фокус бүлгийн уулзалтууд, зөвлөлдөх үйл ажиллагааны үр дүн	Хурлын тэмдэглэл	Сар бүр
Нөлөөлөлд өртсөн иргэд/өрхийн тоо төрлөөр (албан, албан бус эзэмшигч, өмчлөгч, эмзэг бүлэг) болон нөлөөллийн төрлүүд (биетээр нүүлгэн шилжүүлэх, түр эсвэл байнгын эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн шилжүүлэх, бусад)	НСҮАТ/АНСТ мэдээллийн сан, гомдол барагдуулах механизмын бүртгэл	Сар бүр
Нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийн тоо, төрөл (газар, байшин, орон сууцны бус барилга байгууламж, ургац, мод гэх зэрэг)	НСҮАТ/АНСТ мэдээллийн сан	Сар бүр
Нөхөн олговор, нүүлгэн суурьшуулалт болон амьжиргааны нөхөн сэргээлтийн нийт зардал	НСҮАТ/АНСТ санхүүгийн бүртгэл	Жилд 2 удаа
Нүүлгэн суурьшуулалт болон нөхөн олгоорт зориулагдсан ажилтнуудын тоо, дотоод / гадаад (хэрэв холбогдох бол) хуваарилалттайгаар	Хүний нөөцийн хэлтэс шаардлагатай тохиолдолд бусад хэлтэс	Жилд 2 удаа
Газар нөхөн сэргээх – дууссан талбайн тоо	Барилгын гүйцэтгэгчийн тайлан болон гомдол барагдуулах механизмын бүртгэл	Сар бүр
Хэрэгжүүлсэн үйл ажиллагааны хугацаа – хэрэгжилтийн хуваарьтай харьцуулсан байдал	Хэрэгжилтийн төлөвийг хуваарьтай харьцуулах	Сар бүр
Гаралтын үзүүлэлт		
Гарын үсэг зурсан нөхөн олговрын багц/гэрээний тоо; Нөхөн олговрын төлбөрийн тоо болон хувь хэмжээ	НСҮАТ/АНСТ мэдээллийн сан, санхүүгийн бүртгэл	Сар бүр
Биетээр нүүлгэн суурьшуулалт – нүүлгэн шилжүүлсэн иргэн/өрхийн тоо, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төрөл, үзүүлсэн тусламж	НСҮАТ/АНСТ мэдээллийн сан	Сар бүр

Үзүүлэлт	Мэдээллийн эх сурвалж	Хэмжилтийн давтамж
Эмзэг бүлгийн хүмүүс – хэрэгжүүлсэн арга хэмжээний төрөл, хэрэгжилтийн явц, ашиг хүртэгчдийн тоо	НСҮАТ/АНСТ мэдээллийн сан	Сар бүр
Амьжиргааны нөхөн сэргээлтийн арга хэмжээ – хэрэгжүүлсэн арга хэмжээний төрөл, хэрэгжилтийн явц, ашиг хүртэгчдийн тоо	НСҮАТ/АНСТ мэдээллийн сан	Сар бүр
Үр дүнгийн үзүүлэлт		
Шийдвэрлэгдээгүй болон үлдэгдэл гомдлын тоо, төрөл ба чиг хандлага	Гомдол барагдуулах механизмын бүртгэл	Сар бүр
Нөхөн олговор олголтын дундаж хугацаа	Нөхөн олговрын гэрээ болон төлбөрийн хоорондох хугацааг хэмжих	Улирал тутам
Нөхөн олговрыг бүрэн орлуулалтын өртгөөр олгосон эсэх	Бэлэн мөнгөн нөхөн олговор авсан хүмүүс ижил төстэй үл хөдлөх хөрөнгө / барилга байгууламж худалдаж авч чадсан эсэхийг судлах	Жил бүр
Бизнесийг дахин байгуулах – нүүлгэн шилжүүлсэн бизнесүүд амжилттай дахин байгуулагдсан эсэх?	Цэвэр орлогын судалгаа, суурь үзүүлэлттэй харьцуулах	Жил бүр
Орлого/амьжиргааг дахин сэргээх	Суурь үзүүлэлттэй харьцуулсан нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсийн тодорхой судалгаа	Жил бүр
Орлуулах орон сууц/хөрөнгөд сэтгэл ханамж	Сэтгэл ханамжийн судалгаа хийх Амьжиргааны түвшин суурь үзүүлэлттэй харьцуулахад сайжирсан эсвэл муудсан эсэхийг үнэлэх	Жил бүр

6.11.4 Төслийн улмаас нөлөөлөлд өртсөн ТНШИ болон хөрөнгө, мөн хэрэгжиж буй нөхөн төлбөр, нүүлгэн суурьшуулалт болон амьжиргааг нөхөн сэргээх сэргээх арга хэмжээний талаарх НСҮАТ/АНСТ мэдээллийн санг хөтөлнө. Энэхүү мэдээллийн санг тогтмол шинэчилнэ. Хувь хүн/өрх болон тэдний нөхөн төлбөрийн талаарх бүх мэдээллийг нууцлан хадгална.

6.11.5 НСҮАТ/АНСТ-ийн хэрэгжилтийн явцад гарсан ахиц дэвшлийн талаар ЕСБХБ-тай тохиролцсон давтамжтайгаар тайлан гаргана. Тус тайлангууд нь нөхөн олговор, нүүлгэн суурьшуулалт/ амьжиргаа нөхөн сэргээх арга хэмжээ, зөвлөлдөх уулзалт, хэлэлцээрийн мэдээлэл, үр дүн, эмзэг



бүлгийн хүмүүст үзүүлсэн тусламж, гомдлын удирдлага зэрэг мэдээллийг нэгтгэнэ.

- 6.11.6 НСҮАТ/АНСТ-ийн үйл ажиллагаа дууссаны дараа хөндлөнгийн гүйцэтгэлийн аудитын тайлан боловсруулна. Гүйцэтгэлийн аудитын товч тайланг ЕСБХБ болон төслөөс нүүлгэн шилжүүлсэн иргэдэд тараана.

7 Эрхийн нөхцөл, нөхөн олговорын эрх

- 7.1.1 Энэхүү хэсэгт ТНШИ-ийн боломжит ангилал, тэдэнд олгох нөхөн олговорын арга хэмжээг тодорхойлсон эрхийн матрицийг тусгав. Матриц нь урьдчилсан байдлаар бүх боломжит хувилбар болон нөлөөлөлд өртсөн хүмүүсийн бүлгийг хамруулсан болно. Ирээдүйд боловсруулах нарийвчилсан НСҮАТ, АНСТ нь хүн амын тооллого, хөрөнгийн бүртгэлийн судалгаагаар тодорхойлогдсон нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн ангиллыг тусган, илүү нарийн боловсруулсан эрхийн матрицыг тусгана.
- 7.1.2 ЕСБХБ-ны ГШ5-д зааснаар эрхийн шалгуур тодорхойлох зорилго нь төслийн газар чөлөөлөлт болон албадан авах үйл явцын улмаас нүүлгэн шилжүүлэгдэх, хохирол амсах бүх хүмүүсийг (хувь хүн, өрх, бизнесийн нэгжүүдийг) бүрэн тодорхойлж, тэдэнд зохих нөхөн олговор болон/эсвэл тусламжийг олгож, амьжиргаа болон амьдралын түвшинг нь хамгийн багадаа нүүлгэн суурьшуулалтын өмнөх түвшинд нөхөн сэргээхэд оршино.
- 7.1.3 ЕСБХБ нь нүүлгэн шилжүүлэгдсэн иргэдийг дараах байдлаар ангилна:
- i. Газар эзэмших хууль ёсны эрхтэй иргэд (үүнд улсын хууль тогтоомжоор хүлээн зөвшөөрөгдсөн зан заншил, уламжлалыг мөн хамруулна);
 - ii. Тооллогын үед албан ёсны эрхгүй боловч улсын хуулиар хүлээн зөвшөөрөгдсөн эсвэл хүлээн зөвшөөрөгдөх боломжтой иргэд
 - iii. Хууль ёсны зөвшөөрөлгүй, эрх үүсээгүй иргэд.
- 7.1.4 Энэхүү төслийн хүрээнд нийт ТНШИ нь статус, албан ёсны өмчлөх эрх, хууль ёсны эрхтэй эсэхээс үл хамааран төслийн талбайг эцсийн хугацаанаас өмнө эзэмшсэн бол тусламж авах эрхтэй болно. Нөхөн олговорын эрхийн нөхцөл нь хүн амын тооллого, хөрөнгийн бүртгэлийн судалгааны мэдээлэлд үндэслэн тогтооно.
- 7.1.5 Дараах эрхийн матриц нь ЕСБХБ-ны ГШ5-тай нийцүүлэн боловсруулагдсан нөхөн олговор, тусламжийн эрхийг тусгав.

Хүснэгт 7-1 Эрхийн шалгуур, нөхөн олговор авах эрхийн матрицийн хүрээ

Нүүлгэн суурьшуулалт/ алдагдлын төрөл	Нөлөөллийн эх үүсвэр	Эрхийн шалгуурын нөхцөл	Нөхөн олговор авах авах эрх
Газрын бүрэн алдагдал эсвэл нэвтрэх боломжгүй болох	Төслийн хүрээнд газрын алдагдал	<ul style="list-style-type: none"> Газар өмчлөх эрхийн гэрчилгээтэй газар эзэмшигчид Хуулийн дагуу хүлээн зөвшөөрөгдсөн эсвэл хүлээн зөвшөөрөгдөх боломжтой газрын өмчлөх эрх бүхий газар өмчлөгч 	<ul style="list-style-type: none"> Газар чөлөөлөх тухай мэдэгдлийг урьдчилан 6 сарын өмнө өгөх нь зүйтэй, 3 сараас багагүй хугацааны өмнө хүргүүлсэн байна. Мөн <p>Аль нэг нь:</p> <ul style="list-style-type: none"> Хувийн тохиолцсон гэрээ болон тохирох үнэлгээний дагуу нөлөөлөлд өртсөн ГНШИ өөрийн хөрөнгийг сайн дураараа худалдах⁵ <p>Эсвэл:</p> <ul style="list-style-type: none"> Шинэ, ижил төрлийн газар олгох, алдагдсан хөрөнгийг хамруулсан байх. <p>Эсвэл:</p> <ul style="list-style-type: none"> Бүрэн орлуулалтын өртгөөр бэлэн мөнгөөр нөхөн олговор олгох. (одоогийн зах зээлийн үнэ дээр газар сэргээх болон дахин бүртгэхтэй холбоотой гүйлгээний зардлыг нэмсэн үнэлгээгээр).
		<ul style="list-style-type: none"> Хуулийн дагуу хүлээн зөвшөөрөгдсөн эсвэл хүлээн зөвшөөрөгдөх боломжтой газрын ашиглах эрх бүхий газар эзэмшигч (тухайлбал, түрээслэгч) 	<ul style="list-style-type: none"> Газар чөлөөлөх тухай мэдэгдлийг урьдчилан 6 сарын өмнө өгөх нь зүйтэй, 3 сараас багагүй хугацааны өмнө хүргүүлсэн байна. Мөн Шаардлагатай тохиолдолд орлуулах газрын талбайг тодорхойлоход тусламж үзүүлэх. <p>Эсвэл:</p>

⁵ Газар чөлөөлөх ажиллагааг “сайн дурын худалдан авагч/сайн дурын худалдагч” гэх үүднээс нөлөөлөлд өртсөн өрх өмч хөрөнгөө сайн дураараа зарах бол захиалагч албадан чөлөөлөх сонголт байх ёсгүй бөгөөд дараах нөхцөл хэрэгжих шаардлагатай: (i) газрын зах зээл эсвэл борлуулалтын орлогыг бүтээлчээр ашиглах боломжтой байх; (ii) гүйлгээ нь худалдан авагчийн мэдээлэлд суурилсан зөвшөөрлөөр явагдсан байх; болон (iii) худалдагчид зах зээлийн үнэлгээнд тулгуурласан шударга нөхөн олговор олгогдсон байх. Эдгээр зарчмууд нь шударга үл хөдлөх хөрөнгийн гүйлгээг хангахын тулд газрын нэгтгэгч, хөрөнгө оруулагч, болон газар хөгжүүлэгчдэд адил үйлчлэх ёстой.

Нүүлгэн суурьшуулалт/ алдагдлын төрөл	Нөлөөллийн эх үүсвэр	Эрхийн шалгуурын нөхцөл	Нөхөн олговор авах авах эрх
		<ul style="list-style-type: none"> Өөрийн эзэмшиж буй эсвэл ашиглаж буй газарт хууль ёсны эрх, нотолгоогүй газар эзэмшигч, ашиглагч 	<ul style="list-style-type: none"> Орлуулах газар олгох боломжгүй, эсвэл мэдэгдэл хүргүүлэхгүйгээр газар чөлөөлөх шаардлагаар тохиолдолд 3 сарын хугацаанд нэг удаагийн амьжиргааны доод хэмжээний мөнгөн тэтгэмж олгоно. Уг тохиолдол нь гагцхүү ТНШИ өөрийн түрээсэлж буй өөр сууц/газрын талбайгүй нөхцөлд үйлчилнэ.
Газрын түр хугацааны алдагдал эсвэл нэвтрэх боломжгүй болох	Барилгын явцад түр хугацаанд газрын алдагдал (зам, барилгын ажил, түр байр, г.м.)	<ul style="list-style-type: none"> Газар өмчлөх эрхийн гэрчилгээтэй газар эзэмшигчид Хуулийн дагуу хүлээн зөвшөөрөгдсөн эсвэл хүлээн зөвшөөрөгдөх боломжтой газрын өмчлөх эрх бүхий газар өмчлөгч Хуулийн дагуу хүлээн зөвшөөрөгдсөн эсвэл хүлээн зөвшөөрөгдөх боломжтой газрын ашиглах эрх бүхий газар эзэмшигч (тухайлбал, түрээслэгч) 	<ul style="list-style-type: none"> Ажлын байршил, хугацааны тухай урьдчилсан мэдэгдэл өгөх. Барилгын ажил явагдах үед нэвтрэх боломжийг хэвийн хадгалах. Боломжгүй тохиолдолд: <ul style="list-style-type: none"> Нөлөөллийн хугацаанд тухайн газрын үйлдвэрлэлийн (эдийн засгийн) үнэлгээнд тулгуурлан нөхөн олговор олгох (өөрөөр хэлбэл, саатсан өдрүүдийн тоогоор үржүүлж тооцно), Ашиглалтын дараа тухайн газрыг нөлөөллийн өмнөх нөхцөл рүү нөхөн сэргээх. Хэрэв бэлчээрийн газарт нэвтрэх боломж хязгаарлагдвал: <ul style="list-style-type: none"> Шаардлагатай тохиолдолд бэлчээрийн оронд бэлчээр олоход туслах эсвэл нэвтрэх эрхийг хязгаарласан хугацаанд тэжээлээр хангах. Шаардлагатай тохиолдолд, нөлөөлөлд өртсөн газрын талбай эсвэл нэвтрэх эрхийг хязгаарлах хугацаанд тухайн бүс нутагт өрхийн бэлчээрлэхийг хориглосон тохиолдолд кэмп нүүлгэхэд туслах.
		<ul style="list-style-type: none"> Өөрийн эзэмшиж буй эсвэл ашиглаж буй газарт хууль ёсны эрх, нотолгоогүй газар эзэмшигч, ашиглагч 	<ul style="list-style-type: none"> Ажлын байршил, цагийн талаар урьдчилан мэдэгдэх. Боломжтой бол барилгын ажлын явцад нэвтрэх боломжийг хадгалах.
	Бүтэц байгууламжийн	<ul style="list-style-type: none"> Эзэмшигчид 	<ul style="list-style-type: none"> Барилга байгууламжийг чөлөөлөх тухай мэдэгдлийг урьдчилан 6 сарын өмнө өгөх нь зүйтэй, 3 сараас багагүй хугацааны өмнө хүргүүлсэн байна.

Нүүлгэн суурьшуулалт/ алдагдлын төрөл	Нөлөөллийн эх үүсвэр	Эрхийн шалгуурын нөхцөл	Нөхөн олговор авах авах эрх
Орон сууцны үл хөдлөх хөрөнгийн бүрэн алдагдал	өөрчлөлт, гэмтэл, нүүлгэн шилжүүлэлт эсвэл бүрэн алдагдал		<ul style="list-style-type: none"> Нүүлгэн шилжүүлэхэд үнэ төлбөргүй тусламж үзүүлэх эсвэл одоогийн зах зээлийн үнээр үнэлэгдсэн тээврийн зардлын хамт нүүлгэн шилжүүлэх мөнгөн тэтгэмж олгох. <p>Мөн аль нэг нь:</p> <ul style="list-style-type: none"> Алдагдах үл хөдлөх хөрөнгийн оронд ижил эсвэл илүү үнэ цэнтэй орон сууцыг хангах. Үүнд газрын бүртгэл зэрэг бүх гүйлгээний зардлын хамт төлөх. <p>эсвэл</p> <ul style="list-style-type: none"> Барилга/бүтэц алдагдсаны нөхөн олговрыг бүрэн орлуулалтын үнээр олгох бөгөөд элэгдэл хорогдол болон гүйлгээний зардлыг тооцохгүй. Бүх тохиолдолд, захиалагч зөвшөөрсөн нөхцөлд ТНШӨ нь буулгасан барилга байгууламжаас ашиглах боломжтой материалуудыг ашиглах боломжтой.
		<ul style="list-style-type: none"> Албан болон албан бус хэрэглэгчид, тухайлбал, түрээслэгчид болон хууль бус оршин суугчид 	<ul style="list-style-type: none"> Барилга байгууламжийг чөлөөлөх тухай мэдэгдлийг урьдчилан 6 сарын өмнө өгөх нь зүйтэй, 3 сараас багагүй хугацааны өмнө хүргүүлсэн байна. Өөр үл хөдлөх хөрөнгөгүй ТНШИ-ийн түрээслэгчид одоогийн зах зээлийн үнээр тооцсон 3 сарын түрээсийн нөхөн олговор олгоно. <p>Мөн</p> <ul style="list-style-type: none"> Нүүлгэн шилжүүлэхэд үнэ төлбөргүй тусламж үзүүлэх эсвэл одоогийн зах зээлийн үнээр үнэлэгдсэн тээврийн зардлын хамт нүүлгэн шилжүүлэх мөнгөн тэтгэмж олгох).
Бууц болон холбогдох барилга байгууламж, газрыг бүр бүрэн алдагдал (нүүлгэн шилжүүлэх)	Бууц болон холбогдох газар/ байгууламжийн өөрчлөлт, гэмтэл, нүүлгэн	<ul style="list-style-type: none"> Газрын эрхийн гэрчилгээтэй өмчлөгч, эзэмшигчид Хуулийн дагуу хүлээн зөвшөөрөгдсөн эсвэл хүлээн 	<ul style="list-style-type: none"> Газар чөлөөлөх тухай мэдэгдлийг урьдчилан 6 сарын өмнө өгөх нь зүйтэй, 3 сараас багагүй хугацааны өмнө хүргүүлсэн байна <p>Мөн:</p>

Нүүлгэн суурьшуулалт/ алдагдлын төрөл	Нөлөөллийн эх үүсвэр	Эрхийн шалгуурын нөхцөл	Нөхөн олговор авах авах эрх
	суурьшуулалт эсвэл бүрэн алдагдал	<p>зөвшөөрөгдөх боломжтой газар өмчлөч эсвэл эзэмшигч</p> <ul style="list-style-type: none"> Өөрийн эзэмшиж буй эсвэл ашиглаж буй газарт хууль ёсны эрх, нотолгоогүй газар эзэмшигч, ашиглагч 	<ul style="list-style-type: none"> Нүүлгэн шилжүүлэх эсвэл шинэ, ижил төрлийн газрын талбайгаар орлуулах, алдагдсан хөрөнгийг хамтад нь нөхөн олгох. Алдагдах үл хөдлөх хөрөнгийн оронд тохирох бүтэц/орон сууцыг хангах ижил эсвэл илүү үнэ цэнтэйгээр (худгийг хамруулах). Өвөлжөөний эзэмшлийн гэрчилгээ авахад тусламж үзүүлэх (гагцхүү өвөлжөө хамаарах бөгөөд хаваржаа, намаржаа үүнд хамаарахгүй). Нүүлгэн шилжүүлэхэд үнэ төлбөргүй тусламж үзүүлэх эсвэл одоогийн зах зээлийн үнээр үнэлэгдсэн тээврийн зардлын хамт нүүлгэн шилжүүлэх мөнгөн тэтгэмж олгох.
Бизнесийн байгууламжийн (ашгийн, үйлдвэрлэлийн) бүрэн алдагдал	Бүтэц байгууламжийн өөрчлөлт, гэмтэл, эсвэл бүрэн алдагдал	<ul style="list-style-type: none"> Эзэмшигчид 	<ul style="list-style-type: none"> Газар чөлөөлөх тухай мэдэгдлийг урьдчилан 6 сарын өмнө өгөх нь зүйтэй, 3 сараас багагүй хугацааны өмнө хүргүүлсэн байна. Нүүлгэн шилжүүлэхэд үнэ төлбөргүй тусламж үзүүлэх эсвэл одоогийн зах зээлийн үнээр үнэлэгдсэн тээврийн зардлын хамт нүүлгэн шилжүүлэх мөнгөн тэтгэмж олгох. <p>Мөн аль нэг нь:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ижил буюу илүү үнэ цэнтэй бизнесийн үл хөдлөх хөрөнгийг орлуулан олгох. <p>Эсвэл:</p> <ul style="list-style-type: none"> Бэлэн мөнгөөр бүрэн орлуулалтын өртгөөр нөхөн олговор олгох.
		<ul style="list-style-type: none"> Барилгын албан болон албан бус хэрэглэгч, тухайлбал түрээслэгч 	<ul style="list-style-type: none"> Газар чөлөөлөх тухай мэдэгдлийг урьдчилан 6 сарын өмнө өгөх нь зүйтэй, 3 сараас багагүй хугацааны өмнө хүргүүлсэн байна. Нүүлгэн суурьшуулалтад үнэ төлбөргүй тусламж үзүүлэх эсвэл одоогийн зах зээлийн үнээр үнэлэгдсэн тээврийн зардлын хамт нүүлгэн шилжүүлэх мөнгөн тэтгэмж олгох.

Нүүлгэн суурьшуулалт/ алдагдлын төрөл	Нөлөөллийн эх үүсвэр	Эрхийн шалгуурын нөхцөл	Нөхөн олговор авах авах эрх
			<p>Мөн аль нэг нь:</p> <ul style="list-style-type: none"> Шинэ түрээсийн байр олгох, боломжтой бол. <p>Эсвэл:</p> <ul style="list-style-type: none"> Шинэ түрээсийн байрны нөхөн олговрыг бүрэн орлуулалтын үнээр (3 сарын хугацаанд) олгох бөгөөд шинэ түрээсийн гүйлгээний бүх зардлыг хамруулна.
Бизнес байгууламжийн түр хугацааны алдагдал	Бизнесийн байгууламжийн түр хугацааны биечлэн нүүлгэн шилжүүлэлт (дэлгүүр, оффисын талбай)	<ul style="list-style-type: none"> Эзэмшигч Түрээслэгч 	<ul style="list-style-type: none"> Газар чөлөөлөх тухай мэдэгдлийг урьдчилан 6 сарын өмнө өгөх нь зүйтэй, 3 сараас багагүй хугацааны өмнө хүргүүлсэн байна. <p>Аль нэг нь:</p> <ul style="list-style-type: none"> Түр хугацааны нүүлгэн шилжүүлэлтийн үед бизнесийн орлуулах байршлыг олох, түр хугацааны нүүлгэн суурьшуулалтын зардлыг зах зээлийн үнээр нөхөх. <p>Эсвэл:</p> <ul style="list-style-type: none"> Бизнес үйл ажиллагаа зогссон өдрүүдэд амжиргааны доод түвшний тэтгэмж олгох.
"Бусад" барилга байгууламжийг бүрэн алдах, тухайлбал, самбар, амбаар гэх мэт.	Бүтэц байгууламжийн өөрчлөлт, гэмтэл, нүүлгэн шилжүүлэлт эсвэл бүрэн алдагдал	<ul style="list-style-type: none"> Барилгын өмчлөгч 	<ul style="list-style-type: none"> Алдагдсан хөрөнгө(үүд)-ийг холбогдох байгууллагуудтай тохиролцсоны дагуу сэргээн засварлах, үйлчилгээг сэргээх.
Худагны бүрэн алдагдал эсвэл нүүлгэн шилжүүлэлт	Бүтэц байгууламжийн өөрчлөлт, гэмтэл, нүүлгэн	<ul style="list-style-type: none"> Нийтийн эсвэл хувийн худаг (малчин өрх) 	<ul style="list-style-type: none"> Эзэмшигч/хэрэглэгч/нийгэмлэгтэй зөвлөлдсөний үндсэн дээр тодорхойлсон талбай дээрх нөөц/хөрөнгийн алдагдлыг зах зээлийн бүрэн өртгөөр сэргээн засварлах/нөхөх, үйл ажиллагааг нь сэргээх.

Нүүлгэн суурьшуулалт/ алдагдлын төрөл	Нөлөөллийн эх үүсвэр	Эрхийн шалгуурын нөхцөл	Нөхөн олговор авах авах эрх
	шилжүүлэлт эсвэл бүрэн алдагдал		
Усны эх үүсвэрт түр хугацаанд нэвтрэх боломжгүй болох	Барилгын ажилд нэвтрэх боломжгүй болсноор худгийн ашиглалт хязгаарлагдах	<ul style="list-style-type: none"> Нийтийн эсвэл хувийн худаг (малчин өрх) 	<ul style="list-style-type: none"> Урьдчилсан сануулга өгөх. Орлуулах усны эх үүсвэрт нэвтрэх боломж олгох.
Бизнес / бизнесийн орлогын бүрэн алдагдал	Төслийн хүрээнд бизнесийн бүрэн алдагдал	<ul style="list-style-type: none"> Бизнес эрхлэгч 	<ul style="list-style-type: none"> Орлого алдагдсан нөхөн төлбөр. Шилжилтийн хугацаанд, өөр газар дахин бизнесээ байгуулж дуустал 12 сараас ихгүй хугацаанд олгоно.
Бизнес / бизнесийн орлогын түр хугацааны алдагдал	Бизнесийн байгууламжийг нүүлгэн шилжүүлэх явцад түр хугацааны алдагдал	<ul style="list-style-type: none"> Бизнес эрхлэгч 	<ul style="list-style-type: none"> Орлого алдагдсан нөхөн төлбөр. Шилжилтийн хугацаанд, өөр газар дахин бизнесээ байгуулж дуустал 12 сараас ихгүй хугацаанд олгоно.
Ажил эрхлэлт / орлогын бүрэн алдагдал	Барилга эсвэл үйл ажиллагааны улмаас орлогын бүрэн алдагдал	<ul style="list-style-type: none"> Ажилтан 	<ul style="list-style-type: none"> Алдагдсан цалингийн нөхөн төлбөрийг баталгаажсан ажилчдын цалингийн 4 сарын дүнтэй тэнцэх хэмжээгээр мөнгөн нөхөн төлбөр, эсвэл нэг удаагийн амьжиргааны доод түвшингээр мөнгөн тэтгэмжийг 3 сарын хугацаанд олгоно. Тооцоог татварын мэдүүлгийн маягт дээр үндэслэнэ, хэрэв байхгүй бол тооцно.

Нүүлгэн суурьшуулалт/ алдагдлын төрөл	Нөлөөллийн эх үүсвэр	Эрхийн шалгуурын нөхцөл	Нөхөн олговор авах авах эрх
Ажил эрхлэлт / орлогын түр хугацааны алдагдал	Орлогын түр хугацааны алдагдал	<ul style="list-style-type: none"> Ажилтан 	<ul style="list-style-type: none"> Алдагдсан цалингийн нөхөн төлбөрийг баталгаажсан ажилчдын цалингийн 4 сарын дүнтэй тэнцэх хэмжээгээр мөнгөн нөхөн төлбөр, эсвэл нэг удаагийн амьжиргааны доод түвшингээр мөнгөн тэтгэмжийг 3 сарын хугацаанд олгоно. Тооцоог татварын мэдүүлгийн маягт дээр үндэслэнэ, хэрэв байхгүй бол тооцно.
Соёлын өвийн бүрэн алдагдал эсвэл нүүлгэн шилжүүлэлт	Соёлын өв, археологийн байгууламжийн өөрчлөлт, гэмтэл, нүүлгэн шилжүүлэлт эсвэл бүрэн алдагдал	<ul style="list-style-type: none"> Эзэмшигч 	<ul style="list-style-type: none"> Алдагдал, хохирлоос зайлс хийх. Боломжтой тохиолдолд барилгын явцад тухайн объектын эргэн тойронд хашаа татах, шаардлагатай үед нэвтрэх боломжтой байх. Эзэмшигчтэй тухайн тохиолдолд тохиролцох.
		<ul style="list-style-type: none"> Орон нутгийн иргэд 	<ul style="list-style-type: none"> Алдагдал, хохирлоос зайлсхийх боломжтой тохиолдолд. Тухайлбал барилгын явцад тухайн объектын эргэн тойронд хашаа татах, шаардлагатай үед нэвтрэх боломжийг олгох. Засгийн газрын шаардлагын дагуу орон нутгийн ёслол, зан үйл, уламжлалт үйл ажиллагааг хүндэтгэн хэрэгжүүлэх.
Амьжиргааны алдагдал	Орлого эсвэл газрын 20%-иас дээш алдагдалд өртсөн ТНШИ	<ul style="list-style-type: none"> Эрх авсан нийт ТНШИ 	<ul style="list-style-type: none"> Амьжиргаа сэргээх тусламжийг тохиолдол бүрийн онцлогоор тодорхойлох бөгөөд үүнд өвөлжилтийн үед малчдад тэжээл олгох, ур чадварын сургалт зохион байгуулах, төслийн ажлын байрны боломж олгох, эсвэл шаардлагатай тохиолдолд хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээгээр 3–6 сарын хугацаанд нөхөн олговор олгох зэрэг арга хэмжээ багтаж болно.
ТНШИ-ийн эмзэг бүлэг	Бүх төрлийн нөлөөлөл	<ul style="list-style-type: none"> Нийт ТНШИ-ийн эмзэг бүлэг 	<ul style="list-style-type: none"> ТНШИ-ийн эмзэг бүлэг нь нэмэлт тусламж, дэмжлэг авах бөгөөд тухайн тохиолдол бүрийн онцлогоос хамааран тодорхойлогдоно.
Барилгын явцад урьдчилан тооцоолоогүй нөлөөлөл	Барилгын явцад хөрөнгөд үзүүлэх нөлөөлөл	<ul style="list-style-type: none"> Нийт ТНШИ 	<ul style="list-style-type: none"> Нөхөн олговрыг дээрх заалтууд болон ЕСБХБ-ны ГШ5-ын шаардлагад үндэслэн нөлөөллийг тогтоосны дараа үнэлж олгоно.

8 Нүүлгэн суурьшуулах, амьжиргаа нөхөн сэргээх арга хэмжээ

8.1 Нүүлгэн суурьшуулах төлөвлөгөө, тусламж

- 8.1.1 Хүмүүсийг биетээр нүүлгэн шилжүүлэх шаардлага гарвал ТНШИ-д тохиомжтой өөр сонголт эсвэл мөнгөн нөхөн төлбөр санал болгоно. Шинэ орон сууц, газар шаардлагатай тохиолдолд ЭХЯ/ТХН эсвэл тэдний мэргэжлийн зөвлөх ТНШИ болон холбогдох эрх бүхий байгууллагуудтай зөвшилцөн тохиромжтой үл хөдлөх хөрөнгө, газруг тодорхойлох ёстой. Шинэ барилга баригдах тохиолдолд барилгын зураг төсөл болон газрын хэмжээг ТНШИ-тэй зөвшилцөн тохирно.
- 8.1.2 Нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө, зураг төсөл нь дараах асуудлыг хамруулна:
- Үл хөдлөх хөрөнгө сонгох, тохиромжтой эсэхийг үнэлэх, эсвэл нүүлгэн шилжүүлэх газрын сонголт болон тухайн газрын биет төлөвлөлт;
 - Нүүлгэн шилжүүлэгдсэн хүмүүсийн амьдралд үзүүлэх нөлөөллийг тодорхойлох;
 - Шинэ барилга байгууламж, газар болон дэд бүтцийн зураг төсөл боловсруулах;
 - Газар чөлөөлөх/бүртгэх/цэвэрлэх үйл явц ба журам.
- 8.1.3 Санал болгож буй нүүлгэн шилжүүлэх газар(ууд)-ыг ЭХЯ/ТХН эсвэл тэдний мэргэжлийн зөвлөхүүд нь тухайн газрын эзэмшигчидтэй зөвшилцөн сонгоно. Тус газар нь дараах шаардлагыг хангасан байх нь зүйтэй:
- Ихэвчлэн эзэнгүй байх, ингэснээр газар худалдан авах, төлөвлөх, зураг төсөл боловсруулах болон нүүлгэн суурьшуулах талбай, орон сууцыг барихад шаардагдах хүчин чармайлт, зардлыг багасгах;
 - Нүүлгэн шилжүүлж буй газартай ижил бүс нутагт байрлах;
 - Нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай өрхийн тоог багтаах хангалттай талбайтай байх;
 - Дэд бүтэц хөгжүүлэхэд тохиромжтой байх.
- 8.1.4 Нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай бүх ТНШИ-ийн орон сууцны барилгуудыг шинээр барьж орлуулна. Шинээр баригдах барилгын зураг төслийг боловсруулахын тулд орон нутгийн орон сууцны архитектор ажиллуулна. Орлуулах орон сууцны барилгын ерөнхий зураг төсөл нь дараах зорилттой байна:
- Хямд өртөгтэй байх – Барилгын өртөг нь төслийн хувьд боломжийн, засвар үйлчилгээний зардал нь оршин суугчдын хувьд боломжийн байх;
 - Танил, энгийн байх – Барилгын материал, технологи, зураг төсөл нь орон нутгийн гүйцэтгэгчид болон оршин суугчдад танил, засвар үйлчилгээ хийхэд хялбар байх;
 - Хүртээмжтэй байх – Барилгын материал болон шаардлагатай барилгын ур чадвар орон нутагт олдоцтой байх;
 - Уян хатан байх – Зураг төсөл нь оршин суугчид цаг хугацааны явцад өрөөний зориулалтыг өөрчлөх боломжийг олгох;
 - Өргөтгөх боломжтой байх – Зураг төсөл болон газрын зохион байгуулалт нь оршин суугчдын хэрэгцээ, эдийн засгийн нөхцөл байдал өөрчлөгдөхөд шинэ өрөө нэмэх боломжийг олгох.

- 8.1.5 Төсөл нь холбогдох газрыг чөлөөлөх, төлбөрийг хийх болон хууль эрх зүйн хариуцлагыг хүлээх, талбай чөлөөлөх, орлуулах талбай болон барилгын байгууламжийг хангах үүрэгтэй.
- 8.1.6 Нөлөөлөлд өртсөн орон сууцны өмчлөгчид орлуулах үл хөдлөх хөрөнгө авахын оронд мөнгөн нөхөн төлбөр сонгох, эсвэл тухайн бүс нутагт тохиромжтой орлуулах үл хөдлөх хөрөнгө олдохгүй тохиолдолд, барилга байгууламжийг бүрэн орлуулах өртгөөр мөнгөн хэлбэрээр нөхөн төлнө. Бүрэн орлуулах өртөг нь зах зээл дээрх үнэ бөгөөд дараах хоёр хувилбарын аль нэгийг хамарна:
- Үл хөдлөх хөрөнгийг эзэмшлээс татгалзах тухай мэдэгдэл гарсан үед зах зээл дээр борлуулсан тохиолдолд хүлээгдэж болох үнэ, түүн дээр нэмэгдсэн гүйлгээний зардал (нүүлгэн шилжүүлэх зардал, бүртгэл, шилжүүлгийн татвар гэх мэт);
 - Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламжийн талбай болон чанартай ижил эсвэл илүү сайн орлуулах барилга байгуулахад шаардагдах материалын өртөг, барилгын материалыг барилгын талбайд тээвэрлэх зардал, хөдөлмөр болон гүйцэтгэгчийн хөлс, бүртгэл болон шилжүүлгийн татварын зардал.
- 8.1.7 Орлуулах өртгийг тодорхойлохдоо хөрөнгийн элэгдэл болон ашиглагдаж болох үлдэгдэл материалын үнэ цэнийг тооцохгүй. Мөн төслөөс гарах ашиг тусыг нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийн үнэлгээнээс хасахгүй. Үүнд шинэ барилга байгууламж барих эсвэл ашиглахын өмнөх тэгшилгээ болон бусад бэлтгэл ажлын зардлыг багтаана. Зардлыг хөрөнгийг орлуулж буй тухайн үеийн үнээр тооцох бөгөөд хэрэв тухайн үед тооцоогүй бол инфляцийг харгалзан үзэх шаардлагатай.
- 8.1.8 Нүүлгэн шилжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх арга хэмжээг мөн хэрэгжүүлнэ. Энэ нь хүн амын тооллого болон хөрөнгийн бүртгэлийн үр дүнд үндэслэн, PDP-ийн тодорхой хэрэгцээнд нийцүүлэн тодорхойлогдоно. Дэмжлэгийн арга хэмжээнд дараах зүйлс багтаж болно:
- Төслийн нөлөөлөлд өртсөн иргэдийг тохиромжтой орон сууцанд шилжүүлэхэд туслах, өмчлөх эрхийн баталгаатайгаар. Жишээлбэл, өөр орон сууцгүй эмзэг өрхийг урт хугацааны гэрээтэйгээр өмчлөх эрхийн баталгааг хангахын тулд нийслэлийн нийгмийн орон сууцанд нүүлгэн шилжүүлэхэд тусална.
 - Хууль эрх зүйн туслалцаа
 - Хувийн баримт бичиг/паспорт авахад туслах, шаардлагатай тохиолдолд, улсын хууль тогтоомжийн дагуу олгогдох үйлчилгээ авахад туслах
 - Нийгмийн халамжид хамрагдахад туслах
 - Хүүхдүүдийг сургуульд элсүүлэхэд туслах
 - Эрүүл мэндийн үйлчилгээ авахад туслах, гэх мэт.
- 8.1.9 Нүүлгэн шилжүүлэхэд үзүүлэх дэмжлэгт өрийн гишүүд, хөдлөх эд хөрөнгөд зориулсан нүүлгэн шилжүүлэх тэтгэмж олгох, эсвэл тэдгээрийг нүүлгэхэд туслах арга хэмжээ багтана. Хөдлөх хөрөнгөд ихэвчлэн тавилга, тоног төхөөрөмж, хувийн эд зүйлс зэрэг орно. Нүүлгэн шилжүүлэх дэмжлэгийг хүн амын тооллого болон хөрөнгийн бүртгэлийн судалгаагаар хэрэгцээтэй гэж тодорхойлогдсон иргэдэд үзүүлнэ. ЭХЯ нь нийслэлийн нийгмийн халамжийн төв болон эмзэг бүлгийн хүмүүстэй ажилладаг орон нутгийн байгууллагууд зэрэг нэмэлт тусламж үзүүлэх боломжтой байгууллагуудтай хамтран ажиллана.

8.2 Амьжиргаа нөхөн сэргээх арга хэмжээ

- 8.2.1 Амьжиргаа нөхөн сэргээх арга хэмжээг дээр дурдсан арга хэмжээнүүдийн хамт авч үзнэ. ТНШИ-

ийн орлогоос 20 хувиас дээш тогтвортой алдагдал гарсан тохиолдолд эсвэл нийт газар эзэмшлийн 20 хувиас дээш хэсгийг алдсан тохиолдолд хэрэгжүүлнэ. Амьжиргааг сэргээх үйл ажиллагааны гол зорилго нь ТНШИ-ийн төслийн дараа өмнөх үеэс нь доруулахгүй байхад чиглэнэ. Төслийн өмнөх орлого болон амьжиргааг сэргээх нь нөлөөлөлд өртсөн иргэн, өрх, болон тухайн олон нийтийн нийгэм, эдийн засаг, соёлын тогтолцоог сэргээн хөгжүүлэх чухал хэсэг болно.

8.2.2 Төслийн үйл ажиллагаа нь өнөөгийн байлаар ТНШИ-ийн амьжиргаанд нөлөөлөхгүй гэж тооцоолж байна. Гэвч барилгын өмнөх судалгааны явцад амьжиргаанд нөлөөлөл илэрвэл дараах арга хэмжээг хэрэгжүүлнэ:

- Амьжиргаа нөхөн сэргээхтэй холбоотой асуудлыг хариуцах хүнийг томилох;
- Тусламжийн арга хэмжээг тохиолдол бүрээр тодорхойлох, дараах үйл явцыг хэрэгжүүлэх;
- Дээрх томилогдсон хүн болон ТНШИ-ийн хооронд шаардлагатай тусламжийн арга хэмжээний талаар хэлэлцэх;
- НСҮАТ/АНСТ багийн зүгээс хянан үзэж баталгаажуулах;
- Тусламжийн арга хэмжээг хэрэгжүүлэх;
- Үр нөлөөг хянах.

8.3 Эмзэг бүлэг

8.3.1 Төлөвлөлтийн явцад эмзэг хүмүүс/бүлгүүдийг тодорхойлох нь зарим тохиолдолд хүндрэлтэй байдаг. Учир нь бүх төрлийн эмзэг байдал нь нүүлгэн суурьшуулалт болон төслийн хүрээнд ил харагдахгүй эсвэл хамааралгүй байж болно. Эмзэг байдлыг үнэлэхэд ТНШИ-тэй шууд харилцах, оролцогч талуудын уулзалт, судалгааг ашиглана. Төслийн хүрээнд дараах гол дэд бүлгүүдийг тодорхойлов: бие махбод, сэтгэцийн хөгжлийн бэрхшээлтэй хүмүүс, хүнд нөхцөлд амьдарч буй хүүхдүүд, ахмад настнууд, асаргаа шаардлагатай хүмүүс, өнчин хүүхдүүд, дөрөв ба түүнээс дээш хүүхэдтэй ганц бие өрх толгойлсон эцэг эх, орон гэргүй хүмүүс. Малчид бүлэг байдлаараа төслийн хүрээнд эмзэг гэж тооцогдохгүй боловч өмнө дурдсан шалгуурыг хангасан тохиолдолд малчин өрхүүдийг эмзэг гэж үзэж болно.

8.3.2 Үүнээс гадна эмзэг байдлын хүн амын тооллого/нийгэм, эдийн засгийн судалгаа болон ТНШИ тус бүрчлэн уулзалт хийх замаар тодорхойлох бөгөөд энэ үед тэдний хэрэгцээ, эсвэл (биетээр нүүлгэн шилжүүлэх тохиолдолд) өрхийн гишүүдийн хэрэгцээг тогтоох боломжтой.

8.3.3 Энэхүү үйл явцыг дэмжих үүднээс дараах алхмуудыг хэрэгжүүлнэ:

- Эмзэг бүлгийн хүмүүстэй холбоотой асуудлыг хариуцах хүнийг томилох;
- Тусламжийн арга хэмжээг тохиолдол бүрээр тодорхойлох, дараах үйл явцыг хэрэгжүүлэх;
- Дээрх томилогдсон хүн болон эмзэг бүлгийн иргэн хооронд шаардлагатай тусламжийн арга хэмжээний талаар хэлэлцэх;
- НСҮАТ/АНСТ багийн зүгээс хянан үзэж баталгаажуулах;
- Тусламжийн арга хэмжээг хэрэгжүүлэх;
- Үр нөлөөг хянах.

8.3.4 Эмзэг бүлгийн хүмүүст үзүүлэх дэмжлэгийн тухай төсвийг НСҮАТ/АНСТ-ний төсөвт тусгана. Эмзэг бүлгийн хүмүүст үзүүлэх дэмжлэгийг тохиолдол бүрээр тодорхойлох бөгөөд эмзэг бүлгийн ТНШИ-тэй зөвшөлцсөний үндсэн дээр дараах боломж бусад тохирсон арга хэмжээг хамруулж

болно:

- Зарим иргэдтэй ойлголцохын тулд илүү их хугацаа, тэвчээр гаргах, асуудлыг ойлгосон эсэхийг баталгаажуулахын тулд нэгээс олон удаа хэлэлцэхэд бэлэн байх
- Олон нийтийн дунд нэр хүндтэй удирдагч эсвэл хүндэтгэл хүлээсэн иргэнийг (тухайлбал гэрээний албан ёсны төлөөлөгч), ТНШИ-д туслахын тулд тэдэнтэй хамтран ажиллах
- Гэрээ нь хууль зүйн үр дагаваргүй байсан ч нөлөөлөлд өртсөн хүмүүстэй тэдний эрх, үүргийг тодорхойлсон мэдэгдэл эсвэл гэрээнд гарын үсэг зуруулах
- Нөхөн төлбөр болон нүүлгэн шилжүүлэх үйл явцын үеэр туслалцаа үзүүлэх
- Хүн амын тооллогын үеэр туслалцаа үзүүлэх
- Эрхийн шалгуур болон олгогдох эрхийн талаар тайлбарлах ганцаарчилсан уулзалтууд зохион байгуулах;
- Тодорхой нүүлгэн шилжүүлэх багц арга хэмжээг хэрэгжүүлэх;
- Төслийн хүрээнд үзүүлэх тусламжийн талаар тодорхой мэдээлэхийн зэрэгцээ ТНШИ өөрийн биелүүлэх ёстой үүрэг хариуцлагыг ойлгуулах;
- Нөхөн төлбөрийн үйл явцын үеэр (нөхөн төлбөрийн баримт бичгийг бүрэн ойлгож, эмзэг хүн нөхөн төлбөрөө хүлээн авч ашиглах боломжтой байхыг хангах);
- Гэр бүл, эрүүл мэнд, санхүүгийн менежмент болон амьжиргааг сэргээх зэрэг асуудлаар зөвлөгөө өгөх;
- Ажил эрхлэх боломжийг нэмэгдүүлэх сургалтын хөтөлбөрт хамрагдах болон ажилд ороход давуу эрх олгох.
- Хэрэв нүүлгэн шилжүүлэх шаардлагатай бол дараах тусламжийг үзүүлэх:
- Барилга байгууламжийг нүүлгэн шилжүүлэх;
- Эд зүйлсийг нүүлгэн шилжүүлэх;
- Хуучин орон сууцнаас материал аврах, тээвэрлэх;
- Өрхийг өөрсдийг нь тээвэрлэх, шаардлагатай тохиолдолд эмнэлгийн тусламж үзүүлэх;
- Нүүлгэн шилжүүлсний дараах хугацаанд үзүүлэх тусламж:
- Гэр бүл, эрүүл мэнд, санхүүгийн менежмент болон амьжиргааг сэргээх зэрэг асуудлаар зөвлөгөө өгөх;
- Эмзэг хүн тулгуурлаж байсан хамтын сүлжээ дахин тогтоогдсон эсэхийг шалгах, тогтоогдоогүй бол хүнсний дэмжлэг, эрүүл мэндийн хяналт зэрэг арга хэмжээ авах;
- Шаардлагатай үед эрүүл мэндийн тусламж үзүүлэх;
- Нүүлгэн шилжүүлсний дараах хяналт, шаардлагатай тохиолдолд амьжиргааг сэргээх талаар зөвлөгөө өгөх.

9 Мэдээлэл ил болгох, зөвлөлдөх

- 9.1.1 Энэхүү ГЧНШХХ болон төслийн бусад баримт бичгүүдийг ЭХЯ-ны вэбсайт дээр байршуулна. ГЧНШХХ, ТОХТ, БОНУАТ болон БОНИНУ-ний техникийн бус хураангуйг монгол хэлээр хэвлэмэл хувиар сумын түвшинд авах боломжтой.
- 9.1.2 Энэхүү ГЧНШХХ-ний цахим хувилбар нь ЕСБХБ-ны вэб сайтад 120 хоногоос багагүй хугацаанд байршуулна.
- 9.1.3 Олон нийтийн уулзалтууд нь Талуудын оролцоог хангах төлөвлөгөө (ТОХТ)-ний дагуу орон нутагт зохион байгуулагдаж, БОНИНУ болон энэхүү хүрээтэй холбоотой мэдээллийг нийтэд ил болгоно.
- 9.1.4 Цаашдын зөвлөлдөх үйл явцын хүрээнд ЭХЯ/ТХН нь оролцогч талуудыг зураглах, ТНШИ-тэй харилцах ажлыг хэрэгжүүлэх шаардлагатай бөгөөд энэ нь ЕСБХБ ГШ5 болон ГШ10-ийн шаардлагыг хангах үүднээс хийгэж байгаа болно. Уг явц нь эцсийн зураг төслийн дагуу холбогдох тохиолдолд нүүлгэн суурьшуулалтын бүх үе шатанд хэрэгжинэ. Хураангуйлбал ТНШИ-тэй харилцах үйл явц дараах үе шаттай байна:
- (i) ТНШИ-ийг тодорхойлох үе шат болон дараагийн шатын тооллого, хөрөнгийн бүртгэл хийхийн өмнө болон явцын дундуур нөлөөллийг үнэлэх.
 - (ii) Нөхөн олговрын үйл явцад ТНШИ-д эрхийн шаардлагад оролцох, нөхөн олговрын багцын талаар хэлэлцэх, нүүлгэн шилжүүлэх тусламж, санал болгож буй нүүлгэн шилжүүлэх газрын тохиромжтой байдал, хугацааны талаар оролцох боломж олгох.
 - (iii) Нөхөн олговрын төлбөр, нүүлгэн суурьшуулалтын хэрэгжилт, хяналт, үнэлгээний үе шатанд ТНШИ-ийн санал бодол, асуудлыг бүртгэж, шаардлагатай тохиолдолд шийдвэрлэх боломжийг хангах.
- 9.1.5 НСҮАТ/АНСТ боловсруулах болон хэрэгжүүлэх явцад зохион байгуулсан оролцооны үйл ажиллагааны товч хураангуйг бүртгэнэ. Үүнд оролцогч талуудын санал бодлыг НСҮАТ/АНСТ-г боловсруулах, хэрэгжүүлэх явцад хэрхэн тусгасныг багтаана.
- 9.1.6 Эцсийн НСҮАТ/АНСТ-г бэлтгэсний дараа олон улсын шилдэг туршлагын дагуу олон нийтэд ил болгоно. Үүнд сонирхогч талууд болон олон нийтийг хамруулна. НСҮАТ/АНСТ-ийн нэг хувийг Улаанбаатар хот дахь ЭХЯ-ны Засгийн газрын байранд хадгална. Ил тод болгож буй баримт бичгээс нууц мэдээллийг хасна.

10 Гомдол барагдуулах механизм

10.1 Танилцуулга

- 10.1.1 Олон нийтийн гомдол хүлээн авах албан ёсны механизм хэрэгжүүлж, холбогдох талууд (ЭХЯ/ТХН /ЦДҮС/Гэрээт гүйцэтгэгчид) аливаа асуудал, гомдолд хариу өгөх, ялангуяа нөлөөлөлд өртсөн иргэд, олон нийтийн гомдлыг шийдвэрлэхэд идэвхтэй оролцох, мөн гомдлыг төвлөрсөн байдлаар бүртгэх, хянах арга барилыг хангана.
- 10.1.2 Гомдлын механизмыг удирдах томилогдсон ажилтнуудын сургалтад онцгой анхаарал хандуулна. Энэ гомдлын механизм нь ажилтан бус этгээдүүдийг (өөрөөр хэлбэл нөлөөлөлд өртсөн иргэд болон орон нутгийн олон нийт зэрэг холбогдох талууд) хамарна. Харин төслийн ажилтан, ажилчдад зориулсан тусдаа дотоод хөдөлмөрийн гомдлын журам хэрэгжүүлнэ

10.2 Эрчим хүчний яаманд гомдол гаргах талаар

- 10.2.1 ЭХЯ өөрийн гэсэн гомдлын бодлогогүй боловч бүх төрийн байгууллага нь “Иргэдийн өргөдөл, гомдлыг төрийн байгууллага, албан тушаалтанд шийдвэрлүүлэх тухай хууль”-ыг дагаж мөрдөх үүрэгтэй. ЭХЯ нь хүсэлт, санал болон/эсвэл гомдлыг гаргах утас, цахим шуудангийн хаяг, онлайн илгээх сувгийг ажиллуулдаг бөгөөд Засгийн газрын төв гомдлын төв www.11-11.mn -ийг ашиглах боломжтой. ЭХЯ-ны вэбсайт нь гомдлыг шийдвэрлэх хугацааг (хуульд заасны дагуу 30 хоног) тодорхойлж, холбогдох ажилтнуудын нэр, албан газрын утасны дугаар, албан ёсны төлөөлөгчийн мэдээллийг нийтэлдэг. Мөн ЭХЯ жил бүр гомдлын тайланг нийтэлдэг⁶.

10.3 Гомдол барагдуулах механизм

Үндсэн зорилго

- 10.3.1 Гомдол хүлээн авах механизм нь төсөл болон олон нийт хамтран гомдлыг шийдвэрлэх арга замыг тодорхойлно. Энэ нь шударга сонсгол болон журамт шударга ёсыг хангах, мэдээлэлд нэвтрэх боломж, шударга шийдвэр авах боломжийг олгох бөгөөд өшөө авах, дарамтаас айхгүйгээр хэрэгжих нөхцөлийг бүрдүүлнэ.

Зорилтууд

- 10.3.1 Гомдлыг шийдвэрлэх талбар болохоос гадна, гомдол хүлээн авах механизм нь дараах зорилтыг хэрэгжүүлэхээр боловсруулагдсан:
- Гомдол гаргагчийн соёл, үнэт зүйлс, уламжлал, үзэл бодлыг хүндэтгэх;
 - Хүйсийн мэдрэмжтэй, аюулгүй, нууцлалтай байх, жендерт суурилсан хүчирхийлэл,

⁶ Available at MoE website at <https://energy.gov.mn/c/1575>.

дарамтын талаарх болзошгүй мэдээлэлд зохистой хариу үйлдэл үзүүлэх;⁷

- Үр дүнтэй харилцааны нээлттэй сувгуудыг бий болгох;
- Гомдлыг орон нутгийн түвшинд, цаг тухайд нь шийдвэрлэх;
- Гомдлын үндсэн шалтгааныг тодорхойлж, системийн асуудлуудыг шийдвэрлэх;
- Гомдлыг шийдвэрлэх үйл явцыг харилцан ярианд тулгуурласан байдлаар зохион байгуулж, гомдол гаргагч болон төсөл (Захиалагч болон/эсвэл Барилгын гүйцэтгэгч) хамтран гомдлыг шалгах, хэлэлцэх, шийдвэрлэх, үр дүнг зарлах үйл явцад оролцох нөхцөлийг бүрдүүлэх.
- Гомдлыг шийдвэрлэхдээ шударга, тэгш, тогтвортой үр дүнд хүрэхийг хангах;
- Төсөл нь олон нийтийн санаа зовнилыг шударгаар шийдвэрлэх чадвараа дээшлүүлж, тасралтгүй сайжруулж байх.

Хамрах хүрээ

10.3.2 Гомдол хүлээн авах механизм нь ЕСБХБ-ны ГШ10 болон Олон улсын сайн туршлагын (GIP) шаардлагад нийцсэн байх бөгөөд Монгол Улсын хууль, дүрэм журмыг хүндэтгэн хэрэгжүүлнэ. Энэ механизм нь голчлон олон нийт болон иргэдэд төслийн үйл ажиллагаатай холбоотой холбогдох санаа зовнилыг гаргах боломжийг олгоно. Гаргасан гомдол нь төслийн үйл ажиллагааны шууд үр дагавар байх ёстой. Гомдлыг тухайн гомдлоор шууд нөлөөлөлд өртсөн иргэн/иргэд гаргах ёстой.

10.3.3 Төслийн хүрээнд дараах арга хэмжээг санал болгож байна:

- Төслийн хүрээнд гомдол хүлээн авах тусгай суваг нь ЭХЯ-ны вэбсайт дээр байгуулагдаж, ЭХЯ/ТХН-аар удирдуулна.
- Барилгын гүйцэтгэгч нь барилгын явцад гомдол барагдуулах механизм ажиллуулна. Орон нутгийн иргэд гомдлоо шууд барилгын гүйцэтгэгчид гаргах боломжтой бөгөөд шаардлагатай тохиолдолд гомдлыг шүүх болон шатны байгууллагад шилжүүлнэ.
- Барилгын гүйцэтгэгч нь гарсан гомдлыг ТХН-д мэдэгдэж, ТХН нь цааш нь ЭХЯ-д мэдээлнэ.
- ТХН нь орон нутгийн засаг захиргаа/албан тушаалтнуудыг оролцуулах үүрэгтэй бөгөөд шаардлагатай тохиолдолд гомдлыг шалгах хамтарсан баг байгуулж болно.
- Ашиглалт, засвар үйлчилгээний үе шатанд гомдлыг ЦДҮС болон тэдний одоо байгаа вэбсайтаар дамжуулан шийдвэрлэнэ.

10.3.4 Гомдол хүлээн авах механизм нь орон нутгийн бүх гишүүдэд нээлттэй байна. Хэрэв нөлөөлөлд өртсөн иргэн гомдлын механизмаар гаргасан шийдвэрт сэтгэл хангалуун бус байвал Монгол Улсын хууль эрх зүйн тогтолцоонд хандаж эрхээ хамгаалуулах боломжтой.

10.4 Гомдол хүлээн авах механизмын журам – Алхамууд

10.4.1 Гомдлыг дараах байдлаар шийдвэрлэнэ:

- Гомдол хүлээн авсан этгээд хүлээн авснаас хойш ажлын 5 өдрийн дотор гомдол хүлээн

⁷ Жендерт суурилсан хүчирхийлэл, бэлгийн дарамт, мөлжлөг, хүчирхийлэлтэй холбоотой мэдээлэл хүлээн авч хариу өгөх үүрэгтэй хүн/хүмүүс нь тухайн хэрэг явдлыг мэдээлж буй хохирогч, гэрчийг аюулгүй байлгах, зохих дэмжлэг өгөх үүднээс тохирох сургалтанд хамрагдсан байх шаардлагатай.

авсныг баталгаажуулна.

- Барилгын гүйцэтгэгч гомдлыг хүлээн авснаас хойш 24 цагийн дотор ТХН-д мэдэгдэнэ.
- ТХН нь гомдлыг хүлээн авснаас хойш 2 өдрийн дотор ЭХЯ-д мэдээлнэ.
- ЭХЯ/ТХН буюу Барилгын гүйцэтгэгч (гомдолтой холбогдуулан талуудын хооронд тохиролцсоны дагуу) гомдол гаргасан өдрөөс хойш 10 ажлын өдрийн дотор хариу өгнө;
- ЭХЯ/ТХН буюу барилгын гүйцэтгэгч (холбогдох тал) шийдвэрийн талаар тохиролцсоны дараа ажлын 7 өдрийн дотор шийдлийг хэрэгжүүлнэ. Нэмэлт хугацаа шаардлагатай бол гомдол гаргасан хүнтэй хамтран тохиролцсон хугацаанд хэрэгжүүлнэ.

10.4.2 Барилгын ажил гүйцэтгэх явцад сургалтад хамрагдсан барилгын гүйцэтгэгчийн ажилтнууд гомдлын мэдээллийг гомдлын мэдээллийн санд бүртгэж, ТХН-д хүргүүлнэ. Үүнд дараах зүйлсийг агуулна:

- Оролцогчийн нэр, холбоо барих мэдээлэл (нэрээ нууцлах хүсэлт гаргаагүй тохиолдолд)
- Гомдлын дэлгэрэнгүй мэдээлэл болон түүнийг хэрхэн, хэзээ гаргасан, хүлээн авсан, хариу өгсөн, шийдвэрлэсэн талаарх мэдээлэл.

1-р алхам: Гомдлыг бүртгэх

10.4.3 Санаа зовнил гарсан тохиолдолд гомдол гаргагч иргэн/иргэд барилгын гүйцэтгэгчийн олон нийтийн харилцааны ажилтанд (ОНХА) амаар эсвэл бичгээр (захидал, цахим шуудан, эсвэл төслийн гомдлын маягтийг – **Хавсралт С**-ээс үзнэ үү) гомдлоо гаргаж болно. Гомдлыг хамгийн түрүүнд барилгын гүйцэтгэгчийн ОНХА хүлээн авсан бол ОНХА нь гомдлын талаар ТХН-д 24 цагийн дотор мэдэгдэнэ.

10.4.4 Холбоо барих мэдээллийг орон нутгийн иргэдэд дараах байдлаар хүргэнэ:

ЭХЯ	ТХН	Барилгын гүйцэтгэгч ОНХА
Анхаарах:	Анхаарах:	Анхаарах:
Шуудангийн хаяг:	Шуудангийн хаяг:	Шуудангийн хаяг:
Утас:	Утас:	Утас:
Факс:	Факс:	Факс:
Имэйл:	Имэйл:	Имэйл:
Вэбсайт:	Вэбсайт:	Вэбсайт:

10.4.5 Бүх гомдлыг холбоо барих цэг дээр Гомдлын маягтад (**Хавсралт С**) бүртгэнэ. Барилгын ажил гүйцэтгэх явцад Барилгын гүйцэтгэгчийн олон нийтийн харилцааны ажилтан (ОНХА) гомдлын төв мэдээллийн санг (**Хавсралт D**) хөтөлж, ТХН-тэй хуваалцана.

10.4.6 Гомдлыг амаар гаргасан тохиолдолд гомдлыг бүртгэж буй төлөөлөгч нь гомдол гаргагч иргэнээс баримтжуулсан мэдээлэл зөв эсэхийг баталгаажуулах ёстой (жишээлбэл, Гомдол хүлээн авсны маягтад гарын үсэг зурах замаар). Гомдол гаргагч иргэн нэрээ нууцлах эрхийг шаардаж болох бөгөөд энэ механизм нь оролцогч талууд гомдлоо бусад шүүхийн арга замаар шийдвэрлүүлэх эрхийг хязгаарлахгүй.

- 10.4.7 Гомдлын маягт нь гомдлын шинж чанар, гарсан огноо, гомдол гаргагчийн нэр болон холбоо барих мэдээллийг бүртгэх ёстой.
- 10.4.8 Хэрэв гомдол гаргагч өөрийгөө тодорхойлсон бол барилгын гүйцэтгэгчийн ОНХА-оос дараагийн алхмуудыг тайлбарласан гомдол хүлээн авсны баталгаажуулалтын захидал, мөн гарын үсэг зурсан гомдлыг шийдвэрлэх маягтын хуулбарыг хүлээн авна.

2-р алхам: Гомдлыг шалгах ажиллагаа

- 10.4.9 Гомдлыг хүлээн авснаас хойш ажлын 5 хоногийн дотор барилгын гүйцэтгэгчийн олон нийтийн харилцааны ажилтан (ОНХА) гомдлыг хүлээн авсны тухай бичгээр мэдэгдэл гаргаж, гомдлын явцыг хянах холбогдох хүний нэр, гомдлыг шалгах, хэлэлцэх, шийдвэрлэхэд авах арга хэмжээний тайлбар, мөн шаардлагатай тохиолдолд гомдлыг шийдвэрлэх хуваарийг тусгана.
- 10.4.10 Барилгын гүйцэтгэгчийн олон нийтийн харилцааны ажилтан нь шаардлагатай тохиолдолд ЭХЯ/ТХН болон орон нутгийн захиргаа, албан байгууллагуудтай хамтран дараах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлнэ:
- Холбогдсон талуудыг тодорхойлох
 - Гомдлын асуудлыг шууд асууж тодруулах боломжтой бол тодруулга авах
 - Гомдлын шинж чанар ноцтой байдал, хувь хүн эсвэл бүлгийн сайн сайхан байдал, аюулгүй байдалд үзүүлэх боломжит нөлөөлөл, эсвэл олон нийтийн анхаарал татах түвшин зэргийг харгалзан гомдлын ноцтой байдлын түвшингээр ангилна.
 - Гомдолтой холбоотойгоор мэргэжлийн мэдлэг, туршлагатай ажилтнуудаас бүрдсэн баг байгуулж, байгууллагын дотоод шалгалт хийх
 - Шаардлагатай тохиолдолд бусад оролцогч талуудын, түүний дотор төслийн санаачлагч / барилгын гүйцэтгэгчийн санал бодлыг цуглуулах бөгөөд шаардлагатай бол талуудын зөвшөөрсөн төвийг сахисан техникийн дүгнэлтийг авах.
 - Гомдлын эх сурвалж, нотолгоо, үр дагавар, санхүүгийн болон бусад эрсдэлийн үр нөлөөг хамруулан судалж, засах арга хэмжээг санал болгосон гомдлыг шалгах тайланг бэлтгэх.
 - Гомдлыг шалгах тайланд үндэслэн 10 хоногийн дотор гомдол гаргагчид залруулах арга хэмжээг тодорхойлсон бичгээр хариу өгөх;
 - Талуудын зөвшилцсөний дагуу аливаа арга хэмжээг хэрэгжүүлэх.

3-р алхам: Гомдол шийдвэрлэх

- 10.4.11 Гомдлыг шийдвэрлэх таван шатлал бий:
- Хэрэв гомдол нь хууль ёсны гэж тооцогдохгүй эсвэл төслийн үйл ажиллагаанаас үүдэлтэй биш бол барилгын гүйцэтгэгчийн олон нийтийн харилцааны ажилтан (ОНХА) болон шаардлагатай бусад төлөөлөгчид гомдол гаргагчид гомдлыг хүлээн авахгүй гэдгийг мэдэгдэж, гомдлын маягтын хуулбар, холбогдох баримт бичиг, нотолгоо болон гомдлыг хаах шалтгааныг тайлбарласан мэдээллийг өгнө.
 - Хэрэв гомдол хууль ёсны гэж тооцогдож, хурдан шийдвэрлэх боломжтой бол барилгын гүйцэтгэгчийн ОНХА (шаардлагатай бусад төлөөлөгчидтэй хамт) гомдол гаргагчтай шууд

боломжит шийдлүүдийг хэлэлцэж, хэрэв гомдол гаргагч шийдвэрийг зөвшөөрвөл гомдлыг шийдвэрлэх маягтад ОНХА-оор баримтжуулж, шийдвэрлэх хугацааг тохиролцоно.

- (iii) Хэрэв гомдол хууль ёсны гэж тооцогдсон боловч гомдол гаргагч санал болгосон шийдлийг зөвшөөрөхгүй эсвэл шууд шийдэл байхгүй бол барилгын гүйцэтгэгчийн ОНХА шаардлагатай тохиолдолд гаднах мэргэжилтний оролцоог ашиглан нэмэлт үнэлгээ хийж, өөр хувилбар шийдлийг санал болгоно. Энэ нь гомдол шийдвэрлэх маягтад ОНХА-оор баримтжуулагдаж, гомдол гаргагчид өөрийн эрх болон тохиролцсон хугацаанд шийдвэрт хүрэх алхмуудын талаар мэдээлнэ.
- (iv) Хэрэв гомдол хууль ёсны гэж тооцогдсон боловч нэмэлт үнэлгээ нь гомдлыг хангалттай шийдвэрлэхгүй бол барилгын гүйцэтгэгчийн ОНХА гомдлыг талуудын харилцан зөвшөөрсөн гуравдагч этгээдэд зуучлах, үнэлэх, гомдлыг хуулийн хүчгүй байдлаар шийдвэрлэх санал гаргах зорилгоор шилжүүлнэ.
- (v) Хэрэв төсөл болон гуравдагч этгээдийн бүх оролдлого гомдлыг шийдвэрлэх, хууль эрх зүйн арга хэмжээнээс зайлсхийхэд бүтэлгүйтвэл барилгын гүйцэтгэгчийн ОНХА гомдол гаргагчид өөрийн үндсэн хуулиар олгогдсон иргэний шүүхэд хандаж гомдлоо хууль ёсоор шийдвэрлүүлэх эрхтэй гэдгийг тодорхой мэдэгдэнэ. Төсөл нь гомдол гаргагчийн эдгээр хууль эрх зүйн механизмд хандах эрхийг ямар ч байдлаар хаахгүй.

10.4.12 Гомдлыг хэлэлцэн шийдвэрлэх шатанд барилгын гүйцэтгэгчийн олон нийтийн харилцааны ажилтан (ОНХА) гомдол гаргагчид гомдлыг хэрхэн шийдвэрлэсэнд үнэлгээ өгөх маягтыг бөглөхийг хүснэ. Энэ маягт нь гомдлын механизмыг хэрэгжүүлэх зорилгод тулгуурлаж, гомдол гаргагчийн гомдлын үйл явцын туршлага нь төслийн зорилготой нийцэж байгаа эсэхийг асууна. Жишээлбэл, дараах асуултуудыг тавина:

- Төсөл болон түүний төлөөлөгчид хүндэтгэлтэйгээр хандсан уу?
- Төсөл гомдлыг орон нутагт шийдвэрлэхэд чадах бүхнээ хийсэн үү?
- Төсөл таны гаргасан асуудлын үндсэн шалтгааныг хайсан уу?
- Гомдлоо шийдвэрлэх явцад та тэгш хамтрагч гэж мэдэрсэн үү?
- Таны гомдлыг шийдвэрлэсэн арга хэмжээ шударга бөгөөд тухайн бүс нутагт ижил төстэй гомдлыг шийдвэрлэсэнтэй нийцэж байна уу?

10.4.13 Энэхүү санал хүсэлт нь төслийн гомдлын журмыг сайжруулах, тохируулан өөрчлөхөд тусална.

Шийдвэрлэх хугацаа

10.4.14 Төсөл нь гомдлыг дараах хугацааны хуваарийн дагуу шийдвэрлэхээр чармайна:

- **Гомдлыг бүртгэх** - гомдлыг хүлээн авснаас хойш 24 цагийн дотор.
- Гомдлыг хүлээн авсныг баталгаажуулах – ажлын 5 хоногийн дотор.
- **Гомдлыг шийдвэрлэх арга барил** - санал болгосон арга барилыг тодорхойлж, гомдол гаргагчид 10 ажлын өдрийн дотор мэдэгдэх.
- **Гомдлыг шийдвэрлэх** - засах арга хэмжээг хэрэгжүүлж, засах арга хэмжээний дагалдах хяналтыг ажлын 7 хоногийн дотор, эсвэл гомдол гаргагчтай тохиролцсон хугацаанд хийх.
- Гомдол гаргагчийн шийдвэрийн сэтгэл ханамжийн үнэлгээ - гомдлыг хааснаас хойш 15 хоногийн дотор.

10.5 Гомдлын журмыг олон нийтэд мэдээлэх

10.5.1 Гомдол гаргах журмыг дараах байдлаар олон нийтэд ил болгоно:

- ТОХТ болон орон нутгийн постер;
- Орон нутгийн мэдээллийн самбарууд (шаардлагатай бол);
- Олон нийтийн уулзалтуудаар;
- ИНХ-ууд болон Засаг дарга нарт мэдээлэл өгөх; мөн
- Олон нийтэд тогтмол мэдээлэл/мэдлэг нэмэгдүүлэх замаар.

10.6 Гомдлыг удирдах ба хянах

10.6.1 ТХН нь барилгын гүйцэтгэгчийн барилгын явцад хэрэгжүүлэх гомдлын механизмыг хянах Олон нийтийн харилцааны ажилтныг (ОНХА) томилно. Барилгын гүйцэтгэгчийн ОНХА нь ТХН-ийн ОНХА-той хамтран ажиллана.

10.6.2 Барилгын гүйцэтгэгч нь энэхүү гомдлын механизмыг дагаж мөрдөх үүрэгтэй. Барилгын гүйцэтгэгчийн ОНХА нь олон нийтийн гомдлын бүртгэлийг хөтөлж, захиалагчтай хуваалцана. Бүх үйл ажиллагаа, гомдлыг бүртгэх болон үр дүнд хүрэх явцыг багтаан баримтжуулна.

10.6.3 Барилгын гүйцэтгэгч нь бүх барилгын ажилчдад гомдол гаргах механизмын талаар мэдээлэл өгнө.

10.6.4 Барилгын гүйцэтгэгч нь Эрчим хүчний яам/ТХН, олон нийтийн харилцааны ажилтантай (ОНХА) урьдчилан зохицуулалт хийлгүйгээр гомдол гаргагч(ид)тай шууд тохиролцоо хийх буюу шийдвэр гаргах ёсгүй.

10.6.5 ТХН-ийн олон нийтийн харилцааны ажилтан (ОНХА) нь барилгын гүйцэтгэгчийн гомдлын механизмыг хэрэгжүүлж буй байдалд тогтмол аудит хийж, нийцлийг тодорхойлно.

11 Байгууллагын зохион байгуулалт

11.1.1 Төслийн НСҮАТ/АНСТ боловсруулахад холбогдох гол байгууллага, үүрэг дараах байдлаар байна. Нөлөөлөлд өртсөн ТНШИ-ийн хэрэгцээ болон боломжтой дэмжлэгийн хөтөлбөрөөс хамааран бусад үйлчилгээ үзүүлэгч байгууллага оролцож болно:

Хүснэгт 11-1 Гол үүрэг, хариуцлага

Үүрэг	Хариуцлага
ЭХЯ	ЭХЯ нь ЕСБХБ-ны ГШ5 шаардлагад нийцсэн төслийн НСҮАТ/АНСТ-г боловсруулах ерөнхий үүрэг хүлээнэ. Энэ ажлыг хэрэгжүүлэхэд ЭХЯ-д ТХН дэмжин ажиллана.
ТХН	ЭХЯ-ны дэргэд ТХН үйл ажиллагаа явуулах бөгөөд уг ТХН төслийг ЕСБХБ-ны шаардлагын дагуу хэрэгжүүлэхэд чиглэнэ. ТХН нь төслийг хэрэгжүүлэх явцад ЭХЯ-д туслалцаа үзүүлж, төслийг удирдах, хэрэгжүүлэх, хүргэх ажлыг холбогдох хууль тогтоомж болон зохицуулалтын шаардлагын дагуу гүйцэтгэнэ.
Мэргэжлийн зөвлөх	ЭХЯ/ТХН нь ЦДАШ трасс барихаас өмнө шаардлагатай бол НСҮАТ/АНСТ боловсруулахын тулд биетээр болон эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн суурьшуулалтын чиглэлээр мэргэшсэн зөвлөхтэй хамтран ажиллаж болно.
Бие даасан үнэ тогтоогч	Үнэлгээний үйл явцыг бие даасан үнэлгээчин гүйцэтгэх шаардлагатай. Бие даасан үнэлгээчин нь алдагдлын тооллого хийж, нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийг үнэлэх үүрэгтэй.
Бие даасан гуравдагч этгээд	ЕСБХБ-аас шаардсан тохиолдолд НСҮАТ/АНСТ-г хэрэгжүүлэх, хянан шалгах болон хэрэгжилтийг ЕСБХБ-ны ГШ5 шаардлагын дагуу хянах, үнэлэх ажлыг гүйцэтгэнэ.
Барилгын гүйцэтгэгч	Барилгын гүйцэтгэгчийг төслийн барилгын ажлыг гүйцэтгүүлэхээр ЭХЯ-аас томилно. Барилгын гүйцэтгэгч нь түр хугацааны газар ашиглалтын тохиролцсон шаардлага болон барилгын явцад гарч болзошгүй хохирлыг хариуцаж, нөхөн төлбөр олгох шаардлагатай тохиолдолд хариуцлага хүлээнэ. Барилгын үйл ажиллагааг ЭХЯ/ТХН нарийн хяналт тавьж, ГЧНШХХ болон ЕСБХБ-ны шаардлагад нийцүүлэн хэрэгжүүлэлтийг хангана.
ЕСБХБ	Санхүүжүүлэгчийн хувиар ЕСБХБ нь НСҮАТ/АНСТ-г ЕСБХБ-ны шаардлагад нийцэж байгаа эсэхийг хянан шалгана.



Хавсралт А НСҮАТ/АНСТ үйл ажиллагааны хураангуй

НСҮАТ/АНСТ үйл явцын хүрээнд хийх арга хэмжээний хураангуйг дараах байдлаар тусгав. ЭХЯ/ТХН-ийн үйл ажиллагаа нь талбай дээрх барилгын ажил эхлэхээс өмнө бүрэн дуусгасан байх шаардлагатай. Барилгын гүйцэтгэгчийн үйл ажиллагаа нь гагцхүү түр хугацаанд эдийн засгийн агуулгаар, биетээр албадан нүүлгэн шилжүүлэх нэмэлт газар шаардлагатай тохиолдолд хэрэгжүүлнэ. Энэхүү баримт бичигт өмнө нь дурдсаны дагуу нүүлгэн суурьшуулалтын нөлөөллийн үнэлгээ, баталгаажуулалтын дараа зөвхөн эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн суурьшуулалт хийхээр тооцоолсон бол АНСТ боловсруулна. Биетээр нүүлгэн шилжүүлэх бол НСҮАТ шаардлагатай үед АНСТ-ний хамт боловсруулна.

НСҮАТ/АНСТ үйл ажиллагаа	Дэд үйл ажиллагаа	Шаардлагатай арга хэмжээ
АНСТ/НСҮАТ мэргэжилтэн томилох	НСҮАТ/АНСТ-ийн хэрэгцээг хянах, шаардлагатай тохиолдолд боловсруулах, хэрэгжүүлэх ажлыг гүйцэтгэх үүднээс зохих мэргэжлийн ур чадвартай хүнийг томилох.	ЭХЯ/ТХН-ийн зөвлөх
Нарийвчилсан зураг төсөл боловсруулах	Нүүлгэн суурьшуулалтаас зайлсхийх, багасгах зорилгоор бичил байршлын арга хэмжээг хэрэгжүүлэх.	ЭХЯ/ТХН-ийн зөвлөх/Барилгын гүйцэтгэгч
Нүүлгэн суурьшуулалтын нөлөөллийг тодорхойлох, зураглах, ТНШИ болон хөрөнгийн бүртгэл гаргах	Төслийн нүүлгэн суурьшуулалтын нөлөөллийг түр ажлын талбайг хамруулан төслийн улмаас нөлөөлөлд өртөх ТНШИ-ийг талбайд тодорхойлох. Төслийн улмаас нөлөөлөлд өртөж болзошгүй хөрөнгийн бүртгэл/судалгаа хийх.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх, мөн зайлшгүй оролцох шаардлагатай албан ёсны төлөөлөгчид
Эрхийн шалгуур тодорхойлох	Эрхийн шалгуурт хамрагдах боломжтой ТНШИ-ийг тодорхойлох.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх
Талуудын оролцоог хангах	ТНШИ-тй зөвлөлдөх үйл ажиллагааг зохион байгуулах.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх
Нийгэм, эдийн засгийн судалгаа, тооллого хийх	ТНШИ-ийн тооллого болон нийгэм, эдийн засгийн судалгаа хийх	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх, мөн зайлшгүй оролцох шаардлагатай албан ёсны төлөөлөгчид

НСҮАТ/АНСТ үйл ажиллагаа	Дэд үйл ажиллагаа	Шаардлагатай арга хэмжээ
Эцсийн огноог зарлах	Эцсийн огноог олон нийтэд зарлах	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх
Газрын хуваарилалт хийх	Төслийн зориулалтаар газар олгох тухай тогтоол гаргуулах	ЭХЯ орон нутгийн аймагтай
Нүүлгэн шилжүүлсэн иргэд, хөрөнгийн тодорхойлолт гаргах	Дээрх цуглуулсан мэдээлэлд үндэслэн дараах зүйлсийг тодорхойлох (тайлбарлах): ТНШИ-ийн нүүлгэн суурьшуулалтын төрөл (биетээр болон/эсвэл эдийн засгийн агуулгаар) Хөрөнгийн алдагдлын хүлээгдэж буй хэмжээ, нүүлгэн суурьшуулалтын цар хүрээ ТНШИ болон тэдний өрхийн стандарт шинж чанар ТНШИ-ийн амьжиргаа, орлогын суурь мэдээлэл Эмзэг бүлэг	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх
ТНШИ-ийн мэдээллийн сан байгуулах	Нөлөөлөлд өртсөн бүх ТНШИ болон хөрөнгийн талаарх мэдээллийг агуулсан ТНШИ-ийн мэдээллийн сан байгуулах.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх
Эрхийн матриц боловсруулах	Тодорхойлсон ТНШИ-тэй холбоотой эрхийн матриц боловсруулах.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх
Нөхөн олговрын багц тодорхойлох	ТНШИ-ийн тус бүрийн нөхөн олговрын багцыг тодорхойлох: - ТНШИ-ийн нөхөн төлбөрийг эрхийн шалгуур, нөхөн олговор авах эрхтэй харьцуулан тодорхойлох.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх ЭХЯ тойм

НСҮАТ/АНСТ үйл ажиллагаа	Дэд үйл ажиллагаа	Шаардлагатай арга хэмжээ
	<ul style="list-style-type: none"> - ТНШИ тус бүрийн нөхөн төлбөр тусламжийн арга хэмжээг тодорхойлох - Эмзэг бүлгийн ТНШИ-д зориулсан тусгай тусламжийг тодорхойлох 	
	Нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийн үнэлгээг энэхүү ГЧНШХХ-ний дагуу хийж, НСҮАТ/АНСТ-д ашигласан аргачлалыг тайлагнах.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх ЭХЯ тойм
	ТНШИ-тэй тохиролцож, харилцан зөвшицөлд хүрч чадаагүй тохиолдолд баримтжуулна.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх ЭХЯ тойм
Биетээр нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөө (шаардлагагүй бага боловч хүрээний баримт бичиг тул тусгана)	Биетээр нүүлгэн суурьшуулалт (хөрөнгө болон хүмүүс) шаардлагатай тохиолдолд бараа хэлбэрээр хангагдана. Өөрөөр хэлбэл шинэ орон сууц, бизнесийн байр эсвэл барилга олгох, тохиромжтой газрыг тодорхойно.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх ЭХЯ тойм
	ТНШИ-тэй тохиролцоо хийх.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх ЭХЯ тойм
	Илүү өргөн цар хүрээтэй нүүлгэн суурьшуулалт шаардлагатай бол тухайн газрыг хөгжүүлэх явцад хэрэгцээтэй нөлөөллийг бууруулах арга хэмжээг тодорхойлох үүднээс нөлөөлөлд өртөгч, олон нийтийн нөлөөллийг үнэлэх шаардлагатай.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх
Эмзэг бүлгийн хүмүүст тусламж үзүүлэх	Эмзэг бүлгийн хүмүүст шаардлагатай нэмэлт арга хэмжээ тодорхойлох	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх ЭХЯ тойм

НСҮАТ/АНСТ үйл ажиллагаа	Дэд үйл ажиллагаа	Шаардлагатай арга хэмжээ
Амьжиргаа нөхөн сэргээх арга хэмжээ хэрэгжүүлэх	Амьжиргаа нөхөн сэргээхэд шаардлагатай нэмэлт арга хэмжээ тодорхойлох	ЭХЯ / Аймаг / Сум
Төсөв, хэрэгжилтийн хуваарийг тодорхойлох	НСҮАТ/АНСТ хэрэгжилттэй холбоотой бүх зардлыг тодорхойлох Хэрэгжилтийн хугацаа, үйл ажиллагааг тодорхойлох (нөхөн олговрын багцыг олгох).	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх ЭХЯ тойм
НСҮАТ/АНСТ тайлан бэлтгэх, ил болгох	НСҮАТ/АНСТ-ийг боловсруулах	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх
	НСҮАТ/АНСТ-ийг олон нийтэд танилцуулах	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх / ЭХЯ
НСҮАТ/АНСТ хэрэгжилт	Төлөвлөгөөнд тодорхойлсон төсвийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хөрөнгийг тусгайлан баталгаажуулах	ТХН-ийн зөвлөх / ЭХЯ
	Нөхөн олговор олгох. Тухайлбал: хөрөнгө шилжүүлэх/нүүлгэх/ мөнгөн нөхөн төлбөр төлөх.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх / ЭХЯ
	Нүүлгэн суурьшуулалт шаардлагатай тохиолдолд газар/үл хөдлөх хөрөнгийг чөлөөлж, төлбөр болон хууль эрх зүйн үүргийг биелүүлэх.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх / ЭХЯ
	Эмзэг бүлгийн хүмүүст нөхөн олговрын багцад тодорхойлж, тохирсоны дагуу тусламж үзүүлэхийг баталгаажуулах. Эмзэг бүлгийн хүмүүст чиглэсэн бүх арга хэмжээ, үйл ажиллагааны мэдээллийг бүртгэн хадгалах мэдээллийн санг бий болгох	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх
	Гомдол барагдуулах бүлэг байгуулах	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх / ЭХЯ / Аймаг / Сум

НСҮАТ/АНСТ үйл ажиллагаа	Дэд үйл ажиллагаа	Шаардлагатай арга хэмжээ
Гомдол барагдуулах механизм	Гомдол барагдуулах механизмыг ТНШИ-д танилцуулах	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх / ЭХЯ / Аймаг / Сум
	Бүх гомдлыг хянах үүднээс төвлөрсөн гомдлын мэдээллийн сантай байх.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх / ЭХЯ / Аймаг / Сум
	Бүх гомдлыг бүртгэх	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх / ЭХЯ
	Нөхөн олговортой холбоотой гомдлыг шийдвэрлэх	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх / ЭХЯ
Хяналт, үнэлгээ, тайлагнал	Төвлөрсөн мэдээллийн санг хөгжүүлэх.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх
	Бүх зөвлөлдөх уулзалт болон НСҮАТ/АНСТ үйл ажиллагааг баримтжуулах.	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх
	Үнэлгээний үйл ажиллагаа болон тайлагналыг боловсруулах, зохион байгуулах	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх
	Үнэлгээний үйл ажиллагаа болон тайлагналыг боловсруулах, зохион байгуулах	ТХН-ийн зөвлөх эсвэл томилогдсон гадны зөвлөх ЭХЯ тойм

Хавсралт В НСҮАТ/АНСТ-ний бүтцийн хураангуй

Гарчиг	Дэд гарчиг	Жишиг агуулга
ТАНИЛЦУУЛГА	<ul style="list-style-type: none"> Төлөвлөгөөний зорилго Төлөвлөгөөний хамрах хүрээ 	<ul style="list-style-type: none"> Төлөвлөгөө танилцуулах, зорилго тодорхойлох; Төслийн боломжит нөлөөллийг онцлон харуулах, төслийн бүрэлдэхүүн хэсэг болон үйл ажиллагааны нөлөөллийн бүсийн газрын зураг оруулах; Газар худалдан авах/чөлөөлөх хамрах хүрээг тайлбарлах (газрын зураг оруулах) болон шаардлагатай тохиолдолд шалтгааныг тайлбарлах; Олж авсан хөрөнгө болон нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүсийн хувьд гол үр нөлөөг нэгтгэн дүгнэх; Төлөвлөгөөг хэрхэн боловсруулж, хэн баталсан талаар тайлбарлах.
ТӨСЛИЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ		<ul style="list-style-type: none"> Төслийн ерөнхий тодорхойлолт болон газар худалдан авах/чөлөөлөх шаардлагатай төслийн бүрэлдэхүүн хэсэг, үйл ажиллагааны тодорхойлолт, эдгээрээс үүдэх биечлэн болон эдийн засгийн нүүлгэн суурьшуулалтын талаар тайлбарлах.
ТӨСЛИЙН НӨЛӨӨЛӨЛ		<ul style="list-style-type: none"> Төлөвлөгөөнд хамрагдсан төслийн бүрэлдэхүүн хэсэг/үе шаттай холбоотойгоор гарах боломжит нөлөөлөл, алдагдал; Нүүлгэн суурьшуулалтаас зайлсхийх эсвэл багасгах бүх үйл ажиллагаа, хувилбаруудын тайлбар.
ХУУЛЬ ЭРХ ЗҮЙН ЗОХИЦУУЛАЛТ	<ul style="list-style-type: none"> Хууль, эрх зүйн хүрээ ЕСБХБ-ны шаардлага Зөрүүгийн шинжилгээ 	<ul style="list-style-type: none"> Төслийн хэрэгжилтэд хамаарах улс, орон нутгийн хууль, дүрэм журмыг тайлбарлаж, эдгээр хууль тогтоомж болон ЕСБХБ-ийн бодлогын шаардлагын хоорондын зөрүүг тодорхойлох; мөн аливаа зөрүүг хэрхэн шийдвэрлэх талаар хэлэлцэх.
НӨЛӨӨЛӨЛД ӨРТСӨН ИРГЭД, ХӨРӨНГӨ	<ul style="list-style-type: none"> Нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгө болон нүүлгэн шилжүүлэгдсэн иргэд / өрхүүдийн тооллого Нийгэм-эдийн засгийн суурь судалгаа 	<ul style="list-style-type: none"> Энэ хэсэгт ТНШИ-тэй холбоотой нийгэм, эдийн засгийн судалгаа, хүн амын тооллого болон бусад холбогдох судалгааны үр дүнг танилцуулна. Мэдээлэл, өгөгдлийг хүйс, эмзэг байдал, бусад нийгмийн бүлгээр ангилан харуулна. Үүнд: Биетээр нүүлгэн шилжүүлэх иргэд/өрхүүд болон тэдний газар өмчлөх эрхийн байдал; Эдийн засгийн агуулгаар нүүлгэн шилжүүлэх иргэд/өрхүүд/бизнесийн үйл ажиллагаа болон тэдний газар өмчлөх эрхийн байдал;

	<ul style="list-style-type: none"> Нөлөөлөлд өртсөн газар Нөлөөлөлд өртсөн барилга байгууламж Нөлөөлөлд өртсөн бизнес үйл ажиллагаа Нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс 	<ul style="list-style-type: none"> Нүүлгэн шилжүүлсэн иргэд/өрхүүд/бизнесийн ерөнхий шинж чанар болон суурь мэдээлэл; Эмзэг бүлгийн талаарх мэдээлэл; Нийгмийн сүлжээ болон нийгмийн дэмжлэгийн тогтолцоо, төслийн нөлөөлөл; Нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгө, байгалийн баялаг, нийтийн дэд бүтэц болон үйлчилгээний тодорхойлолт
ГОЛ НӨХӨН ОЛГОВОР БА ДЭМЖЛЭГИЙН ЗАРЧИМ		<ul style="list-style-type: none"> Төслийн хэрэгжүүлэхээр амласан нөхөн төлбөр, нүүлгэн суурьшуулалт, амьжиргаа сэргээх гол зарчим
ЭРХИЙН ШАЛГУУР	<ul style="list-style-type: none"> Эрхийн шалгуурын зарчим 	<ul style="list-style-type: none"> Хүн амын тооллогын тодорхойлолт, үр дүн; Эрхийн шалгуур тогтоох эцсийн огноо; Нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүсийн ангиллын нөхөн төлбөр болон бусад нүүлгэн шилжүүлэх тусламжид хамрагдах эрхийн тодорхойлолт.
НӨХӨН ОЛГОВОР АВАХ ЭРХИЙН МАТРИЦ		<ul style="list-style-type: none"> Төслийн холбогдох бүрэлдэхүүн хэсэг/үе шатанд хамаарах алдагдлын ангилал болон эрхийн шалгуур, нөхөн олговор авах эрхийн матриц
НӨХӨН ОЛГОВОР, НҮҮЛГЭН СУУРЬШУУЛАЛТ, ДЭМЖЛЭГ	<ul style="list-style-type: none"> Нөлөөлөлд өртсөн хөрөнгийг үнэлэх аргууд Нүүлгэн суурьшуулалт Нөхөн олговрын багцууд Ханш Төлбөр 	<ul style="list-style-type: none"> Нүүлгэн шилжүүлэгчдийн шалгуур, эрхийг тодорхойлж, нүүлгэн суурьшуулалтын тусламжийн бүх арга хэмжээг тайлбарлана (эрхийн матрицыг тусгана); Алдагдлыг нөхөн төлүүлэх зардлыг тодорхойлохын тулд үнэлэх аргачлалын тодорхойлолт; Нөхөн төлбөр, тусламжийн арга хэмжээний тодорхойлолт; Нөхөн төлбөр, тусламжийг хэрэгжүүлэх үйл явцын тодорхойлолт; Эмэгтэйчүүд болон бусад тусгай бүлгүүдийг хамруулан эмзэг бүлгийн бүх тусламжийг тодорхойлно; Шаардлагатай дохиолдолд зохион байгуулалттай нүүлгэн суурьшуулалтын хөтөлбөрийн тодорхойлолт (байршлын сонголт, орон сууцны зураг төсөл, төлөвлөсөн дэд бүтэц, хүлээн авагч орон нутгийн сайжруулалт).

НҮҮЛГЭН СУУРЬШУУЛАЛТЫН ШААРДЛАГУУД		<p>Биетээр нүүлгэн суурьшуулалт шаардлагатай бол энэ хэсэгт:</p> <ul style="list-style-type: none"> Орон сууц, бусад барилга байгууламжийг нүүлгэн шилжүүлэх сонголтуудыг тайлбарлах (орлуулах орон сууц, орлуулах мөнгөн нөхөн төлбөр, эсвэл өөрөө сонгох боломж); Нүүлгэн шилжүүлэх өөр байршлуудыг авч үзэх, олон нийтийн зөвлөлдөх уулзалт зохион байгуулах, газрын байршил сонгосон үндэслэл (байршлын нарийвчилсан мэдээлэл, байршлын байгаль орчны үнэлгээ, хөгжлийн хэрэгцээ); Талбайг бэлтгэх болон шилжүүлэх хуваарийг гаргах; Нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүст өмчлөх эрхийг хууль ёсны болгох, өмчийн гэрчилгээ шилжүүлэх эрх зүйн зохицуулалтыг тайлбарлах; Нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүст шинэ байршилд шилжин суурьшихад нь туслах арга хэмжээг тодорхойлох; Нийтийн дэд бүтцийг хангах төлөвлөгөөг тайлбарлах; Суурьших газрын иргэдтэй хэрхэн нэгтгэхийг тайлбарлах.
ЭМЗЭГ БҮЛГИЙН ХҮМҮҮС	<ul style="list-style-type: none"> Эмзэг бүлгийн хүмүүсийг тодорхойлох Эмзэг бүлгийн хүмүүст үзүүлэх боломжит тусламжийн үйл ажиллагаа 	<ul style="list-style-type: none"> Тодорхойлогдсон эмзэг хүмүүстэй холбоотой тусгай шаардлагуудыг тусгана.
АМЬЖИРГААГ НӨХӨН СЭРГЭЭХ		<ul style="list-style-type: none"> Амьжиргаанд учирч болзошгүй эрсдэлийг тодорхойлж, хүн ам зүйн мэдээлэл болон амьжиргааны эх үүсвэрт тулгуурлан ангилсан хүснэгтүүдийг бэлтгэх; Орлого нөхөн сэргээх хөтөлбөрүүдийг тайлбарлах, бүх төрлийн амьжиргааг нөхөн сэргээх олон хувилбарыг тусгах (жишээлбэл: ашиг хүртэх зохицуулалт, орлогын хуваарилалтын зохицуулалт, газар зэрэг өмчийн хувь нэмэр бүхий хувьцааны хамтарсан эзэмшил, тогтвортой байдал болон нийгмийн хамгаалалтын сүлжээг хэлэлцэх);

		<ul style="list-style-type: none"> Нийгмийн даатгал болон/эсвэл төслийн тусгай сангаар дамжуулан нийгмийн хамгаалалтын сүлжээ бий болгох арга хэмжээг тодорхойлох; Эмзэг бүлгийн иргэдийг дэмжих тусгай арга хэмжээг тайлбарлах; Сургалтын хөтөлбөрүүдийг тайлбарлах.
ХАРИУЦЛАГА, БАЙГУУЛЛАГЫН ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ	<ul style="list-style-type: none"> Нөхөн олговрын багцыг хүргэхэд гүйцэтгэх үүрэг, хариуцлага 	<ul style="list-style-type: none"> Төлөвлөгөөнд тусгагдсан арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд холбогдох байгууллагын зохион байгуулалтын хариуцлага болон хэрэгжүүлэх механизмыг тайлбарлах; Байгууллагын чадавхийг бэхжүүлэх хөтөлбөрийг багтаах, шаардлагатай тохиолдолд техникийн туслалцаа тусгана; Нүүлгэн суурьшуулалтын төлөвлөлт, удирдлагад ТББ-ууд (оролцсон тохиолдолд) болон нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн байгууллагын үүргийг тайлбарлах.
ТӨСӨВ, САНХҮҮЖИЛТИЙН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ		<ul style="list-style-type: none"> Нүүлгэн суурьшуулалтын бүх үйл ажиллагаанд зориулсан нарийвчилсан төсвийг гаргах, үүнд нүүлгэн суурьшуулалтын нэгж, ажилтнуудын сургалт, хяналт-шинжилгээ ба үнэлгээ, зээлийн хэрэгжилтийн явцад нүүлгэн суурьшуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах зардлыг тусгах; Санхүүгийн урсгалыг тайлбарлах (жилийн нүүлгэн суурьшуулалтын төсөвт гол зүйлсийн төлөвлөсөн зарцуулалтыг харуулах ёстой); Нөхөн олговрын хэмжээг тооцоолох болон бусад зардлын тооцоололд ашигласан бүх таамаглалыг үндэслэлтэй тайлбарлах (биет болон зардлын болзошгүй эрсдэлийг харгалзан үзэх), мөн орлуулах өртгийг тусгах; Нүүлгэн суурьшуулалтын төлөвлөгөөний төсвийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийн талаарх мэдээллийг тусгах.
ХЭРЭГЖИЛТИЙН ХУВААРЬ		<ul style="list-style-type: none"> Энэ хэсэгт нөхөн олговор, нүүлгэн суурьшуулалт болон сэргээн босголтын бүх гол үйл ажиллагаанд зориулсан нарийвчилсан, хугацаатай хэрэгжилтийн хуваарийг багтаана. Хэрэгжилтийн хуваарь нь иргэний барилгын ажлын төслийн хуваарьтай уялдуулан нөхөн олговрын бүх үйл ажиллагааг хамарч, газар өмчлөл/чөлөөлөлтийн үйл явц болон хугацааг тусгах ёстой.



ЗӨВЛӨЛДӨХ УУЛЗАЛТ, ИЛ ТОД БАЙДАЛ	<ul style="list-style-type: none"> Төлөвлөгөөг боловсруулах явцад хийсэн зөвлөлдөх уулзалтын үндсэн үр дүн, ил тод байдал 	<ul style="list-style-type: none"> Төлөвлөгөөг боловсруулах, эцэслэн батлах явцад хэрэгжүүлсэн оролцооны үйл ажиллагааны тайлбар; Илэрхийлсэн санал, үзэл бодлын товч дүгнэлт болон тэдгээрийг төлөвлөгөө боловсруулахад хэрхэн тусгасныг тайлбарлах; Хэрэгжилтийн явцад төлөвлөсөн оролцогч талуудын оролцооны үйл ажиллагааны тайлбар.
ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМ		<ul style="list-style-type: none"> Энэ хэсэгт нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн санал, гомдлыг хүлээн авч шийдвэрлэх механизмыг тайлбарлана. Мөн тухайн журам нь нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд хүртээмжтэй, хүйсийн мэдрэмжтэй байхаар хэрхэн зохион байгуулагдсан талаар тайлбарлана.
ХЯНАЛТ ШИНЖИЛГЭЭ, ТАЙЛАГНАЛ	<ul style="list-style-type: none"> Хяналт-шинжилгээ, үнэлгээний зорилго Үзүүлэлтийн жишиг шалгуур Тайлагналын ерөнхий зарчим 	<ul style="list-style-type: none"> Энэ хэсэгт нүүлгэн суурьшуулалтын төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хянах, үнэлэхэд төслийн онцлогт тохирсон механизм, шалгуур үзүүлэлтүүдийг тайлбарлана. Мөн хяналтын үйл явцад ТНШИ-ийн оролцоог хэрхэн зохион байгуулах талаар тодорхой заана.

Хавсралт С Төслийн гомдлын маягт

Лавлах дугаар (Протоколын дугаар)	
Нэр/Овог <i>Тэмдэглэл: Та хувийн мэдээллээ гуравдагч этгээдэд задруулахгүйгээр нэрээ нууцалж болно.</i>	
Гомдолын огноо:	
Холбоо барих мэдээлэл Тантай хэрхэн холбогдох тухай тэмдэглэнэ үү.	<input type="radio"/> Шуудан <input type="radio"/> Утас <input type="radio"/> И-мэйл
Болсон явдал, гомдлын тайлбар: Юу болсон бэ? Хаана болсон бэ? Хэнд тохиолдсон бэ? Энэ асуудлын үр дагавар?	
Болсон явдал, гомдлын огноо:	
	<input type="radio"/> Нэг удаа <input type="radio"/> Нэг удаа биш <input type="radio"/> Үргэлжилж байна
Асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэхийг хүсэж байна вэ?	



Хавсралт D Гомдлын мэдээллийн сангийн загвар

Нэр/Холбоо барих мэдээлэл	Гомдол шийдвэрлэх арга (ЭХЯ/ТХН рүү шууд, барилгын гүйцэтгэгч, сум, эсвэл багаар дамжуулан, Bagh эсвэл Сум-оор дамжин):	Лавлах дугаар	Хариуцах ашилтан (нэр, албан тушаал)	Хүлээн авсан огноо	Гомдол гарсан огноо	Гомдлын дэлгэрэнгүй мэдээлэл (асуудал, одоогийн авсан арга хэмжээ, эхэлсэн хугацаа – бүх дэлгэрэнгүй мэдээлэл шаардлагатай)	Үйл ажиллагаа (ЭХЯ/ТХН- д асуудлыг шийдэх эсвэл гомдлыг дараагийн түвшинд шилжүүлэх дараагийн алхмууд)	Үйл ажиллагааны хариуцлага	Шийдвэр гаргах шаардлагатай огноо	Шийдвэрлэсэн огноо	Дараагийн үйлдлүүд шаардлагатай ба огноо



Arcadis (UK) Limited

80 Fenchurch Street
London EC3M 4BY
United Kingdom

T: +44 (0)20 7812 2000

[arcadis.com](https://www.arcadis.com)