ГҮНЗГИЙ МЭД

MONGOLIAN ECONOMY

2015 оны 05 сар. № 11 (090)

www.mongolianeconomy.mn

МЭРГЭЖЛИЙН ХҮНИЙ ҮГ
С.Очирбат: Иргэдийн хүсэн хүлээдэг төслийг улс төрийн зорилгоор хөсөрдүүлэхгүй байх аа

БИЗНЕС
Олон улсын арбитрын эхлэл

ЖИЖИГ ДУНД ҮЙЛДВЭРЛЭЛ
Том зах зээлд гарахын өмнө

ГЭР ХОРООЛОЛ ИРЭЭДҮЙ РҮҮ



ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАГЧ ҮНДЭСТЭН

Хөрөнгө оруулалттай компаниуд:

ДААТГАЛ КОМПАНИ

Ердийн даатгал

Техник Технологийн Дээд сургууль

Техникийн дээд боловсрол, Коосэн

СЕКЮРИТИЗ УЦК

Брокер, дилер, андеррайтер, хөрөнгө оруулалтын зөвлөх

WILD

Вэб сайт, маркетинг, брэндинг

TENGER FINANCIAL GROUP LLC

Санхүүгийн цогц үйлчилгээ

Номын Хишиг

Үл ходлох хоронго

САНХҮҮГИЙН НЭГДЭЛ

АКТИВ ХЗХ

Урт хугацаат хадгаламж

TENGER SYSTEMS

Санхүүгийн программ хангамж

КРЕДИТ ББСБ

Бичил санхүү

Хүчтэй. Хамтдаа.



ЭМХЭТГЭЛ 2014

"Mongolian Economy" сэтгүүлийн 2011-2014 оны онцлох ярилцлага, нийтлэлүүд

ХУДАЛДАХ ҮНЭ
40.000₮

www.mongolianeconomy.mn



ГҮНЗГИЙ МЭД

MONGOLIAN ECONOMY

Үүсгэн байгуулагч, Эрхлэгч:
Д.Бэхбаяр / 9999-4248
Үүсгэн байгуулагч, Орлогч эрхлэгч:
И.Отгонжаргал / 8800-6228
СЭТГҮҮЛИЙН РЕДАКТОР:
Б.Үүрийнтуяа
Англи хэлний редактор:
О.Түвшин
ВЭБ РЕДАКТОР:
Б.Энхцэцэг
Сэтгүүлчид:
Б.Энхцэцэг
А.Бүрэнжаргал
Г.Орхон
Ц.Элбэгсайхан
Дизайнер:
С.Эрдэнэцогт

Маркетингийн менежер:
Д.Барианжав / 9409 2904
Ч.Үүрийнтуяа / 9409 2905

ХАЯГ
Улаанбаатар, Чингэлтэй дүүрэг.
I хороо, Энхтайвны өргөн чөлөө.
Экспресс тауэр. 1101 тоот
15160 Улаанбаатар, Төв шуудан, ш/х-2762
www.mongolianeconomy.mn
info@mongolianeconomy.mn
Утас/Факс: 976 - 7011 5476
“Улаанбаатар принт” ХХК-д хэвлэв
www.ubprint.mn

Борлуулах цэгүүд:
“Интер ном”
“Цэцэг төв”
“Минж плаза”
“Алтантүлхүүр” номын дэлгүүр
“Номин” супермаркетийн бүх салбар
“Макс” супермаркетийн бүх салбар
“Фреско” супермаркет
BTSI супермаркет
“Аз орчлон” номын дэлгүүр
“Билэг” их дэлгүүрийн номын тасаг
“Гранд Плаза” дахь супермаркет
“Мир” номын дэлгүүрийн
“Grand plaza”
“Metro mall”
“Sky” супермаркет
“Улаанбаатар” их дэлгүүр
“Max mall” дэх салбарууд

Монголын сэтгүүлчдийн эвлэлийн “2013 оны Шилдэг сэтгүүл”
Монголын бизнесийн зөвлөлийн “Бизнесийн салбарыг дэмжигч хэвлэл мэдээллийн байгууллага - 2012”
МҮХАҮТ-ын “2011 Оны Онцлох Хэвлэл”

РЕДАКЦИД ЗАХИАЛБАЛ ХҮРГЭЛТ ҮНЭГҮЙ



БОРЛУУЛАЛТЫН ҮНЭ

18.000₮

ЗАХИАЛГЫН ҮНЭ

НЭГ ДУГААР	15.000₮
УЛИРАЛ /6 дугаар/	90,000₮
ХАГАС ЖИЛ /12 дугаар/	180.000₮
ЖИЛ /24 дугаар/	360.000₮



БҮТЭЭН БАЙГУУЛАЛТ

8 Тэд тохилог ирээдүйг хүсч байна
10 Д.Баттулга: Бид Улаанбаатар хотыг дүрэмтэй болгоно
12 Гэр хорооллыг дахин төлөвлөлтийн байршил
14 Гурван асуулт
20 Шинэ байр, шинэ хороололдоо шинэлэг амьдрана шүү
22 Рашаантын өчигдөр ба маргааш
23 Битгий мартаарай
24 Тэр яаж чадав?
28 С.Очирбат: Иргэдийн хүсэн хүлээдэг төслийг улс төрийн зорилгоор хөсөрдүүлэхгүй байх аа
32 Орон сууцны зээлийн ирээдүйн зураг
34 Үл хөдлөхийн үнэ ханш

БИЗНЕС

38 Цаасанд биш хөрсөнд буулгах хөгжлийн түншлэл
40 Том зах зээлд гарахын өмнө
42 Хөгжлийн хурдасгуур мега төслүүд
44 Олон улсын арбитрын эхлэл



www.mongolianeconomy.mn

Манай сайт руу зочилж, өдөр бүр эдийн засаг, бизнесийн талаар шинэ мэдээлэл аваарай.

ЭДИЙН ЗАСАГЧДЫН БУЛАН

MongolianEconomy.mn/ дээр доорх улаанаар тодруулсан тэмдэгтүүдийг нэмээд холбогдох нийтлэлийг уншаарай.



Б.Эрдэнэбат

Мэдлэг бол хүч ба Өвөр Монголоос төрсөн сэтгэгдэл

Өвөр Монголын дөрвөн том их сургуульд очиж урилгаар лекц уншив. Сайхан монголчуудтай танилцлаа. Монгол улсад Солонгосын соёлын нөлөө их болж байгаа. Харин Өвөр Монголд Монгол улсынх маш их байдаг юм байна. Бидний уран зохиол, урлаг - **mn/p/7176**

Ө.Ганзориг



Хөшүүрэг

Хүний үйл хөдлөлийг удирддаг Эдийн засгийн ба Философийн хөшүүргүүдийг өнөөдөр авч үзье. Нэг талдаа Хүн буруу зүйлд амархан уруу татагддаг,залхуу,амин хувиа хичээсэн,аймхай амьтан. Гэхдээ хүнийг эдгээр зан чанарууд нь нээлт хийлгэж - **mn/p/7268**

Б.Дөлгөөн

Хямралын гарц бол экспорт



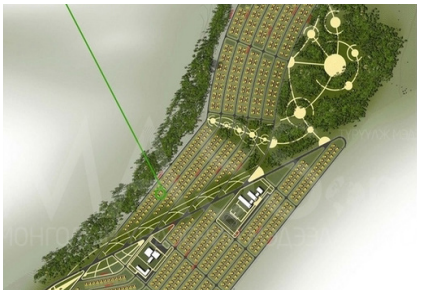
2015 оны босгон дээр Ерөнхий сайд Ч.Сайханбилэг хэлсэн үгэндээ Монголын эдийн засаг хямарлаа гэдгийг хүлээн зөвшөөрлөө. Эдийн засгийн тодорхойлолтын хувьд хоёр улирал дараалан эдийн засаг агшихыг хямрал гэж нэрлэдэг. Гэтэл 2014 оны арваннэгдүгээр сарын байдлаар - **mn/b/7292**

МОНГОЛД

ОЮУТОЛГОЙ

Тус компани □мн□говь аймаг болон Ханбогд, Манлай, Баян-Овоо, Даланзадгад сумтай “Хамтын ажиллагааны гэрээ”-г д□р□вд□гээр сарын 22-нд байгуулсан. Энэ х□рээнд ашигт малтмалын тухай хууль болон “Оюутолгой”-н Х□р□нг□ оруулалтын гэрээнд заасны дагуу хамтран ажиллах аж. Ингэснээр □мн□говь аймагт“Х□гжлийгдэмжихсан”шинээр бий болж, “Оюутолгой” компани тус санд жил б□р таван сая ам.долларын санх□□жилт олгохоор болжээ. Хоёр жилийн хугацаанд санал солилцож, хэлэлцсэний эцэст байгуулсан тус гэрээ нь 30 жилийн хугацаатай б□г□□дцаашид□ргэлжл□□лэнсунгах боломжтой аж. Хамтран ажиллах гэрээний хугацаанд □мн□говь аймагт нийт 150 сая ам.долларын х□р□нг□ оруулалт орж ирэх тооцоо бий. “Оюутолгой” компани □нг□рс□н онд 457 сая ам.долларын дотоодын худалдан авалт хийсэн б□г□□д энэ нь □йл ажиллагааны нийт зардлынх нь 77 хувийг эзэлжээ.

ГАЗАР ОЛГОЛТ



□нг□рс□н оноос эхэлсэн цахимаар газар олгох гуравдугаар ээлж тавдугаар сарын нэгэнд эхлэх талаар Нийслэлийн □мчийн харилцааны газраас мэдээллээ. Гуравдугаар ээлжинд дараах 11 байршилд иргэдийг б□ртгэх аж.

Сонгинохайрхан, Шижирийн х□ндий
Сонгинохайрхан, Шижир уул
Баянз□рх, Улиастайн бага ам
Баянз□рх, Богдын дабааны ам
Хан-Уул, Улаан овоот
Хан-Уул, Улаан овоот
Налайх, Нисэх хотхон
Багануур, Булагтай
Багахангай, Хангайн х□ндийн 2-р хэсэг
Багануур, Тариан булаг 2-р хэсэг
Багахангай, Хангайн х□ндийн 1-р хэсэг

□нг□рс□н онд зохион байгуулагдсан эхний ээлж, 2015 оны нэгд□гээр сараас эхлэн зохион байгуулагдсан хоёрдугаар ээлжийн цахим газар □мчл□лийн ажлаар нийт 24766 нийслэлийн иргэн газартай болсон байна.

БАНК, САНХҮҮ



Монголбанк хоёр шатлалт банкны систем бий болсон □еэс эхлэн банкны хууль тогтоомжийн дагуу хувь нийл□□лсэн х□р□нгийн доод хэмжээг энэ оны д□р□вд□гээр сарын 1-ний □др□□с эхлэн 50 тэрбум т□гр□г байхаар шинэчлэн тогтоожээ. Банкны хувь нийл□□лсэн х□р□нгийн доод хэмжээг □мн□ нь 1991 онд 50 сая т□гр□г□□р тогтоож байсан. Эдийн засгийн багтаамж, харилцагч, хадгаламж эзэмшигч, зээлдэгчийн санх□□гийн хэрэгцээ, шаардлага, банкны эрсдэл даах чадвар зэргийг харгалзан нэмэх н□хц□л б□рддэг байна. Ийнх□□ нэмэгд□□лснээр системийн эрсдэл даах чадварыг сайжруулах, томоохон зээлдэгчийн санх□□гийн хэрэгцээг тухайн банк бие даан санх□□ж□□лэх боломжийг нэмэгд□□лэх боломжтой аж. Энэх□□ зорилтыг биел□□лэх хугацааг эдийн засгийн н□хц□л байдал, банкны т□лб□рийнчадвар, □йлажиллагааны онцлог, систем дахь □рс□лд□□ний хандлагыг харгалзан банк б□рээр харилцан адилг□й тогтоож 2017 оны арванхоёрдугаар сарын 31-ний □д□р эцэслэхээр шийдвэрлэжээ. □□р□□р хэлбэл, тус оноос дээрх х□р□нгийн хэмжээг дахин □□рчл□х эсэхийг хэлэлцэх юм байна.

УХААЛАГ ХОТ

Дэлхий нийтээр техник, технологийндэвшилтэтб□тээгдэх□□н ашиглаж буй энэ □ед Улаанбаатар хот ч м□н ухаалаг хот х□т□лб□рийг хэрэгж□□лэхээр т□л□вл□□д буй. Тус х□т□лб□рийн х□рээнд энэ онд хийгдэх ажлын т□свийг гаргажээ. Энэ онд таван ажлыг 2.8 тэрбум т□гр□г□□рг□йцэтгэхаж.Захирамжаар батлагдсан т□с□л, арга хэмжээний г□йцэтгэгчийг сонгон шалгаруулах □нэлгээний хороог Нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар байгуулан, худалдан авах ажиллагааг холбогдох хууль, журамд нийц□□лэн зохион байгуулахыг холбогдох албаныханд □□рэг болгожээ.

ҮЙЛДВЭРЛЭЛ



Засгийн газрын ээлжит хуралдаанаар ноолуур боловсруулах □йлдвэр□□дэд эргэлтийн х□р□нгийн зориулалттай 100 тэрбум т□гр□гийн зээл олгож, ноолууран б□тээгдэх□□ний экспортыг нэмэгд□□лэх зорилт тавьж байна. □йлдвэр□□дэд эргэлтийн х□р□нг□ гаргаснаародоогийн□йлдвэр□□дийн н□□ц□лд□г 3000 орчим тн ноолуур дээр нэмж 1670 орчим тн т□□хий ноолуур бэлтгэх аж. Нэмж авсан ноолуураас жилийн хугацаанд 864 тн самнасан ноолуур бэлтгэж экспортлох боломжтой. Самнасан ноолуурыг экспортод гаргаснаар 77.5 сая ам.доллар буюу 154 тэрбум т□гр□гийн экспорт хийж, 54 тэрбум т□гр□гийн орлого нэмж олох боломжтой гэж тооцоолжээ. □н□□дрийн байдлаар ноолуур боловсруулах салбарт 130 гаруй жижиг, дунд, том □йлдвэр □йл ажиллагаа явуулж, нийт 700 тэрбум т□гр□гийн □йлдвэрлэл хийж, □□нээс 600 тэрбум т□гр□гийн б□тээгдэх□□н экспортолж байна.

ДЭЛХИЙД

НАРНЫ ЭРЧИМ ХҮЧНИЙ ӨРСӨЛДӨХ ЧАДВАР



Хатуу түлш эрчим хүчний гол эх үүсвэр хэвээр байгаа нь сэргээгдэх эрчим хүч үнийн хувьд өрсөлдөх чадвар сул байгаатай холбоотой аж. АНУ болон Их Британи зэрэг улсад Засгийн газраас нарны эрчим хүчний хавтан худалдан авахад татварын хөнгөлөлт үзүүлдэг. АНУ-ын Эрчим Хүчний Мэдээллийн Албаны мэдэгдсэнээр, АНУ-д нарны эрчим хүчнээс нэг МВт эрчим хүч гаргахад 130 ам.доллар мөн байгалийн хийнээс нэг мв гаргахад 128 ам.доллар байдаг бол нүүрснээс нэг МВт эрчим хүч үйлдвэрлэхэд дунджаар 147 ам.доллар байдаг гэжээ.

ЮАНЬ



Хятад улс юанийг илүү уян хатан, хөрвөх чадвартай болгохын тулд “Баталгаажсан гадаадын хөрөнгө оруулалт” хөтөлбөрийн дүрмийг зөөллөх талаар төлөвлөж байна. Дүрмийн өөрчлөлтүүдийг БНХАУ-ын Төрийн зөвлөл хянаж байгаа бөгөөд тун удалгүй батлах юм. Гадаадын томоохон хөрөнгө оруулагчид болох “UBS”, “Nomura Securities” болон “Citigroup” зэрэг компани долоо хоногт зөвхөн нэг удаа мөнгө татах боломжтой байсан бол шинэ дүрмээр өдөр тутам мөнгө татах, шилжүүлэх эрхтэй болж мөнгөний урсгалыг чөлөөлж байгаа аж. Хэдийгээр 150 тэрбум ам.долларын квот тогтоосон ч одоогийн байдлаар компаниудын квот зөвхөн тал хувь буюу 72 тэрбум ам.долларт л хүрч буй аж. Хятадын Засгийн газрын энэхүү хөтөлбөрөөр хөрөнгө оруулалт ихээр татна гэж үзэж байгаа юм. Баталгаажсан гадаадын хөрөнгө оруулалт хөтөлбөр анх 2002 онд 30 тэрбум ам.долларын квот зааж байсан бол 2012 онд 80, 2013 онд 150 тэрбум ам.доллар болж квот өссөн аж. Энэхүү өөрчлөлт нь Хятад улс ОУВС-ийн ам.доллар, евро, иен болон фунт зэрэг нөөцийн валютад юанийг нэмэх оролдлогыг хийж буй үетэй давхцаж байгаа юм.

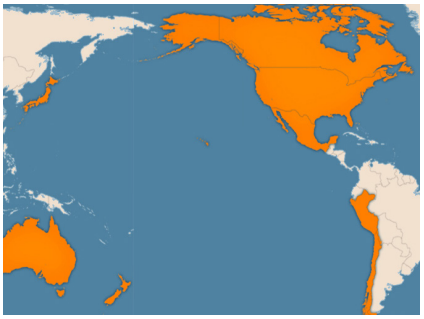
ГРЕКИЙН САЙД



Грекийн Сангийн сайд Ианис Варуфакис ЕХ-ноос Грек улсад баримталж буй өнөөгийн бодлогыг “хатуу бодлогын занга” гэснийхээ төлөө шүүмжлэлийн бай болоод байна. Латвийн нийслэл Рига хотод болсон ЕХ-ны Сангийн сайд нарын уулзалтын үеэр Варуфакисийг сонирхогч, дэмий цаг үрэгч гэж зарим сайд нар хараасан нь Ангела Меркел болон Грекийн Ерөнхий сайд Цирпас нар хуралд оролцогчдыг тайван байхыг шаардахад хүргэжээ. Грек улс тавдугаар сарын эхээр төрийн албан хаагчдын цалин болон тэтгэврийг төлж эхлэх ёстой аж. Мөн нэг долоо хоногийн дараагаар Грек улс ОУВС-ийн зээлийг төлж эхлэх юм. Санхүүжилт олдохгүй мухардалд ороод байгаа энэ нөхцөлд зарим улсын Сангийн сайд нар нөөц төлөвлөгөө санал болгосон ч ЕХ-ны санхүүгийн асуудал эрхэлсэн еврокомиссар Пьер Московиси болон Варуфакис нар тэдгээрийг эрс эсэргүүцсэн. Энэхүү нөөц төлөвлөгөөг Варуфакис эрс эсэргүүцэж байгаа бөгөөд Сайнгийн сайд нарын санал зөрөлдсөөр байгаа аж.

ТРАНС-НОМХОН ДАЛАЙН ХАМТЫН АЖИЛЛАГАА

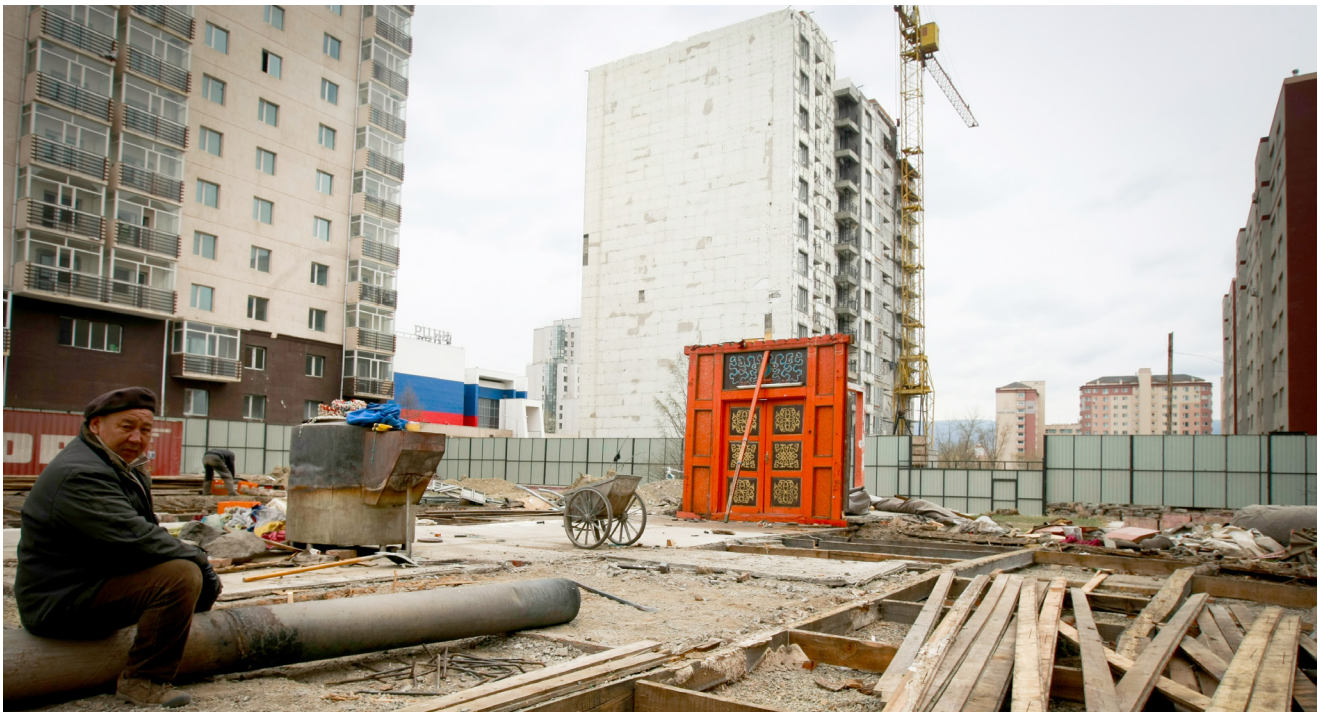
Транс-Номхон далайн хамтын



ажиллагааны гэрээний улмаас дэлхийн хамгийн алдартай эдийн засагчид маргалдаж байна. Паул Кругман Нью Йорк Таймсын блогт Грегори Манкивийн Нью Йорк Таймсд нийтэлсэн олон улсын худалдаа болон харьцангуй давуу талын үр ашгийн талаарх нийтлэл түүнийг гайхшруулж байна гэжээ. Энэхүү нүсэр хэлцэлийн талаар бүрэн ойлгох хүн тун цөөн гэж хэлэхэд болох аж. Энэхүү хэлэлцээрийн гол маргааныг үүсгэж байгаа зүйл нь хэлэлцээрийн худалдааны заалт бус харин маргаан шийдвэрлэх заалтад оршиж байгаа аж. Учир нь энэхүү заалт зарим компанид ашигтай тусч болох ч зарим улсад ашиггүй байх магадлалтай аж. Гэрээг дэмжигчид гэрээ найдвартай эдийн засгийн журмыг бий болгоно гэж байгаа бол Кругман зэрэг шүүмжлэгч хэлэлцээрийн ач холбогдлыг хэтрүүлэн авч үзэж байгаа бөгөөд гэрээний оюуны өмчийн заалтууд хэт чанга гэж үзэж байгаа аж. Мөн энэхүү олон улсын хэлэлцээрийн явцыг хэт хаагдмал ил тод байдал дутмаг байна гэж үзэж байна. Нууц хэлэлцээрийн талаарх дэлгэрэнгүй мэдээлэл анх 2013 онд WikiLeaks вэбсайтад ил болж байжээ.

ЯПОН

Дефляцийн ирмэгт тулж ирээд байсан Японы суурь инфляцийн түвшин жилийн дүнгээрээ гуравдугаар сард 2.2 хувьд хүрчээ. Энэ нь тус улсын Засгийн газар худалдаануд татвараа нэмэгдүүлснээс хойш буюу сүүлийн 10 сарын хугацаанд анхны өсөлт болж байгаа ажээ. Ийнхүү инфляци эргэн өсөх болсон гол шалтгаан нь газрын тосны ханш тогтворжиж эхэлсэнтэй холбоотой хэмээн албаны хүмүүс тайлбарлаж байгаа юм. Үүний зэрэгцээ Японы ажилгүйдлийн түвшин 3.4 хувиар буурч, өрхийн зарцуулалт 2.4 хувиар өссөн зэрэг эерэг үзүүлэлтүүд гараад байгааг тус улсын Төв банкнаас танилцууллаа.



Фотог Б.Бямба-Очир

Өдрийн сурвалжлага

Тэд тохилог ирээдүйг хүсч байна

Г.Орхон

Агаарын бохирдол тэрг□□тэй гэр хорооллоос □□дэлтэй гэх хотын олон асуудлыг шийдвэрлэхийг зорьж буй дахин т□л□вл□лтийн ажлын х□рээнд □нг□рс□н онд нийт 500 гаруй айлын орон сууц ашиглалтад орж, яндангийн тоо тодорхой хэмжээгээр хасагджээ. Дахин т□л□вл□лт□д хамрагдсан айлын хашааны тоо 16 орчим мянга байгаа аж.

Гэр хорооллыг дахин т□л□вл□х ажлын салхийг хагалан ашиглалтад орсон анхны байр бол Сонгинохайрхан д□□ргийн зургадугаар хороонд байрлах эхний хоёр давхартаа □йлчилгээний т□втэй 168 айлын сууц. Уг байрны газар дээр □мн□ нь 13 аж ахуйн нэгжийн хашаа байсан юм. □□р□□р хэлбэл, м□н тооны □йлчилгээний газар байв. Тус хорооны иргэн Л.Батжаргал газраа ч□л□□л□н □дг□□ тохилог орон сууц болон □йлчилгээний газартай, сэтгэл хангалуун амьдарч байр жишээтэй. Батжаргалынх дахин т□л□вл□лт□д хамрагдахаас □мн□ 500 ам.метр талбайтай хашаатай, хашаандаа 117 ам.метр б□хий цайны газар ажиллуулдаг байжээ. Одоо тэднийх 168 айлын орон сууцны нэгд□гээр давхарт 80 ам.метр талбайд ресторан ажиллуулж, дээд давхартаа □лдсэн талбайн хэмжээгээр м□н □йлчилгээний зориулалттай лангууг □нэ т□лб□рг□й авсан байна.

Батжаргалынх □мн□ нь зургадугаар хорооныхоо хуучны угсармал, таван давхар “58-н Г” байранд амьдарч байсан б□г□□д “Гэр хорооллын дахин т□л□вл□лт”-ийн х□рээнд хоёр □р□□ байраах□нг□л□лттэй □нээр буюу нэгам метрийг нь нэг сая 100 мянга т□гр□г□□р худалдан авчээ. Батжаргал “Манай гэр б□лд, бидний амьдралд бий болсон маш том □□рчл□лт. Эхнэр, х□□хд□□д маань сэтгэл хангалуун байгаа. Бизнесийн хувьд ч ажиллах орчин, сэтгэл ханамж □нд□р байна. □мн□ нь цайны газраа ажиллуулахад з□□врийн устай, байраа □□рсд□□галлан, ш□нийн цагаар ээлжээр харуулд гардаг байлаа. □н□□д□р огт □□р болсон” хэмээн ярьж сууна. Тэрбээр тус орон сууцыг барих явцад холбогдох иргэдийн т□л□□ллийг удирдаж байсан. Т□слийг хэрэгж□□лэх гурван талт гэрээнд Батжаргал тэрг□□тэй газраа ч□л□□лс□н иргэд барилгын ажлыг г□йцэтгэгч “Бэгб□рд” компани болон Нийслэлийн ажлын албанд т□с□л хэрэгж□□лэх явцад х□ндл□нг□□с хяналт тавих санал тавьж, □□нийгээ ч хэрэгж□□лээд зогсохг□й тэдний зарим нь барилгын ажилд гар бие оролцож, цалинтай, орлоготой ажилласан байна. “Бид барилгын явцад б□рэн хяналт тавьсан. Хананы цаана юу байгаа, юугаар хийсэн зэргийг мэдэж байгаа болохоор □н□□д□р сэтгэл хангалуун сууна” хэмээн Батжаргал ярилаа. Тус 168 айлын орон сууцанд орсон иргэдийн 20 гаруй хувь нь орон нутгийн иргэд, м□н хувийг СХД-ийн зургадугаар хорооныхон, □лдсэн хэсгийг нийслэлийн залуу □рх□□д эзэлж байгаа аж.

Гэр хорооллыг дахин т□л□вл□х ажилд иргэдийн оролцоо, санаачлага болон тэдний нэгдмэл байдал маш чухал. Иргэд х□сэхг□й бол энэ т□с□л хэрэгжихг□йг албаныхан т□дийг□й гэр хорооллолд амьдарч буй иргэд ч хэлж байна. Батжаргал “Олон айл хамрагдах нь олон □зэл бодол гэсэн □г. Тиймээс тэднийг зангидах гарц нь иргэд □□рсдийн т□л□□лл□□ з□в сонгох юм. Т□л□□л□л нь иргэдийн ашиг сонирхлыг нэн тэрг□□нд тавих ёстой. Бид ингэж нэгдэжчадсан. □□нийхээд□нд□н□□д□р тохилог сууцанд амьдарч байна” гэлээ. Гурван талт гэрээ хэн хэндээ ашигтай

байх ёстой. Тэр цагт барилгын ажил урагшилна. Дахин т□л□вл□лтийн анхны энэх□□ барилгыг барих ажилд гар бие оролцсон х□м□□сийн нэг тус хорооны иргэн А.Роза шинэ байранд орох х□сэлтэй тухайгаа бидэнд ярихдаа “Гэр хорооллыг дахин т□л□вл□х” т□слийг дэмжиж байгаа б□г□□д тус байрны гуравдугаар давхарын заслын ажлыг д□рв□н сарын хугацаанд хийжээ. А.Роза эрхэлсэн ажилг□й б□г□□д 1954 онд ашиглалтад орсон “Зургаан цагаан” байранд амьдарч байна. Тус байрыг □нг□рс□н онд дахин т□л□вл□лт□д хамруулан шинэчлэн барих байсан ч хоёр иргэн з□вш□□р□□г□й тул □н□□дрийгх□ртэл урагшилааг□й аж. Иргэн А.Роза хуучин байраа шинэ болгох чин х□сэл □в□ртл□н яваа. Тэрбээр “Хуучны, актанд гарсан байрыг хэчнээн засаад нэмэргэ□й. Иргэд сангийн асуудлыг шийдэж чадахг□й. Ус алдан, бохир □нэртэж, чийг даан х□□хд□□д яр шарханд баригдаад хэц□□ л байна” хэмээв. Эднийх ажлын х□лс гаргалг□й □□рсд□□ засвар хийхэд жилд хамгийн багадаа нэг сая т□гр□г зарцуулдаг байна. Ер нь тус байрны айлууд жилдээ нэг шохой замаскны ажилтай, обойгоо сольдог. Гэвч тэд байрныхаа дотор талаа хэчнээн засч, янзалсан ч бохирын □нэрээс салж чаддагг□й гэнэ.

Гэр хорооллыг дахин т□л□вл□х ажлын эхний барилга ашиглалтад орсноор т□слийн □г□□жийг ойлгохг□й, эсэрг□□цэж байсан иргэдийн бодол □□рчл□гдс□н талаар т□слийн г□йцэтгэгчид ярьж байна. Тухайлбал, “Зургаан цагаан” байрыг дахин т□л□вл□лт□д хамруулах ажлыг эсэрг□□цэн, байраа солихг□й гэж байсан хоёр иргэн □н□□д□р уг ажлыг х□лээнз□вш□□рчээ. Тус байрны оршин суугчдын з□гээс т□слийн г□йцэтгэгчид байраа шинэчлэн бариулах саналыг удаа дараа ир□□лж байгаа тухай “Бэгб□рд” ХХК-ийн захирал Я.Ганбаатар ярилаа. Тэрбээр “Зургаан цагаан” байрны барилгын ажлыг энэ онд эхл□□лэх боломжг□й талаар хэлэв. Учир нь тус компани нийт 231 айлын орон сууц барьж байгаа. Эдийн засаг хямралтай □ед хоёр барилга зэрэг барих х□ндрэлтэйг Я.Ганбаатар захирал учирлав. Гэхдээ “Одоо барьж буй 231 айлын барилгын ажил 90-95 хувьтай болох □ед “Зургаан цагааны байр”-ны ажил руу орно” гэсэн юм.

Гэр хорооллыг дахин т□л□вл□х т□слийн удирдагчдын хэлж буйгаар иргэд газраа ч□л□□л□н байртай болох х□сэлтэй байна. “Танай байр хэдийд ашиглалтад орох вэ? Арилжааны банкууд болон Нийслэлээс ямар нэгэн дэмжлэг□з□□лвэлбидхудалданавахад бэлэн байна” гэх санал компанийнханд нэлээд ирж байгаа аж. Нийслэлээс гаргаж байгаа журмууд барилгын эрэлт, нийл□□лэлтийг дэмжиж буй талаар “Бэгб□рд” ХХК-ийн захирал тэмдэглэв. Гэвч “Эдийн засгийн □н□□гийнбайдалт□с□лхэрэгж□□лэхэд х□ндрэл учруулж байна. Найман хувийн зээлийн шалгуур □нд□р болж зээл авахад х□ндрэлтэй болчихлоо. Арилжааны банкууд зээлийн шалгуур, н□хцл□□ эдийн засгийн байдалтай уялдуулах хэрэгтэй. Банкуудын тавьж буй шаардлагын тухайд, ойролцоогоор 1,5 сая т□гр□г□□с дээш хэмжээний орлоготой х□м□□ст зориулагдахуйц байна” хэмээн Я.Ганбаатар захирал ярилаа.

> **“Нэгдэж чадсанаар бид өнөөдөр тохилог сууцандаа орчихлоо”**

Тэгвэл “Арилжааны банкууд барилгын компаниудад зээл олгох нь багасч, зээл олголт дутмаг, хаалттай болсон. Улмаар компаниуд □□рсдийнх□□ х□р□нг□□р барилга барихад х□ндрэл учирч байна. Гаднын байгууллагуудтай хамтарч х□р□нг□ оруулалтын асуудлыг шийдэх талаар нийслэлийнхэн эрчимтэй ярьж байгаа ч одоогоор х□р□нг□ оруулалтаа шийдэж чадааг□й компани нэлээд байна” хэмээн “Баганат” хорооллын т□слийн удирдагч Б.□лзийцэцэг ярьсан юм. Дахин т□л□вл□лтийн ажлыг г□йцэтгэж буй хувийн хэвшлийнхэнд энэ мэт асуудлууд тулгарсаар байна. Гэвч газар, дэд б□тэц зэрэг асуудлыг Хотын захиргаанаас т□слийн х□рээнд шийдэж буй. Тодруулбал, Нийслэлээс баталсан дахин т□л□вл□лтийн журмын дагуу дэд б□тцийн зураг т□слийн болон инженерийн шугам с□лжээний барилга угсралтын ажлын санх□□жилтийг Нийслэлийнхэн шийдвэрлэж □гч байгаа аж.

М□н т□слийн хэрэгжилтийг хангаж □г□х □□днээс аж ахуйн нэгж□□дэд байрны борлуулалтад чиглэсэн журам гаргах зэргээр дэмжиж байгаа талаар Нийслэлийн Гэр хорооллын х□гжлийн газрын дарга Ш.Ганхуяг хэлэв. Дахин т□л□вл□лтийн т□слийн ажлын хэрэгжилтийн тухайд тэрбээр “Талууд харилцан тохиролцон, иргэд х□р□нг□□шилж□□лэхньхамгийнхэц□□ з□йл. Тухайлбал, гадаадад □л х□дл□х х□р□нг□, газартаа т□лс□н татвараасаа хамаарч □нээ тохирдог. □н□□д□р манайд ийм б□ртгэл, татварын асуудал нь муу байдаг учраас иргэдтэй тохиролцоход х□ндрэлтэй байдаг. Гэхдээ иргэд байранд орж, эр□□л, аюулг□й орчинд амьдрах х□сэл эрмэлзлэлтэй байгаа учраас энэ т□с□л яваад байна” гэлээ.

Газар ч□л□□л□лт, барилга барих б□х асуудлаа хувийн хэвшлийнхэн □□рсдийнх□р□нг□□ршийдэжбуй. М□н газар ч□л□□лс□н иргэдийг байранд орох х□ртэлх хугацаанд амьдрах байрны зардлыг нь дааж байгаа. Нийслэлийн Гэр хорооллын х□гжлийн газрын дарга Ш.Ганхуяг “Т□слийн х□рээнд барих барилгуудын хувьд сургууль, цэцэрлэг, ногоон байгууламж зэргийг цогцоор нь т□л□вл□ж, шийдэж □гч байгаа. Тухайлбал, Баянз□рх д□□ргийн Улаанхуаранд 30 га газарт дахин т□л□вл□лт хийнэ. □□ний таван га талбайд барилга барина. М□н хэмжээний талбайд зам, □лдсэн талбайд ногоон байгууламж барих юм. Дээрх б□гд байж тухайн барилгын орчин тохилог болно. Улмаар □рс□лд□х чадвар сайжирч, худалдаалагдана гэсэн □г. Хэн сайн т□л□вл□лт хийнэ, тэр хэрээр борлууллт сайжирна. Нийслэлийг з□в т□л□вл□лттэйгээр орон сууцжуулахаар ажиллаж байна” хэмээв.

Гэр хорооллын дахин т□л□вл□лтийн ажил хотын эдийн засгийн “цусны эргэлт”-ийг сайжруулж, иргэдийн амьжиргааг дээшл□□лэх том т□с□л хэмээн албаныхан онцолж буй. Т□слийн х□рээнд эхний ээлжийн хэд хэдэн орон сууц ашиглалтад орж, иргэдийн х□лээлт улам нэмэгдэж байна. Ш.Ганхуягаас тодруулахад “Энэ т□с□л хэрэгжсэнээр газрыг эргэлтэд оруулж буйгаараа ач холбогдолтой. Газрын □нэ □сн□. Ажлын байр бий болно. Цонх, хаалга зэрэг барилгын бусад салбар урагшилна” гэсэн юм.

Дахин т□л□вл□лтийн х□рээнд энэ онд 2000 гаруй айлын орон сууц ашиглалтад орох аж. Тухайлбал, “Асар □рг□□” компани 41 нэгж талбарт т□с□л г□йцэтгэх б□г□□д Чингэлтэй д□□ргийн есд□гээр хороонд 360 орчим айлын, долоодугаар хороонд 1000 орчим айлын орон сууцыг ашиглалтад оруулахаар ажиллаж байна. Харин “Баганат □рг□□” компани нийт 30.3 га газарт т□с□л хэрэгж□□лэх б□г□□д □□ний 4.7 га талбайд барилга барих бол 16 га-д ногоон байгууламж барих

юм байна. “Баганат хороолол”-ын уг газарт 5000 айлын орон сууц баригдана. □□нээс 960 х□□хдийн багтаамжтай хоёр сургууль, 240 х□□хдийн гурван цэцэрлэг барихаар т□л□вл□жээ. Одоогийн байдлаар тус компани Баянз□рх д□□ргийн найм, 16-р хороонд нийт 280 айлаас 234 айлтай тохиролцон гурван талт гэрээ хийн барилгын ажлаа эхл□□лжээ. Т□□нчлэн 120 айлыг б□рэн ч□л□□л□н 1000-аад айлын барилга ашиглалтад ороход бэлэн болжээ. “Баганат хороолол”-ын т□слийн удирдагч Б.□лзийцэцэг “Эхний 140 айлын орон сууц ашиглалтад орсон нь иргэд т□слийг нааштай х□лээж авах т□лхэц болж байна. Газраа ч□л□□лс□н 90 айл тавдугаар сарын дундуур байрандаа орно” гэв.

Гэрхорооллындахинт□л□вл□лтийн ажилд иргэд ийн ам сайтай байна. Н□г□□тэйг□□р, иргэд уг ажлыг улст□рж□□лэхг□й байхыг х□сч байна. □н□□д□рмод,н□□рст□лж,“гоожуурын” усаар н□□р гараа угаан суугаа таны маргааш дулаан, тохилог байранд орох □е айсуй.

Зочин

Д.Баттулга: Бид Улаанбаатар хотыг дүрэмтэй болгоно

Г.Түшээ

Нийслэлийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын дарга Д.Баттулгатай ярилцлаа.

-Та ойрын хугацаанд гэр хорооллоор явж байгаа. Дахин төлөвлөлтийн ажлын явц ямар байна вэ?

-2013 оны нэгд□гээр сарын с□□лээр НИТХ-аар гэр хорооллыг дахин т□л□вл□х журам баталсан. Анх 12 байршилд энэ ажлыг зарлаж, т□с□л хэрэгж□□лэгчээр шалгарсан анхны компаниуд м□н оны тавдугаар сард батламжаа авч байсан. □□нээс хойш яг хоёр жил □нг□рчээ. Гэр хорооллын 24 байршилд 77 блок барилгад 32 компани □йл ажиллагаа явуулж байгаа. Энэ нь 1500 орчим га газарт б□тээн байгуулалт хийж байна гэсэн □г. □н□□дрийн байдлаар 1000 орчим айл газраа ч□л□□лс□н байна. □нг□рс□н онд 680 орчим айлын орон сууц ашиглалтад оруулсан бол энэ онд 2500 орчим айлын орон сууцыг ашиглалтад оруулахаар т□л□вл□ж байгаа. Засгийн газрын дэмжлэгтэйгээр Нийслэлээс тодорхой хэмжээний х□р□нг□ гаргаж ихэнх байршилд дэд б□тцийн асуудлуудыг шийдсэн. Дахин т□л□вл□лтийн ажилд с□□лд орсон компаниуд дэд б□тцийн хувьд санаа зовж, асуудлуудаа тавьж байгаа. Бидний з□гээс тэдгээр компаниар техникийн н□хц□л, ажлын зургийг нь хийлгэсний дараа х□р□нг□ оруулалтын асуудлыг шийдэх шаардлагатай тулгарч байна. □□нийг бид ойрын хугацаанд шуурхай шийдэхийг хичээн ажиллана. М□н газрын маргаан мэр сэр гарч байна. Бид дахин т□л□вл□лт□д хамрагдаж байгаа иргэдтэй уузлаа. Иргэд, компани хоёр гэрээ хийгээд орхих бус хоорондоо мэдээлэл солилцож, амьд холбоотой байх ёстой юм байна. Барилгын компаниуд т□л□вл□с□н хугацаандаа орон сууцыг ашиглалтад оруулааг□й тохиолдолд иргэд нэлээд бухимдаж байна. Тиймээс иргэд, аж ахуйн нэгж□□дийг уулзуулж, мэдээлэл солилцуулах ажлыг хот зохион байгуулах шаардлагатай байгааг харлаа.

-Хотын дэд бүтэц, инженерийн шугам сүлжээг сайжруулах талаар нийслэлийнхэн байнга ярьдаг. Гэвч их хэмжээний хөрөнгө оруулалт хэрэгтэй. Та бүхэн энэ тал дээр ямар арга хэмжээ авч байна вэ?

-□нг□рс□н жил□□дэд Нийслэлээс 40 орчим тэрбум, Засгийн газраас 80 гаруй тэрбум т□гр□г гаргасан. Улаанбаатар хотын энэ жилийн б□тээн байгуулалтад 40 орчим тэрбум т□гр□г т□л□вл□с□н. Гэвч энэ нь дэд б□тцийг сайжруулах ажилд х□рэлцэхг□й байгаа б□г□□д нэмж 60 орчим тэрбум т□гр□гийн санх□□жилт шаардлагатай байна. Бидний т□л□вл□с□н ажлын зураг, т□с□в, х□р□нгийг харахаар ийм байна. Тиймээс Засгийн газарт тодорхой хэмжээний дэмжлэг □з□□лэх х□сэлт тавиад байгаа.

-Зөвхөн дэд бүтцийн ажилд?

-З□вх□н энэ ажилд ш□□. Ер нь дахин т□л□вл□лтийн ажлын х□рээнд дэд б□тэц, цэцэрлэг, сургуулийн асуудлын х□р□нгийг хот шийднэ. Газарч□л□□л□х болоод барилга барих нь компаниудын хийх з□йл.

-Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн ажилд хотын иргэдийн оролцоо харьцангуй их байгаа. Иргэдийн оролцоотой хотыг хөгжүүлнэ гэдгийг та юу гэж харж байна вэ?

-Иргэдийн саналаар шийдэж байгаа асуудал. Гэр хорооллын дахин т□л□вл□лтийн ажил хийх байршлыг зарласан. Тухайн байршилд Нийслэлийн Ер□нхий т□л□вл□г□□нийх□нажлындаалгавраа зарлана. □□нд оролцохыг х□ссэн компаниуд саналаа □гч, тэд тухайн газарт оршин суугаа иргэдэд т□сл□□ танилцуулна. □□ний дараа бид иргэдийн саналаар т□с□л хэрэгж□□лэгчийг сонгоно. Хотыг 2030 он х□ртэл х□гж□□лэх ер□нхий т□л□вл□г□□г□нг□рс□ноныгуравдугаар сард УИХ баталсан. Энэ ер□нхий т□л□вл□г□□ний дагуу хот х□гжих ёстой. Тодорхой байршлууд дээр хотыг х□гж□□лэхэд иргэдийн оролцоог хангана гэдэгт дахин т□л□вл□лт болон нийтийн эзэмшлийн талбайд барилга байгууламж барихад тухайн б□с нутгийн иргэдээс санал авч байгаа. Иргэд з□вш□□рв□л бид аж ахуйн нэгж□□дэдз□вш□□рлийгнь□гн□.□г□й



Фотог Б.Бямба-Очир

НИТХ-ын дарга Д.Баттулга гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн ажилтай танилцаж байгаа нь

гэвэл иргэдийн саналаар явна гэсэн □г. Ер□нхий т□л□вл□г□□ний дагуу ажлаа хийж байгаа гэж ойлгож болно.

-Хороо, дүүргийн иргэдийн нийтийн хуралд ихэвчлэн хөгшчүүд цугладаг. Залуучуудын оролцоог нэмэгдүүлэх тал дээр хэрхэн анхаарч ажиллаж байгаа вэ?

-Нийслэлийн 150 хорооны 90 гаруй нь иргэний танхимтай болсон. Тухайн нутаг дэвсгэрт тулгарч буй асуудлыг иргэдийн хурлаар ярилцаж, иргэдийн саналыг сонсоё гэдэг ч тэдний оролцоо сайнг□й байна. □□нийг нуугаад яахав. Тухайн иргэн □□рийнх□□ сонирхсон з□йл дээр оролцож байна. Тиймээс бид т□л□□ллийн ардчиллыг бий болгоё. Тухайн асуудлыг сонирхож, эрх ашиг нь х□нд□гд□ж байгаа иргэдийн саналыг авч байя гэсэн. Гэвч оролцоо нь хангалтг□й байна. Энэ х□рээнд бид иргэдийн х□лээж буй шийдвэрийг гаргахын тулд одоогийн арга барилаа □□рчилье гэж байгаа. Энэ бол иргэний оролцооны хувьд хийж буй томоохон □□рчл□лт. Залуучуудын сонирхсон сэдвийг х□нд□ж тэдний саналыг авах ёстой. Залуучууд нэгдэж клуб байгуулан тодорхой саналыг бидэнд тавьдаг болж байна. □□нийг бид цаашид х□гж□□лэх хэрэгтэй.

-НИТХ-ын өнгөрсөн хугацаанд хийсэн гол ажил юу байна вэ? Ойрын хугацаанд ямар ажил хийхээр төлөвлөж байна вэ?

-Х□м□□с “Иргэдийн хурал байсан уу” гэж ярьдаг. Байгаа, байхг□й нь мэдэгддэгг□й. Жилд нэгээс хоёр удаа хуралддаг. Хурал нь ил тод биш. Т□с□в, газар зохион байгуулалт зэргийг л хэлэлцээд □нг□рд□г байсан. Харин одоогийн НИТХ бол хуулийн дагуу, жинхэнэ НИТХ-ын жишгээр ажиллаж байна. □□р□□р хэлбэл, иргэдийн т□л□□л□гчдийн хурал нь Засаг даргын м□рийн х□т□лб□рийг баталж, т□□ний хэрэгжилтийг хянадаг. Хотын □мн□ тулгарсан томоохон асуудлуудад т□с□л х□т□лб□р боловсруулж, хэрэгжилтэд нь хяналт тавьдаг. Нийслэлийн нутаг дэвсгэр дээр хэрэгжих нийтлэг д□рэм, журмыг баталдаг байгууллага. Яг энэ ажлаа бид 2012 оноос хойш хийж эхэллээ. Нийслэлийн иргэдийн хурлыг байнгын ажиллагаатай гэж хэлэхг□й. Гэхдээ ер□нхийд□□ тогтмол ажиллагаатай байгууллага болсон. Иргэдийн хурлаар асуудлуудыг шийдвэрлэх, иргэд □зэл бодлоо хуваалцах зэрэг нь нэлээд идэвхжсэн. □□нийг хамгийн том ололт гэж боддог. Орон сууцны х□т□лб□р, газрын асуудлыг цэгцлэх гээд хотын □мн□ тулгарсан томоохон асуудлыг НИТХ шийдэж байгаа. Цаашид хуулийн х□рээнд хийх ёстой ажлуудаа улам эрчимж□□лэн ажиллана.

-Хотыг тэлэх бодлого барьж байгаа. Хоёр ч дүүргийг “хот” гэх статустай болголоо. Үүний ач холбогдол, үр дүн нь юу юм бэ?

-□ндсэн хуулийн □□рчл□лтийн х□рээнд хотын статусыг нэлээд □нд□рт тавьж, хотуудын асуудлыг онцолж ярих ёстой. Тэр ч утгаараа бид б□рэн эрхийнхээ х□рээнд хууль, тогтоомжийн дагуу Налайх, Багануур хотуудыг байгуулж, д□рмийг нь баталлаа. Энэ бол Засгийн газар болон НИТХ-аас гаргаж байгаа тодорхой шийдвэр□□дийг хэрэгж□□лэх □□рэгтэй субъект. Хот бол х□м□□сийн нэгдэл. Хот □□рийн □мн□ тулгамдсан асуудлаа дотроо хэлэлцэж, □□рсд□□ шийддэг байх ёстой. Тийм н□хц□л бололцоог хангах ёстой б□г□□д бид □□ний эх □□свэрийг тавьж □гч байгаа юм. Цаашид хууль эрх з□йн тодорхой орчныг □□рчл□х шаардлагатай болно. Хотын татвар, эдийн засгийн бие даасан байдлыг хангах хэрэгтэй болно. Энэ б□х асуудлыг цаашид хэрэгж□□лж явна. Эхлэлийг тавьлаа. Хэдэн жилийн дараа хотууд ил□□ х□гжиж, дахин олон хот бий болох байх.

-Дүрэмгүй хот хуульгүй улстай адил гэдэг. Өнөөдөр Улаанбаатар хот дүрэмтэй болох асуудал ямар шатанд явж байна вэ?

-Дэлхийн томоохон хотууд □□рийн д□рэмтэй байдаг. Улаанбаатар хот д□рэмг□йгээр □дийг х□ртэл явсан. Д□рэмтэй хот болгохын т□л□□ бид нэлээд ажиллаж байгаа. Д□рмийг боловсруулах, ажлын хэсэг байгуулсан. Д□рэмтэй болсноор Улаанбаатар хот шиг хот болно гэсэн □г. Нэг х□ний эрх н□г□□ х□нийхээр хязгаарлагдах байдал жинхэнэ хотод хэрэгждэг. Тиймээс хотын иргэд яаж аж т□р□х ёстой зэрэг тэр б□х асуудлыг д□рмээр шийдэх ёстой. Д□рэм боловсруулаад жил гаруй хугацаа □нг□рл□□. Тиймээс д□рмийг ойрын хугацаанд иргэдийн хурал оруул□ батлуулах байх гэж бодож байна.

ГЭР ХОРООЛЛЫН ДАХИН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН БАЙРШИЛ, ТӨСӨЛ ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ КОМПАНИУДЫН ТОВЧ МЭДЭЭЛЭЛ

№	Байршил	Багцын дугаар	Захирамж	Төсөл хэрэгжүүлэгч	Хэсэгчилсэн талбай	Хэмжээ /га/	Нэгж талбар
1.	Сонгинохайрхан дүүргийн 5, 6, 7 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр дэх Ханын материал орчмын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө /130 га/	ГХДТ-2013/1	А/534 ,А/340	Хера холдинг ХХК	Г, Б1, В1	67,3	558
			А/1043	Жи Ди ХХК	Б2, В, Г1	53,6	705
2.	Сонгинохайрхан дүүргийн 10 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр Арьс ширний үйлдвэрийн ажилчдын байр орчмын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	ГХДТ-2013/2	А/1042	Назу проперти ХХК	-	11,5	246
3.	Чингэлтэй дүүргийн 7 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр дэх Үндэсний олон нийтийн радио, телевизийн орчмын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	ГХДТ-2013/3	А/962	Басмаа констракшн ХХК	-	11,4	151
4.	Чингэлтэй дүүргийн 13, 15 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр 72 дугаар сургууль орчмын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	ГХДТ-2013/4	А/538	Асар-Өргөө ХХК, Буурал сутай ХХК	-	15,0	96
5.	Сүхбаатар дүүргийн 15 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр Дамбадаржаа орчмын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	ГХДТ-2013/5	А/636	Цэлмэг Ази ХХК		13,0	110
6.	Баянзүрх дүүргийн 8, 16 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр дэх Батлан хамгаалахын их сургууль орчмын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө /93,8 га/	ГХДТ-2013/6	А/535	Баганат өргөө ХХК	А	51,0	691
			А/536	Гангар инвест ХХК	Б	42,8	
7.	Баянзүрх дүүргийн 12 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр дэх Амгалан орчмын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	ГХДТ-2013/7	А533	Гранд лайн ХХК	-	15,2	236
8.	Сонгино хайрхан дүүргийн 6 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр Хотын захиргааны шинэ цогцолборын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	ГХДТ–2013/8	А/761	Халла гонсол ХХК	-	9,1	21
9.	Сонгинохайрхан дүүргийн 28 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	ГХДТ-2013/9	А/339	ТОБ групп ХХК	-	3,07	51
10.	Баянзүрх дүүргийн 2 дугаар хороо Дарь эх амины орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	ГХДТ-2013/10	А/830	Монгол Угсаа ХХК		15,5	216
			А/829	Магма од ХХК		4,5	67
11.	Сүхбаатар дүүргийн 17 дугаар хороо Дамбадаржаалин хийд орчмын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	ГХДТ-2013/11	А/467	Цэлмэг Ази ХХК	-	7,6	89
12.	Хан-Уул дүүргийн 4 дүгээр хорооны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	ГХДТ-2013/12	А/415	ТОСК ТӨҮГ	-	16,5	130
13.	Багануур дүүргийн 1, 5 дугаар хорооны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө /78,7 га/	ГХДТ-2013/13		Хоосон	А	52,26	

14.	Сүхбаатар дүүргийн 9, 10, 11, 12 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр Орон сууцны VII хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө /210 га/	ХЕТ-2013-1		Баярс констракшн ХХК	А	5,6	87
				Пример инвестмент ХХК	Б	7,0	122
			А/532	Асар Өргөө ХХК	И, Ж, М, О, Ө	44,3	799
			А/635	Заг ХХК	З, Е, Ё1, К1, Л, Ш	66,2	828
			А/717	Бэрэн групп ХХК	В, Г,Д, Ё,Й, К,	51,9	833
			А/495	Монтед ХХК	Ү	4,8	
15.	Баянзүрх дүүргийн 13,14 дугаар хорооны д эвсгэр Орон сууцны XIV хорооллын хэсэгчилсэн	ХЕТ-2013-2	А/539	Бүрд ХХК	А, Г, Ё, Д	34,3	1043
			А/537,	Моннис ХХК	Б,	11,3	110
	ерөнхий төлөвлөгөө /235 га/		А/1040	Бэрэн групп ХХК	В	12,1	
			А/961	Зургаан талт ХХК,	Е	7,3	
			А/963	Цагаан хуаран ХХК	Е	5,5	
			А/496	Цагаан хуаран консалтинг ХХК	З	9,4	174
16.				Би Си Кэй Си ХХК	И	6,2	
17.	Дэнжийн 1000 орчмын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө Чингэлтэй дүүрэг 9, 10, 11 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө /145 га/	ХЕТ-2013-3	А/466	Бармон ХХК	А	39,7	581
			А/828	Эрэл групп ХХК	Б	39,7	856
			А/1041	Өндөр буянт ХХК	В	50,4	261
				Монкон групп ХХК	Г	15,2	262
18.	Чингэлтэй дүүргийн 7, 8 дугаар хороо, Баянгол дүүргийн 11 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэр МҮОНРТ орчмын ХЕТ	ХЕТ-2013-4	А/831	Эрэл групп ХХК	-	27,0	589
19.	Баянгол дүүргийн 16 дугаар хорооны нутаг дэвсгэр Гандантэгчилэн хийд орчмын ХЕТ	ХЕТ-2013-5		Хоосон		53,0	
20.	Баянзүрх дүүргийн 2, 4 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэр Мамбадацан орчмын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө /70 га/	ХЕТ-2013-6	А/337	Их өргөө ХХК	В	26,0	237
21.	Баянгол дүүргийн 10, 11 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэр Бичи 7 орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө /93,2 га/	ХЕТ-2013-7	А/343	Грийн ресурс ХХК	А	30,6	
			А/338	Очир ням ХХК	Б	26,7	418
			А/336	Ди ви жи эйч ХХК	В	35,9	406
22.	Сонгинохайрхан дүүргийн 1, 2, 20 дугаар хороо Цэргийн хотхон орон сууцны хорооллын	ХЕТ-2013-8	А/498	Хас харш ХХК	А	28,2	246
			А/414	Стандарт капитал ХХК	Б	26,6	290
	хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө /54 га/						
23.	Сонгинохайрхан дүүргийн 30 дугаар хорооны хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө	ГХДТ-2014/1	А/180	Монгол дайвин ХХК	-	11,0	
24.	Баянзүрх дүүргийн 12 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө /164 га/			Жигүүр гранд ХХК	А, Б, В, Г		
25.	Хан-Уул дүүргийн 8 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө /26,5 га/			Ажнай цэгц ХХК	А		
				Баярс констракшн ХХК	Б		
26.	Налайх дүүргийн 7 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрийн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө /31,5 га/			Тэлмэн констракшн ХХК	А, Б		

Гурван асуулт

Л.Батхуяг: Ниймлэл хотын төлөвлөлт хоёр хөршийн шийдвэрээр явж ирсэн



“Монкон” группын Бизнес, санхүүгийн газрын захирал, төслийн удирдагч Л.Батхуягаас доорх асуултыг тавилаа.

-Танай компани хаана төсөл хэрэгжүүлж байгаа вэ. Ажлын явц ямар түвшинд байна?

-Манай компани Чингэлтэй дүүргийн арваннэгдүгээр хороо буюу 57 дугаар сургууль орчмын 15.2 га газарт оршин суугчдийн дэмжлэгийг авснаар гэр хорооллын төсөл хэрэгжүүлэгчийн батламжийг өнгөрсөн оны аравдугаар сард гардсан. Дэнжийн 1000 орчмын энэ хэсэг газар нийслэлд хамгийн анхны гэр хорооллын хашаа баригдаж иргэд суурьшиж эхэлсэн бөгөөд анх нүүж ирсэн айлууд нь энэ газарт 70 жил амьдарч байна. Олон жил нэг газар амьдарсан, мөн хотын төв бүсэд ойролцоо байрлалтай байдгаас хашааны эдэлбэр газраа хэсэгчилэн зарах болон үр хүүхдүүддээ шилжүүлэх зэргээр айлуудын хашааны дундаж талбай 420 орчим ам. метр байна. Нөгөө талаас олон жилийн суурьшлын төвлөрлөөс шалтгаалсан хөрсний бохирдол өндөр хэмжээнд байгаа бөгөөд газрын дахин төлөвлөлт болон орчны аюулгүй байдлын талаасаа зайлшгүй арга хэмжээ авах газруудын нэг болоод байгаа. Иймээс гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн үйл ажиллагааг оршин суугчдын зүгээс дэмжиж байгаа.

Одоогоор нийт оршин суугчдын 85 хувь нь Нийслэлийн болон бидний хэрэгжүүлж буй төслийг дэмжиж хоёр талт болон гурван талт гэрээг байгуулан ажиллаж байна. Төслийн хувьд төлөвлөлтийн шат буюу Улаанбаатар хотын 2020 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн хөтөлбөр, 2030 оныг хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагад уялдуулсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг инженерийн дэд бүтцийн болон автозамын иж бүрэн зураглалын хамт Нийслэлийн ерөнхий төлөвлөгөөний газраар баталгаажуулсан. Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд 1400 айл өрхийн орон сууцны хороолол, сургууль цэцэрлэгийн цогцолбор, үйлдвэр үйлчилгээний барилга байгууламж, автозам, ногоон байгууламж зэргийг барилгын норм, дүрмийн дагуу тусгасан. Нийт 250 мянган ам.метр барилгажилтын ажлыг төлөвлөсөн байна. Манай компанийн хамт олон барилгажилтын ажлыг энэ жил эхлүүлэх бөгөөд таван үе шаттай, хэсэгчилсэн байдлаар хэрэгжүүлж 2019 онд дуусгах төлөвлөгөөтэй ажиллаж байна.

-Төсөл хэрэгжүүлэхэд ямар асуудал тулгамдаж байна. Хэрхэн шийдвэрлэж болох вэ?

-Одоогоор манай улсын хэмжээнд эдийн засгийн өсөлт бууралттай, хөрөнгө оруулалтын орчин таатай биш байгаа нь төлөвлөгөөт ажлуудын хугацаанд өөрчлөлт орох шалтгаан болж байна. Энэ нөхцөл байдлыг иргэд ойлгож, Нийслэлийн явуулж буй бодлого, төслийн үйл ажиллагааг дэмжиж хүлээцтэй хандаж байна. Мэдээж хашаа, байшингаа орон сууцаар солихоор гэрээ байгуулсан иргэдийн хувьд орон сууцандаа хурдан орох хүсэл эрмэлзлэл их байгааг бид ойлгож байгаа. Энэ хандлагыг нэн тэргүүнд тавьж, төслийн үйл ажиллагаанд анхаарал хандуулж байна.

-Барилгын салбарын ирээдүйг хэрхэн харж байна вэ?

-Барилгын салбар болон түүний дагалдах салбарууд болох барилгын материал үйлдвэрлэл, худалдаа, интерьер болон экстерьер ажлууд, үл хөдлөх хөрөнгө зуучлал зэрэг нь ойрын хугацаанд хамгийн эрчимтэй хөгжиж байгаа боломжит зах зээл. Яг үнэндээ бид сүүлийн 20 гаруй жилийн хугацаанд л өөрсдөө бие дааж хот төлөвлөлт, барилга угсралт, гүйцэтгэлийн туршлага хуримтлуулж байна. Өмнөх бүтээн байгуулалтууд манай хоёр хөршийн удирдлага хөрөнгө оруулалт, хөнгөлөлттэй зээл, тусламжид суурилж ирсэн.

Энэ утгаараа Улаанбаатарт хотод тулгарах зарим төлөвлөлтийн болон уялдаагүй байдлын сөрөг үр дагаврыг бид биеэрээ мэдэрч бухимдах үе бий. Жишээ нь, бид Сингапурын хот төлөвлөлт болон хот суурин газрын хүн амыг суурьшуулах бодлогоос даруй 30 гаруй жилийн хойно явж байна. Тэнд 1970-1980 оны үед л яг өнөөдрийн манай энэ асуудлууд яригдаж, сайжруулах засварлах ажлыг хийж эхэлсэн. Нэг барилгачны идэвхтэй ажиллах дундаж нас 25 жил гэвэл бидний болон дараагийн үеийн барилгачид болон барилгын салбарынхан маш их хөдөлмөрлөж байж дэлхийн жишиг, стандартад хүрсэн бүтээн байгуулалт, хот төлөвлөлтийн хэмжээнд хүрнэ. Боломж бол бий.


MONCON
MONGOLIAN CONSTRUCTION GROUP
Барилга угсралт
Дэд бүтэц, зам гүүрийн инженерийн байгууламж
Барилгын зураг төсөл, интерьер дизайн
Инженерингийн зөвлөх үйлчилгээ
Хот дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжүүлэгч
Үл хөдлөх хөрөнгийн удирдлага
Бидний Зүтгэл
Хөгжлийн тулгуур
V Блок 14-р давхар, UNION BUILDING
Нарны зам-62, 1-р хороо,
Сүхбаатар дүүрэг, Улаанбаатар хот, Монгол улс
Утас: 75752161 Вэб: www.moncon.mn

Гурван асуулт

-Танай компани гэр хорооллыг дахин төлөвлөх төслийн хүрээнд хаана үйл ажиллагаа явуулж байгаа вэ?
-Төсөл гүйцэтгэх явцад тулгамдаж байгаа асуудал юу байна вэ?
-Монголын барилгын салбарын ирээдүйг та хэрхэн харж байна вэ?

Ч.Мөнгөнсүх /“Хера Пропертийз” ХХК-ийн гүйцэтгэх захирал/:

Хөрөнгө оруулагчид Засгийн газрын баталгаа шаарддаг



-Манай компани СХД-ийн V, VI, VII хорооны нутагт нийт 38 га газарт дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжүүлэн ажиллаж байна. Энэ нь хуучнаар Ханын материалын комбинат орчимд, шинэ хотын захиргааны барилга баригдаж буй байршил юм. Ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу 5000 гаруй айлын орон сууц, оффис, худалдаа үйлчилгээний төвүүд, сургууль, цэцэрлэг, эмнэлэг бүхий хороолол барина. Төслийн хүрээнд өнгөрсөн оны намар худалдаа, үйлчилгээний талбай бүхий 168 айлын орон сууц ашиглалтад өгсөн. Энэ онд нийт 320 айлын таван орон сууцны барилга эхлүүлээд байна.

-Энэхүү төсөл хэмжээний хувьд 200 гаруй сая ам.долларын өртөг бүхий томоохон ажил. Зөвхөн барилга угсралтын ажилд 5-6 жил зарцуулна. Хууль эрх зүйн орчин, дэд бүтцийн хүртээмж, хөрөнгө оруулалт, зах зээлийн байдал зэрэг тулгамдсан асуудал багагүй байдаг. Төслөө богино хугацаанд далайцтай явуулахын тулд хөрөнгө оруулагчидтай хамтран ажиллах зайлшгүй шаардлагатай болдог. Харин хөрөнгө оруулагчид Засгийн газрын баталгаа, барьцаа шаарддаг.

-Барилга, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хувьд эдийн засагт жин дарах гол салбаруудын нэг байх ёстой гэж боддог. Манайд барилга угсралт, материалын үйлдвэрлэл, мэргэжлийн лабораториуд, тоног төхөөрөмж нийлүүлэлтийн үйлчилгээ зэрэг салбарын оролцогчдын үйл ажиллагаа хөгжиж байгаа төдийгүй мэргэшсэн үл хөдлөх хөрөнгийн зууч болон судалгааны байгууллагууд бий болсон. Харин салбарын үйл ажиллагаа, барилгын эрэлт нь макро эдийн засгийн байдалтай шууд хамааралтай байна. Улаанбаатар хотын хувьд орон сууц, түүнийг дагасан дэд бүтцийн хангамжийн эрэлт хэрэгцээ өндөр. Гэхдээ эдийн засаг сайжирч, худалдан авахтай холбоотой санхүүгийн хэрэгслүүдийг сайжруулж өгснөөр худалдан авах чадвартай эрэлт бий болно. Миний хувьд салбарын ирээдүйд итгэлтэй байдаг. Харин төрийн зүгээс барилгын салбарт дэмжлэг үзүүлэх, зохицуулалт хийх шаардлага байгаа.

Г.Болдбаатар /“Магма од” /ХХК-ийн захирал/:

Улстөрчдийн хөөрөгдсөн мэдэгдэл иргэдэд хохирол учруулах талтай



-Бид Баянзүрх дүүргийн хоёрдугаар хороо, 12 дугаар хэсэг, Дарь эхийн 4.5 га талбайд гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжүүлэх ажлыг хариуцан ажиллаж байна. Төслийн талбайн 80 орчим хувь нь тохилог орчин, дэд бүтэц бүхий амины орон сууцны, 20 орчим хувь нь үйлчилгээний хэсэг бүхий орон сууцны цогцолбор баригдах бөгөөд нийтдээ 461 айлын орон сууцтай “Дарь эх” хотхон баригдана. Үүнээс энэ онд үйлчилгээний хэсэгтэй 144 айлын хоёр орон сууц, хоёр айлын талбайд амины орон сууц, хотхоны инженерийн шугам сүлжээ, дэд бүтцийн ажлыг эхлүүлэх бөгөөд 2016 оны нэгдүгээр улиралд багтаан ашиглалтад оруулахаар төлөвлөн ажиллаж байна.

-“Сайн юманд садаа мундахгүй” гэж үг байдаг. Төслийн явцад бэрхшээл гарах нь тодорхой. Хүн болгоны мэдэх улс орны санхүүгийн хүндрэлтэй байдал, улсын болон нийслэлийн төсөв, иргэдийн орлогын түвшин, орон сууцны борлуулалт, барилгын салбарын хөрөнгө оруулалт, банкны зээл олголт, улстөрчдийн мэдэгдэл, иргэдийн төсөлд хандах сэтгэлзүй гэх мэт тулгамдсан олон асуудал байгаа. Миний хувьд улстөрчдийн мэдэгдэл, иргэдийн төсөлд хандах сэтгэлзүй гол асуудал. Улстөрчид гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн өгч байгаа бодит боломжийг үгүйсгэх эсвэл иргэдийг өөрийн газартаа хэт их ач холбогдол өгөх сэтгэл төрүүлэхүйц хөөрөгдсөн мэдэгдэл хийх нь төслийн хэрэгжилтэд сөргөөр нөлөөлөх, иргэдэд хохирол учруулах талтай.

-Би 26 дахь жилдээ барилгын салбарт ажиллаж байна. Энэ хугацаанд Монгол Улс зах зээлийн тогтолцоонд шилжин орсонтой холбогдон барилгын салбарт тэргүүний шинэ техник, технологи, материал нэвтрэх, гадаадын мэргэжилтэн ажиллах болсон нь асар их өөрчлөлт, шинэчлэл авчирч буй. Монгол Улсад барилгын салбар хөгжих гадны хүчин зүйл, боломж бүрэн нээлттэй байна гэж боддог. Хөгжил мэргэжлийн боловсон хүчинтэй салшгүй холбоотой. Мэргэжилтнүүдээ сургах, дадлагажуулах, хөдөлмөрийн зах зээлийг нь хамгаалах, бүтээлийг нь үнэлэх, дэмжих бүхэл бүтэн систем бий болгох хэрэгтэй. Барилгын инженерүүдийг хөгжүүлвэл барилгын салбарт хөгжлийн ирээдүй хангагдана.

Б.Наранцацралт /“Назу проперти” ХХК-ийн гүйцэтгэх захирал/:

Социализмын үеийн бүтээн байгуулалттай зэрэгцэхүйц том ажил эхэлж байна



-Манай компани нийслэлийн СХД-ийн 10-р хорооны нутаг дэвсгэрт гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн хэрэгжүүлэгч компаниар шалгарсан. Нийт 11.5 га газарт 246 айлыг чөлөөлж 2000 айлын орон сууцны хороолол барихаар төлөвлөсөн. Гэхдээ ойрын хугацаанд хөрөнгө оруулагчийн тавьсан шаардлагын дагуу хүчин чадлыг гурав дахин нэмэгдүүлэх шаардлага гараад байгаа. Энэ талаар Ерөнхий төлөвлөгөөний газартай зөвшилцөнө. Иргэдийн зүгээс маш сайн дэмжиж хамтарч ажиллаж байгаа.

-Том асуудал байхгүй гэж хэлж болно. Хот энэ тал дээр маш идэвхтэй дэмжиж ажиллаж байгаа. Хамгийн том асуудал хөрөнгө босгох ажил байдаг юм байна.

-Гэр хорооллыг барилгажуулах замаар Улаанбаатар хотыг маш сайхан болгох боломж байна. Социализмын үед хийж байсан бүтээн байгуулалттай эн зэрэгцэхүйц том ажил дөнгөж эхлэх гэж байна.

О.Батсайхан /“Баганат Өргөө” ХХК-ийн ерөнхий захирал/:

Эрх зүйн орчныг илүү сайжруулах шаардлагатай



-Баянзүрх дүүргийн 8,16 дугаар хороонд 30.3 га талбайд төсөл хэрэгжүүлж байна. Нийт 280 өрх айлын газар чөлөөлөх ёстойгоос одоогоор 140 айл газраа чөлөөлсөн. Энэ тавдугаар сарын сүүлч, зургадугаар сарын эхээр эхний 144 айлын орон сууц ашиглалтад орох гэж байгаа. Энэ байранд газраа чөлөөлсөн 90 гаруй айл өрх орно. Мөн энэ оны дөрөвдүгээр улиралд дараагийн 144 айлын орон сууцаа ашиглалтад өгөхөөр ажиллаж байна. Дэд бүтцийн нэвтрэх шугам, цахилгаан, дулаан, усны асуудал бүрэн шийдэгдсэн. Ер нь иргэд дахин төлөвлөлтийн ажлыг баригдаж байгаа барилгаар нь харж дүгнээд байдаг. Гэтэл барилгаа барихаас өмнө тухайн газрыг чөлөөлөх, тухайн хорооллыг бүхэлд нь хангаж чадах дэд бүтэцийн ажлыг заавал хийх ёстой. Харин тэрхүү шугам, сүлжээний ажлыг газар доогуур хийдэг учраас учраас хүмүүст ажил гэж харагддаггүй юм шиг байгаа юм. Бидний хувьд олон улсын жишигт нийцэх туннелийн системтэй дэд бүтцийн нэвтрэх суваг барьж байгуулж байна. Өнгөрсөн хугацаанд 650 метр шугам барьсан, энэ жил 250 метрийг барина. Мөн дахин төлөвлөлтийн хүрээнд энэ жил нэг цэцэрлэг барих хүсэлтээ тавьсан байгаа. Энэ ажил хийгдэх байх гэж бодож байна.

-Зөвхөн манайх гэлтгүй дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжүүлж буй бүх компанид хэд хэдэн бэршээл тулгарч байна. Нэгдүгээрт, эрх зүйн орчныг илүү сайжруулах хэрэгтэй. Мөн өрсөлдөх чадварын асуудал байна. Компаниуд өөрийн хөрөнгөөр газраа чөлөөлж, дэд бүтцийн нэвтрэх шугам барьж байгаа. Гэтэл улс газар нь чөлөөтэй, дэд бүтцийн нэвтрэх шугам тавигдсан хорооллуудыг барьж байгуулж байна. Мэдээж үүнийг дагаад цаг хугацааны болон үнийн хувьд зөрүү бий болно. Түүнчлэн Засгийн газар болон хотын захиргааны хоорондуялдаа холбоо муу байна. Хэдийгээр хотын захиргаа компаниуд хоорондын түншлэл сайн байгаа боловч Засгийн газартайгаа түншлэхдээ асуудалтай байх шиг. Дараагийн нэг асуудал нь дэд бүтцийн хязгаарлалт буюу хүчин чадал. Дахин төлөвлөлтийг илүү олон, илүү өндөр барилгатайгаар хийж болно. Гэтэл тэр түвшинд дулаан, цахилгаан нь хүрэлцдэггүй. Үүний тулд сүүлийн үеийн саарал ус, нарны эрчим хүч зэрэг өндөр технологийг нэвтрүүлэх хэрэгтэй. Гэтэл стандартад нь нийцдэггүй. Одоо хэрэгжиж байгаа стандартыг 1980-аад онд баталсан байдаг. Сүүлийн том асуудал нь төсөл хэрэгжүүлэгч компаниудад зээл, хөрөнгө оруулалтын баталгаа алга. Компаниуд өөрсдөө газраа худалдан авч, чөлөөлж байгаа боловч өмчилж авах боломжгүй. Энэ нь банкинд барьцаалах боломжгүй гэсэн үг. Дээрээс нь эдийн засаг хүнд байгаагаас банкууд шалгуураа өндөрсгөсөн, хүү өндөр байна.

-Салбарын ирээдүйг сайхнаар харж байна. Хүн амын тал хувь нь амьдардаг нийслэл хотод том хэмжээний бүтээн байгуулалтууд хийгдэж байна. Тиймээс өнөөдөр тулгамдаж буй асуудлууд аяандаа шийдэгдэнэ. Өнөөдөр үүссэн нөхцөл байдал бол ердөө эдийн засгийн түр зуурын асуудал.

noble Real Estate

ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН НЭГ ЦЭГИЙН ҮЙЛЧИЛГЭЭ

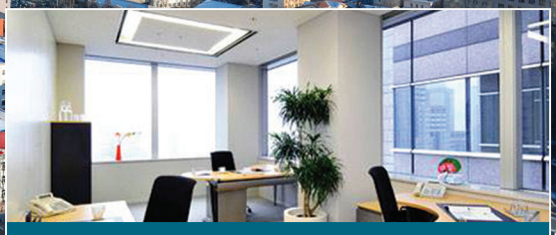




ОРОН СУУЦ ХУДАЛДАА/ТҮРЭЭС



ХАШАА БАЙШИН ХУДАЛДАА/ТҮРЭЭС



ОФФИС ХУДАЛДАА/ТҮРЭЭС

ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН НЭГ ЦЭГИЙН ҮЙЛЧИЛГЭЭ



БОРЛУУЛАЛТЫН ДАРААХ БОЛОН ӨМНӨХ ЗАСВАР ҮЙЛЧИЛГЭЭ



УЛААНБААТАР ХОТЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ҮНЭ, ХАНШИЙН МЭДЭЭ

TDB · ХААН БАНК · ГОЛОМТ БАНК · УЛААНБААТАР ХОТЫН БАНК · XacBank · ТӨРИЙН БАНК · КАПИТАЛ БАНК · КапитронБанк

ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗЭЭЛИЙН НӨХЦӨЛҮҮДИЙГ НЭГ ДОРООС



ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨӨ ЗАСЧ, ТОХИЖУУЛАХ ШИНЭЛЭГ САНААНУУД



ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛТАЙ ХОЛБООТОЙ ЗӨВЛӨГӨӨ, МЭДЭЭЛЭЛ

Бидэнтэй холбогдох:

70-154444
99-134444
88-154444
98-154444
91-154444

noble.mongolia

noblezuuch

http:// www.noble.mn



/“Стандарт проперти” ХХК-ийн гүйцэтгэх захирал/

С.Сод-Эрдэнэ: Засгийн газар хамтарч ажиллах хэрэгтэй

-Танай компани хаана төсөл хэрэгжүүлж байгаа вэ. Ажлын явц ямар түвшинд байна?

-Манай компани Сонгинохайрхан дүүргийн нэг, хоёр, 20 дугаар хорооны 26.2 га газарт дахин төлөвлөлтийн төслийг хэрэгжүүлж байна. Анх өнгөрсөн оны нэгдүгээр сард төсөл хэрэгжүүлэгчээр шалгаран газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэд, аж ахуйн нэгжүүдтэй гэрээ байгуулах ажлыг эхлүүлсэн. Ингэснээр иргэдийн дийлэнхийн саналыг авч мөн оны тавдугаар сард албан ёсны батламжийг авсан. Өнгөрсөн хугацаанд төсөл хэрэгжүүлэх газрынхаа хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, дэд бүтцийн шугам сүлжээний зургийг боловсруулан батлуулсан. Дахин төлөвлөлтөөр дөрвөн жилийн хугацаанд 2700 айлын орон сууц, тус бүр нь 960 хүүхдийн хоёр сургууль, 250 хүүхдийн хоёр цэцэрлэг, мөн 120 ортой эмнэлэг зэрэг нийгмийн бүх үйлчилгээг бүрдүүлсэн цогц хороолол барих юм. Үүнээс гадна тухайн орчинд амьдарч буй иргэдийн ажлын байрыг нэмэгдүүлэх зорилгоор жижиг, дунд үйлдвэрлэл эрхлэгчдэд зориулан таван га газарт зориулалтын байшингуудыг барьж өгнө.

Энэ жил бид 260 айлын хоёр блок орон сууцны барилгын ажлыг эхлүүлсэн. Төлөвлөгөөний дагуу энэхүү хоёр барилга энэ оны арванхоёрдугаар сард багтан ашиглалтад орно. Бүрэн цутгамал хийцтэй автомашины нэгдсэн дулаан зогсоолтой, үйлчилгээний зориулалтын талбайтай, материал, хийцийн өндөр чанарыг агуулсан барилга байгаа. Барилгын ажилтай зэрэгцээд хорооллын дулаан, цэвэр бохир ус, цахилгааны эх үүсвэрийг холбох дэд бүтцийн ажлыг эхлүүлэхээр ажиллаж байна.

-Төсөл хэрэгжүүлэхэд тулгамдаж буй асуудал юу байна вэ. Түүнийг хэрхэн шийдвэрлэж байна вэ?

-Ер нь олон улсад хотын дахин төлөвлөлтийн төслийг өргөн цар хүрээтэй, том төсөл гэж үздэг. Энэ нь өөрөө тэр хотын, тэр улсын нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн тодорхой дэвшил байдаг. Тэр ч утгаараа цаг хугацаа, хөрөнгө мөнгө их шаарддаг. Хамгийн чухал нь дахин төлөвлөлтөд хамрагдаж байгаа иргэдийн ойлголт, төслийг хүлээж авах сэтгэхүйг зөв бий болгох нь чухал. Манай улсын хувьд энэ ажлыг хийх цаг аль хэдийнэ ирсэн. Үүнийг төр засаг, иргэд, компаниуд нэгдмэл байр сууриас хандан богино хугацаанд гүйцэтгэх боломжтой. Үүнд улс төр, эдийн засгийн тогтвортой байдал, иргэдийн өөрчлөлтийг хүлээж авах сэтгэхүй, мөн төслийг хэрэгжүүлж буй компанийн санхүүгийн чадамж гэсэн гурван хүчин зүйл голчлон нөлөөлнө. Шийдвэрлэх арга зам нь ч тодорхой.

Нэгдүгээрт, төрийн зүгээс төслийг бүхий л шатанд нь дэмжих эрх зүйн зохицуулалт бий болгох, орон сууцны эрэлтийг бий болгон эдийн засгийн тогтвортой байдлыг хангах явдал. Хоёрдугаарт, иргэдийг зөв мэдээллээр хангах, төслөөс гарах сайн үр дагаврыудыг таниулах ажил байна. Гуравдугаарт, төслийг хэрэгжүүлж буй компаниудын хөрөнгө босгох, зээл авах, татварын хөнгөлөлт эдлэх тал дээр онцгойлон анхаарах шаардлагатай.

-Барилгын салбарын ирээдүйг хэрхэн харж байна вэ?

-Аль ч улсад барилгын салбарын өсөлтийн үе гэж байдаг. Энэ нь хэрэгцээ шаардлага, тухайн улсын эдийн засгийн чадавх дээшилсэнтэй холбоотой. Монгол Улсын хувьд энэ хоёр нөхцөл бүрдээд байна. Хэрэгцээ шаардлага гэхээр өдрөөс өдөрт нэмэгдэж, нягтарч байгаа нийслэл хотын суурьшлын асуудал байна. Өнөөдөр нийслэлийн хүн амын 60 хувь гэр хороололд амьдардаг. Мөн олон барилгын насжилт дууссан байна.

Нөгөө хүчин зүйл болох манай улсын эдийн засгийн чадавх уул уурхайгаас олох орлогоор нэмэгдэж буй явдал. Түр зуурын зогсолтыг эс тооцвол шүү дээ. Миний харж байгаагаар барилга, дэд бүтэц, замын бүтээн байгуулалт өсөлтийн үе дээрээ байна. Энэ байдал дахиад 10 жил үргэлжилнэ.



Буянт-Ухаа- Жишиг ороолол

Шинэ байр, шинэ хороололдоо шинэлэг амьдарна шүү хүмүүс ээ

А.Бүрэнжаргал

Өнгө нэмж буй их хотын нэгээхэн хэсэгт төвлөрөх “Буянт-Ухаа 1” хороолол нисэх онгоцны буудлаас төв орох замын чимэг болсон гэлтэй. Тус хорооллын оронд гэр хороолол тэлсэн бол гаднаас ирж буй хэн бүхэн Монгол Улсыг өнөөх л утаа угаараар төсөөлөх байсан. Хотоос хэрэгжүүлж буй дахин төлөвлөлт, гэр хорооллыг орон сууцжуулах хөтөлбөр олон хүний сэтгэлийг тэнийлгэж байна. “Шинэ байр, шинэ хороололдоо шинэлэг амьдарна шүү хүмүүс ээ” гэх энэ уриа “Буянт-Ухаа” хороололд амьдарч буй хүн бүрийн амны уншлага. Тэд ийн нэгдэн хорооллоороо нэгэн гэр бүл мэт шинэлэг амьдралыг цогцлоож байгаатай танилцлаа.

ХОВОРХОН ХӨРШҮҮД

Ургамал ногоо өнгө засдаг хаврын улиралтай зэрэгцэн хүмүүний сэтгэл ч сэргэжээ. “Буянт-Ухаа 1” хорооллынхон хүүхдүүдээ салхилуулж, хөгшид нь өглөөний дасгалаа хийн нарлан сууна. Нар ээсэн шинэхэн өглөө болж бүтэхгүй зүйл ярих бодол байсангүй тул оршин суугчдаас “Танай хороолол бусдаас юугаараа давуу юм бэ” гэж сонирхов.

Тэд “Манай есөн давхрууд бүгд бүрэн цутгамал, тагт, цонх нь том саруулхан, угаалгын өрөө нь зайтай, шатны бариул нь бат бөх, цонхоор өглөөний нар тусна. Цэлгэр цонхоор уулс харагдаад л, өрөөний зохион байгуулалт сайтай. Бид сэтгэл ханалуун байдаг” хэмээн ам уралдан ярицгаав. Н.Лхагвасүрэн гуай “Цутгалт чанартай, сайн хийгдсэн, хэмжээ дамжаа тэгш хазгайн хувьд үнэтэй байрнуудаас хувь илүү. Би ажлын шаардлагаар олон орон сууцаар ордог болохоор байнга харьцуулж явдаг” гэв. Нэгэн оршин суугч “Чихээ сунгаад сунгаад дээд доод айлынхаа яриаг сонсохгүй л байгаа юм даа” гэж магтан хошигнох. Хүүхэд салхилуулахад агаартай, тоглоомын талбайтай жишиг хороолол хэмээн оршин суугчид үнэлж байна. Анхаарал татсан содон зүйл нь тус хороололд амьдарч буй 3000 гаруй иргэн Фэйсбүүк групптэй гэв. Байр анх ашиглалтад орох үеэс эхлээд л интернетээр асуудлаа хэлэлцэж иржээ. Ийнхүү бие биедээ тустай, хэрэгтэй нэгэн болж хөрш гэдэг ойлголтыг хороолол даяараа хэрэгжүүлдэг гэх.

Хөршийн харилцаа үгүй болсон өнөө цагт ийм харилцаа байдаг гэдэгт эргэлзсэн ч битүүхэндээ тус хорооллынхонд атаархав. “Хөдөөнөөс шинэ сүү, тараг ирсэн. 725 тоотод зарж байна” гэх мэт зарлалууд байх. Үүгээр ч зогсохгүй алдаа дутагдлыг нь шүүмжилж, хогоо зориулалтын бус газарт хаясан тохиолдолд сануулж, орцны гэрэл шатсан байвал СӨХ-нд групп хуудсаараа дамжуулж мэдэгддэг байна.

Мөн урин цаг айсуй энэ үед хорооллооро нэгдэн ногоон байгууламж байгуулах, боломжит талбайд мод тарьж орчноо ногоруулах тухай зөвшилцөж байгаагаас харахад Буянт-Ухаа хорооллынхон муухан хамаатнаас дээр хөршүүд болж чаджээ.



ЖИШИГ ХОРООЛЛЫН ЭХЛЭЛ

Өнгөрсөн оны дөрөвдүгээр сард ашиглалтад орсон Хан-Уул дүүргийн есдүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт орших “Буянт-Ухаа 1” хороололд 1764 айлын 28 ширхэг есөн давхар орон сууц сүндэрлэсэн. Ингэснээр иргэдийн дунд нэлээдгүй хүлээлтийг үүсгээд байсан “Буянт-Ухаа 1” хорооллын эхний ээлжийн 567 айлын орон сууц ашиглалтад орсон юм. Тус хорооллын орон сууцны 60 хувийг төрийн албан хаагчдад, үлдсэн 40 хувийг ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй болон залуу гэр бүлд олгосон бөгөөд нэг ам.метр талбайн үнийг 1.28 сая төгрөөр худалдаалсан нь орон сууцтай болохыг хүссэн олон хүнд том боломж байсан. Мөн 425 автомашины дулаан зогсоол, ил зогсоол, хүүхдийн тоглоомын талбай, цэцэрлэг, үйлчилгээний төв бүхий жишиг хороолол болсон гэж оршин суугчид нь хэлж байна.

Харин ашиглалтад ороход бэлэн болсон цэцэрлэг үйл ажиллагаагаа явуулах боломжгүй байгаад тэд бухимдаж сууналээ. Тодруулбал, тус хороололд 60 хүүхдийн хоёр цэцэрлэг барьж улсын комисст хүлээлгэж өгсөн аж. Улсын комисс стандартын шаардлага хангасан цэцэрлэг гэж хүлээж авсан ч үйл ажиллагааг нь эхлүүлэх боломж энэ жилдээ байхгүй гэсэн мэдээлэл өгчээ. Учир нь Нийслэлийн Боловсролын газраас төсөвт цэцэрлэгтэй холбоотой зардал тусгаагүй учир ажиллуулах боломжгүй гэсэн байна. Ингэснээр тус цэцэрлэгийг дуудлага худалдаагаар хувьд шилжүүлэх шийдвэр гаргаад байгаа аж.

“БУЯНТ-УХАА 2”

Жишиг болсны тод жишээ тус хорооллын хоёрдугаар ээлж баригдаж байна. Төрийн орон сууцны корпорацийн захиалгаар босч буй орон сууцны хамгийн том хороолол болох “Буянт-Ухаа 2” хороололд нийт 6500 айл, өрх амьдрахаар төлөвлөжээ. Хорооллын барилга нийт 28 га газарт баригдах 48 ширхэг 54 айлын есөн давхар, 60 ширхэг 65 айлын 12 давхар бүрэн цутгамал орон сууцны барилгуудаас бүрдэх аж. Эхний ээлжинд багш, эмч, сувилагч, үйлчлэгч, цэцэрлэгийн туслах багш зэрэг төрийн албан хаагч тус хороололд амьдрах хүсэлтээ гаргах эрхтэй. Мөн хувиараа бизнес эрхэлдэг болон хувийн хэвшилд ажилладаг хүмүүс ч өргөдлөө өгөх боломжтой гэнэ. Барилга угсралтын ажлыг Үндэсний бүтээн байгуулалтын корпорацийн таван компанийн 3000 гаруй инженер, техникийн ажилчид гүйцэтгэж байна. “Буянт-Ухаа 2” хороололд 240 хүүхдийн дөрвөн цэцэрлэг, 1200 хүүхдийн ерөнхий боловсролын хоёр сургуультай бөгөөд хөгжлийн бэрхшээлтэй хүүхдүүдийг ч сурах нөхцөлөөр хангах аж.

Түүнчлэн тус хороололд нийт 2000 орчим авто машины дулаан зогсоол байх аж. Тодруулбал, орон сууцны барилгын доод давхарт 1090, хорооллын гадна 400-500 автомашины ил зогсоолыг барихаар төлөвлөсөн байна. Мөн иргэдийн нийгмийн асуудалд анхаарч спортын ордон хоёр, урлаг соёлын ордон, кино театр, худалдаа үйлчилгээний 12 төв зэрэг хүний хэрэгцээ, тав тухыг хангасан бүх зүйл багтсан гэдгийг Төрийн орон сууцны корпорациас онцоллоо.

Эхний ээлж ирэх намар ашиглалтад орох бөгөөд үнийн хувьд зах зээлийн үнээс бага ч “Буянт-Ухаа-1” хорооллынхоос өндөр байна гэж албаныхан мэдэгдсэн. Эхний ээлжийн барилга энэ оны долдугаар сарын 1-ний өдөр ашиглалтад орохоор төлөвлөсөн ч эдийн засгийн нөхцөл байдлаас шалтгаалж багагүй хугацаагаар хойшлох магадлалтай байгааг ТОСК-ийн тэргүүн дэд захирал Д.Алтанхуяг хэллээ.

Одоогоор инженерийн шугам сүлжээний ажлыг улсын төсвийн болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр хийнэ гээд хуульчилсан ч зардал нь төсөвт суугаагүй гэх шалтгаанаар инженерийн шугам сүлжээний ажил хойшлогдсон аж. Гэсэн ч цаг алдалгүй төлөвлөсөн хугацаандаа ашиглалтад оруулж иргэдийнхээ итгэлийг алдахгүй ажиллана гэдгийг Төрийн орон сууцны корпариацын зүгээс хэлсэн юм.

Сурвалжлагчийн нүдээр

Рашаантын өчигдөр ба маргааш



Ц.Элбэгсайхан

Зуун айлын хойд хэсгийн гэр хорооллыг Рашаант хэмээн хаяглана. “Рашаантын-18” гэж дуунд мөнхөрч хожим нь кинонд дүрслэгдсэн тэр газарт гэр хорооллын амьдралын нэг хэсэг өрнөнө. Өнөөдөр байгаа Рашаантын дүр зураг өнгөрснөөсөө нэг их ялгаагүй. Ямар ч төлөвлөлтгүй явж ирснээр ногоон байгууламж гэх зүйл үгүй, хөрсний үржил шим гээд байх юмгүй хаашаа ч харсан сул шороо л үзэгдэнэ. Хаврын халуун салхинд тэр сул шороо нь хуйларч босон, гэсч буй хөрснөөс ханхлах эвгүй үнэр, модон жорлон Улаанбаатарын аль ч гэр хороололд танил дүр зураг. Тэр л салхи, шороон дунд хүүхдүүд хашаанаас хашаа дамжин гүйлдэж, хөөцөлдөж, нуугдаж тоглоно. Хүүхдүүдэд тоглож наадах ганц сонголт нь тэдний хашаа. Энд орчин нөхцөл өчигдрөөс дордсон уу гэхээс дээрдээгүй нь илт.

Гэтэл Рашаантынхантай хаяа нийлэн байх “Ногоон нуур”-ын өнөөдөр өчигдрийнхөөсөө нэлээд өөрчлөгджээ. Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн хүрээнд хэрэгжиж буй томоохон төслүүдийн нэг долдугаар хороололд сүндэрлэж буй. Хорооллын ихэнх барилга орон сууцны угсралт эхэлчихсэн зарим нь дуусах шатандаа явж байна. Тухайлбал, “Бэрэн” группын барьж буй Хангай хотхоны эхний ээлжийн гурван байр ашиглалтад оржээ. Өнгөрсөн оны арванхоёрдугаар сард улсын комисс хүлээж авснаар эхний ээлжийн захиалагчид болон газраа байраар сольсон айл, өрх түлхүүрээ гардаж эхэлжээ.

Энэ багахан хэсэг газарт Рашаантыхнаас эрс ялгаатай амьдралын хэв, маяг дүр зураг бий болж. Хэдийгээр эргэн тойронд барилгын ажил ид өрнөж буй ч хүүхдүүдийн тоглох дуу нь цовоо цойлгон, тайван амгалан, шинэхэн байрандаа орсон гэрийн эзэд төвхнөж, цонх ханаа угааж цэвэрлэхээс эхлээд ажил ихтэй байлаа. Урин цаг ирж, нарны илч нэмэгдсэн нь энд хавраар намар мэт налгар байдал бий болжээ.

Одоогоор 200 гаруй айл байрандаа орсон гэнэ. Тэднээс 20-иод нь газраа байраар сольсон аж. Хангай хотхон нь 2800 айлын орон сууцтай, бага сургууль, цэцэрлэгийн нэг цогцолбор барилга, үйлчилгээний газруудтай байх юм. Ашиглалтад орсон гурван байранд дэлгүүр, эмийн сан, үсчин, ломбард, хүүхэд харах үйлчилгээ, авто машины зогсоол, хүүхдүүд тоглож наадах талбай гээд ямар ч байсан амьдрах орчны наад захын хэрэгцээ бүрдсэн байна. Түүнчлэн өмнө дурьдсан бага сургууль, цэцэрлэгийн цогцолбор ашиглалтад орчихсон сурагч, хүүхдүүдээ бүртгээд эхэлж. СӨХ-той ч болж цаашид амьдрах орчноо улам батжуулахаар ажиллаж байна.

Долдугаар хороололтой дүйх өөр нэгэн төсөл нь 14 дүгээр хороолол. Мөн л бүтээн байгуулалтын эхний үр дүнд оршин суугчдын түрүүч шинэ гэртээ оржээ. Баянзүрх дүүргийн 14-р хороонд хэрэгжиж байгаа Цагаан Хуаран хотхонд 2448 айлын орон сууц босох бөгөөд эхний ээлжийн "А" блокын 422 айлын орон сууц 2014 оны арваннэгдүгээр сард ашиглалтад орсон юм. Эндхийн амьдралын хэв маяг Долдугаар хорооллын оршин суугчидтай нэгэн адил. Харин ч илүү тогтворжиж гэсэн сэтгэгдэл төрсөн юм. Энэ нь ч хүмүүсийн аж байдлаас харагдаж байлаа. Тоглоомын талбайд хүүхдүүд шуугиж, эцэг эх нь тагтан дээрээсээ хүүхдүүдээ ажиж зогсоо нь харагдана. Зарим нэг нь “одоо гэртээ орох цаг болсон” гэж хүүхдүүдээ ойр ойрхон сануулна.

“Цагаан хуаран консалтинг” компанийн барьж буй тус хотхоны хоёрдугаар ээлжийн "Б" блокын 432 айлын орон сууцны барилгын ажил өнгөрсөн оны дөрөвдүгээр сард эхэлжээ. Одоогоор барилгын явц 75 хувийн гүйцэтгэлтэй бөгөөд энэ намар гэхэд ашиглалтад оруулах төлөвлөгөөтэй байгаа аж.

Анх яригдаж эхлэх үед гэр хорооллын дахин төлөвлөлт үлгэр шиг сонсогдож байсан бол өнөөдөр нүдэнд харагдаж, гарт баригдах хэмжээнд хүрчээ. Тийм төдийгүй, иргэд үр дүнг нь мэдэрч эхлээд байна. Цаашид хийх олон ажил бас хүлээж байна. Гэхдээ хоёр хорооллын аль альд нь одоо нэн түрүүнд хийх ёстой нэг ажил байгаа. Тэр нь авто болон явган хүний зам. Шинэ хорооллын оршин суугчид хоёр зээрдээрээ ч, хөнгөн тэрэгтэйгээ ч ялгаагүй шороон замаар гэртээ харьж байгаа юм. Ажлын энэ талыг нийслэл хариуцаж байгаа бөгөөд удалгүй асуудал цэгцэрнэ гэж найдаж байна. Түүнээс гадна төрийн болон бусад хувийн үйлчилгээг тэдэнд хүргэж ойртуулах хэрэгтэй.

Эхэнд дурьдсанчлан Рашаантын амьдрал өнгөрснөөсөө үл өөрчлөгджээ. Гэхдээ тэндхийн иргэд тэр л хэвээрээ үлдэхийг хүсэхгүй байгаа гэдэгт итгэлтэй байна. Учир нь ердөө хаяанд нь тэдний тэмүүлэх ёстой, тэмүүлж буй маргааш нь харагдаж байна шүү дээ. Хэдхэн жилийн өмнө Ногоон нуур, Рашаантад амьдрал яг ижилхэн байсан. Гурав, дөрөвхөн жил өнгөрөхөд эрс гэмээр ялгаа бий болжээ. Удахгүй дахин төлөвлөлтийн хүрээ тэлж Рашаантынхан хотын төвийн тохилог орон сууцны оршин суугчид болох нь цаг хугацааны асуудал. Үнэндээ Ногоон нуур болоод Рашаант, мөн Цагаан хуарангийн өөрчлөлт, хөгжил зөвхөн тэнд оршин суугаа иргэдийн маргаашийн тухай биш юм. Эцсийн дүндээ нийслэлийн маргаашийн тухай, Монголын маргаашийн тухай билээ.

Өнцөг

Битгий мартаарай

Ц.Сайхан

Сүхбаатар дүүргийн 11 дүгээр хороо буюу Зуун айлын хойд хэсэгт “Ахмадын хотхон-1” ОНӨААТҮГ хэмээх өндөр хоёр барилга бий. Нийслэлийн ИТХ-аар “Ахмадын орон сууц” хөтөлбөрийг 2013 онд хэлэлцэн баталж тэтгэврээс өөр орлогогүй, өөрийн гэх орон гэргүй өндөр настнуудыг хамруулан энэ байранд оруулсан юм. Эндхийн хөгшчүүд өдөртөө ач нараа хараад л өнждөг бололтой. Хоёр байрны дунд хүүхдийн тоглоом, гулсуур, ахмадуудад зориулсан хөл гарын хөдөлгөөнийг дэмждэг хэдэн төхөөрөмж бүхий талбайд бага насны хүүхдүүд тоглож байх юм. Талбайг тойруулан тавьсан сандал дээр өвөө, эмээ нар хэд гурвараараа нарлан сууна. Гэнэт хаанаас ч юм бүү мэд уянгалаг сонгодог хоолой эгшиглэж эхлэв. Хэн нэгэн нь зурагтынхаа дууг чангалж дээ гэж бодтол баруун талын байранд МУГЖ Даваажавын Баадайжав гуай амьдран суудаг гэнэ. Тэрбээр Монголын дуурийн алтан тайзнаа од болон гялалзсан цөөн дуучны нэг, Алтан меццо-сопрано хоолойтон хэмээн хүндлэгддэг юм. “Хааяа хааяа ингэж дуулах нь сонсогддог юм, шавь нар нь ирж дасгал хийдэг бололтой юм билээ” хэмээн гадаа суусан хөгшчүүл хэлэв. Энд олон жил Улаанбаатарт ажиллаж, хөдөлмөрлөж идэр залуу насандаа социализмын бүтээн байгуулалтад гар бие оролцож явсан багш, инженер, дуучин, намын төв хороонд улс төрийн албан тушаалтан байсан гээд олон өндөр настан цуглажээ.

Ахмадууд байраа түрээслэн суудаг бөгөөд ус, цахилгаан нь нийлээд сарын зардал нь ойролцоогоор 160 орчим мянган төгрөг болдог хэмээн ярьж байна. Энэ байранд орсноороо тэд өвөлдөө гал алдана гэж айлтгүй, нүүрс түлээ хагалах, худгаас ус зөөх ажлаас хөнгөлөгдсөнөө ярьж байна. Гэхдээ тэдний зовлон үүгээр бүр мөсөн дууслаа гэвэл бас эндүүрэл.

Уг нь энэ барилга анх гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн хүрээнд газраа чөлөөлсөн иргэдийн “Түр сууц” нэрээр 300 айлын орон сууц баригдаж байсан юм. Харин барилгын ажил дуусч улсын комисс хүлээж авах үед Нийслэлийн удирдлагууд үзэж танилцаад түрээсийн орон сууцны хотхон болгож өөрчилсөн. Учир нь орон сууцны зай талбай нь түр суух эзэддээ багадаад, байр байдал нь гарын аяс даахааргүй харагдсанаас ийм шийдвэр гаргажээ. Энэ ч утгаараа өндөр настнуудад амьдрах тийм таатай орчин бүрдэж чадаагүй юм. Адаглаад дэлгүүр хоршоо нь холдоод тэр бүр мах, сүүгээ дөхүүлээд байх боломжгүй аж. Баруун талын байранд нэг дэлгүүр, нэг эмийн сан байх авч “өөр газар, өөр сонголт байхгүй гээд тэгдэг юм уу, үнэтэй” хэмээн ярьж сууна. Хамгийн ойрын томоохон хүнс, барааны худалдааны төв эндээс автобусаар бараг бүтэн буудал хэрээтэй газар явж хүрнэ. Гэвч бас автобусны буудлаасаа нэлээд зайтай. Яаж ч явсан багагүй алхуулна. Дээрээс нь энүүгээр дайран өнгөрөх автобус, унаа цөөтэй. Уг байршил нь хотын төвөөс холгүйхэн боловч нийтийн тээврээр зорчвол нэлээд урт аялал болно. Ядах нь ээ, анхнаасаа барилга тэдэнд зориулагдаагүй учир өдөртөө нарлаж суух ганц талбайг нь их огцом өндөр шаттай хийчихжээ. Зүүн талын байрны нэг давхрын цонхны наана, цаанаас хоёр өвгөн нэлээд удаан ярьж зогслоо. Хэсэг хугацааны дараа гадна талд зогсож байсан хөгшин ирээд “Энд ганц бие өвгөн амьдардаг юм. Ойрд ер харагдахгүй байсан юм. Би бараг өнгөрчихсөн юм болов уу гэж бодож байлаа. Тэгсэн хөл нь өвдөөд гарч чадахгүй болсон гэнэ. Залуудаа их өндөр алба хашиж явсан гэнэ билээ. Даан ч бие нь өвдөөд эрт тэтгэвэрт гарчихсан юм билээ. Надаас уг нь дүү юм” хэмээн ярив. Харин энэ өвгөн ах өнөөдөр 86 нас зооглож байгаа ч их тэнхлүүн нэгэн. Тэгэхдээ энд ирснээсээ хойш нүд их муудлаа гэж ярих. Учир нь тэднийх зүүн талын байрны дөрвөн давхарт баруун зүгт харсан ганц цонхтой /ер нь эндхийн ихэнх айл нэг л цонхтой/.



Ахмадын хотхоны оршин суугчид

Тиймээс гэрэл бага үздэг гэнэ. “Өвөлдөө нар уулын орой дагаж явсаар дөнгөж баруунд гараад жаргачихна. Зун нь бол үдэд нэг жаахан гялайгаад удалгүй баруун талын байр халхалчихна” хэмээн учирлаж байв.

Амьдрах орчин нөхцлийн хувьд энэ хэсэг өндөр настнууд гэлтгүй залуу гэр бүлд ч хэцүү газар юм. Гэр хорооллын дунд баригдсан болохоор өвөлдөө утаа униар ихтэй. Умгар жижигхэн өрөө нь агаар салхи муу нэвтрэх тул халуун бүгчим. Зуун айлын худаалдааны газруудын яг дэргэд байх учир хөл хөдөлгөөн, чимээ шуугиан тасрахгүй. Ихэр хоёр барилгын архан талаар чулууны үйлдвэрүүд төвлөрчээ. Тиймээс зундаа чулуу зүсэхэд үүсдэг нарийн тоосонцор их дэгддэг байна. Нөхцөл байдал ийм хүнд атал эдгээр хөгшдийн эрүүл мэндэд зориулсан зүйл гэхээр юм нь байрны дундах хоёр гурван төхөөрөмж, турник, ганц эмийн сан л байна.

Өвөлд барагтай гэрээсээ гарахгүй тул зурагттайгаа л нөхөрлөдөг гэх. Ийм дээрээ энд, тэндээс цугласан хүмүүс учир бие биенээ танихгүй. Тийм болохоор хэн маань яав, тэр маань ийв гэж санаа тавьж чадахгүй. Хааяадаа л “нэг тийм хөгшин үзэгдэхээ больжээ дээ” гэж бодож, ярихаас хэтрэхгүй.

Тэдний санаагаар болдог бол нэгэнтээ л өндөр настнуудад зориулж барьсан юм бол ийм зориулалттай байруудыг хотын төвөөс зайдуухан, агаар салхитай газар баримаар. Гэрэл гэгээ сайнтай, өөр хоорондоо уулзаж ярилцах боломжтой, хааяа даа шатар даам нүүчих газартай, тэдэнд зориулсан олон нийтийн ажил цөөн ч болов зохион байгуулдаг бол ч...

Яг үнэндээ тэднийг энэ байранд оруулж орхиод л мартжээ. Үр дүнд нь ахмадын хотхон гэдэг орон сууц ч биш, асрамжийн газар ч биш болж хувирсан байна. Тэд маань яаж байна гэж эргэж чих тавьж байгаа хүн үгүй гэлцэнэ. Гэвч тэдэнд бидэнд хандан хэлэх үг бий. Залуу, ирээдүй үеийнхний алдаа оноог дэнсэлсэн захиас зөвлөгөөгөө дотроон хадгалсаар буй. ■

Гаднын туршлага

Тэд яаж чадав?

Б.Энхцэцэг

“Зөрүүд байшин” гэж сонсож байсан уу? Үгүй бол Эдит Мейсфилд гэх эмэгтэйн түүх танд холливудын хов живээс ч илүү сонирхолтой санагдах биз. Уг түүх өдгөө Улаанбаатар хотын зарим дүүрэгт хийж буй дахин төлөвлөлтийн ажлын хүрээн дэх газар чөлөөлөлтийн асуудалтай зарим талаар холбогдохоор ч гэж хэлж болох.

Дахин төлөвлөлтийн талаар дурьдахад, АНУ-ын Сиатль хотод Эдит Мейсфилд гэх ганц бие эмэгтэйн талаар дурьдахгүй өнгөрч болохгүй. Тэрбээр 1966 онд нүүж орсон байшингаа зарахгүй хэмээн олон арван жил татгалзсан бөгөөд түүний газар дээр цогцолбор барихыг хүссэн барилгынхан 2006 онд түүнд түүхэнд байгаагүй өндөр үнэ буюу нэг сая ам.долларыг санал болгосон ч тэрбээр насан эцэстлээ зөрүүдэлсэн байдаг. Харин Эдит 2008 онд нас барахдаа 108 настай фермерийн байшингаа Барри Мартин гэгчид өвлүүлсэн бөгөөд тэрбээр өнөөх байшинг 310 мянган ам.доллараар зарсан юм. Хэдий 2012 онд Эдитийн байшинг дахин төлөвлөлтөд оруулах шийдвэрийг гаргасан ч, ингэхдээ нураах бус сэргээн засварлаж гурван талаас нь хашиж хамгаалсан байдлаар зохиомжилж оффисын шилэн барилга барьсан байдаг. Ийм төрлийн байшинг “Nail house” буюу хадаасан байшин гэж нэрийддэг. Хөгжингүй орнуудад дахин төлөвлөлтийн хүрээнд газар чөлөөлөлтөд оролцоогүй байшин, газар гарын таван хуруунд багтахаар цөөхөн бий. Харин Азийн хөгжиж буй орнуудад хадаасан байшингууд ойрын жилүүдэд олонтаа үзэгдэх болсон нь улс орны хөгжлийг дагасан хот, дүүрэг, хэсгийн дахин төлөвлөлттэй холбоотой. Манай улсын орон сууцжуулах хүрээнд “Хадаасан байшин” нэр авахаа дөхөж буй газар эзэмшигчид цөөнгүй бий.

Манай улсын урд хөрш Хятадын эдийн засгийн өсөлт хурдсах тусам хүн амынх нь амьжиргааны түвшин богино хугацаанд дээшилж, ахуйн хэрэгцээ тэр дундаа орон сууцныхаа нөхцлөө сайжруулах, солих эрэлт ихэсч буй. Үүний зэрэгцээ зарим хотуудаа дахин төлөвлөж, мөнгөн хөрөнгийн эргэлт өндөртэй бизнес, худалдааны төвүүд болгохыг зорьж байна. Гэвч энэхүү зорилтод хүрэхэд багагүй саад учирч буй нь иргэдтэй хуучин сууц бүхий газрыг нь үнэ тохиролцож худалдаж авч, газар чөлөөлөх юм. Тус улсын дахин төлөвлөлт явагдаж буй хэсэгт ихэнх айлууд газраа чөлөөлж байгаа ч зарим иргэн хэтэрхий доогуур үнэлгээ тогтоож байна гэж үзэж буй учир үнэ тохиролцолгүй ганц нэгээрээ торойж үлдэх нь байна. Гэвч тэд ямартай ч орон сууцны зах зээлийнхээ эрэлтийг хангахаар эв эе ба төрийн төмөр нүүр ашиглан ажлаа урагшлуулж буй. Бидний одоогийн эхлүүлээд байгаа дахин төлөвлөлтийг амжилтад хүргэх шат бол бусдын орон сууцжуулсан туршлагад авах гээхийн ухаанаар хандах билээ.

Бодлогын түвшинд Улаанбаатар хотын төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны 10-20 жилийн урт хугацааны бодлогын баримт бичиг болон Нийслэлийн орон сууцны дунд хугацааны хөтөлбөрийг боловсруулан түүнийг хэрэгжүүлэх ажлууд хийгдэж байна. Дээрх бодлогын баримт бичгүүдийг боловсруулахад манай орны нөхцөл байдалд ашиглаж болохуйц зарим орнуудын туршлагыг холбогдох мэргэжилтнүүд судалж, тусгахыг эрмэлзсэн гэж Нийслэлийхэн хэлж байна.

БУСДААС СУРАЛЦАХАД БУРУУДАХГҮЙ

Тайланд улс иргэдээ орон сууцжуулсан туршлагыг харахад бодлого чиглэлийн хувьд манай улстай нэлээд дөхөм. Тиймээс манайд хэрэгжүүлж эхэлж буй төсөл, хөтөлбөрүүдийн үр дүнг тус улсаас шууд харж болохоор. Тухайлбал, манайд газар шинэчлэн зохион байгуулах төслийн хүрээнд



зөвхөн газрын эзэд буюу иргэдийн газруудыг нийлүүлж авах байдлаар зохицуулж байгаа бол Тайландад дээрх хувилбарыг ашиглахаас гадна өөрийн гэсэн газаргүй иргэдийг хэрхэн орон сууцтай болгох, бага орлоготой иргэд оршин суугаа орчин нөхцлөө хэрхэн сайжруулах зэрэг төслүүдийг зэрэгцүүлэн хэрэгжүүлж байна. Мөн зөвхөн иргэдийг орон сууцжуулах асуудлыг шийдээд зогсоохгүй орон сууцны зээлээ төлөхөд зориулж иргэдийг сургах, мэргэшүүлэх, ажлын байртай болгох зэрэг дээр цогцоор нь анхаарч байгаагаараа тэд биднээс давуу явж байна.

АНУ-ын хувьд Анкорейж болон Чикаго хотуудыг тусгайлан авч үзэж нийслэлийнхэн туршлагатай нь танилцсан байдаг. Чикаго хотын захиргаанаас хувийн хэвшил, Төрийн бус байгууллагатай хамран орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлдэг бөгөөд төсөл хэрэгжүүлэхэд олон нийтийн эрх ашгийг хамгаалах үүднээс оролцдог аж. Орлогын холимог төрлийн орон сууцны хөтөлбөрийг Америк хэрэгжүүлдэг. Гэвч энэ нь иргэдийг орлогын түвшнээр нь ангилан орон сууцжуулснаас болж нийгмийн олон сөрөг асуудлуудтай тулгарсан. Иймд орлогын түвшнээс үл хамааран иргэдийг стандартын шаардлагад нийцсэн орон сууцанд амьдрах нөхцлийг бүрдүүлэхийг Америкийн бодлого тодорхойлогчид зорьдог. Мөн тус улсад орон сууцны ваучерийн хөтөлбөр хэрэгждэг. Энэ нь иргэд өрхийн орлогын 30 хувийг орон сууцанд төлж, үлдснийг тухайн орон нутгийн орон сууцны асуудал хариуцсан байгууллагаар дамжуулан тодор хой нөхцөл хангасан иргэдэд дэмжлэг үзүүлэх байдлаар шийддэг. Мөн нийтийн орон сууцны хөтөлбөр буюу нийгмийн халамж шаардлагатай тодорхой бүлгийн иргэдэд зориулсан хөтөлбөрийг хэрэгжүүлдэг. Энэ нь зөвхөн тухайн иргэдийг орон сууцаар хангаад зогсохгүй хэрхэн тэдгээр иргэдийг сургах, мэргэшүүлэх, ажлын байраар хангах гэх мэтийг шийдэж, цогц хэлбэрээр үйл ажиллагаагаа явуулдаг.

Сингапур улс нь орон сууцны бодлогыг амжилттай хэрэгжүүлсэн орнуудын нэг бөгөөд Сингапур улс хүн амынхаа 80-аас илүү хувийг орон сууцжуулж чадсан. Нийтийн орон сууцанд амьдарч буй иргэдийн 95 хувь нь орон сууцаа өмчилж авсан байна. Гэвч тэдний иргэдээ орон сууцжуулах их ажил дардан замаар өрнөөгүй. Анх орон сууцнууд барихдаа түрээслэх зарчмаар бодож төлөвлөсөн ч түрээслэгчид байраа хайр гамгүй хэрэглэж байгаа нь ажиглагдсан байна. Тус улсын иргэд бүгд цагаачид байсан бөгөөд зөвхөн ашиг, орлого олох зорилгоор ажиллаж амьдарч байсан. Эцэст нь иргэддээ зарж хувийн өмч болгосноор эргээд орон сууцуудын ашиглалтын нөхцөл байдал сайжирсан байдаг. Сингапур улсын хувьд ажилтай иргэн бүр өөрийн хуримтлалын сантай байдаг бөгөөд тус хуримтлалаа орон сууцанд зориулан ашиглах боломжтой байдаг. Төв хуримтлалын сан нь ажилтан, ажил олгогчдын татварыг цуглуулдаг. Сингапурын орон сууцны хөгжлийн зөвлөл нь зөвхөн нийтийн орон сууц барилгүй хуучин орон сууцны барилгыг шинэчлэх, засварлах, үнэ цэнийг алдагдуулахгүй байх, орон сууцыг дангаар бус шинэ хотхон байдлаар төлөвлөх гэх мэтээр орон сууцны асуудлыг цогцоор төлөвлөдөг. Мөн нийгмийн олон асуудлыг орон сууцны бодлогоор дамжуулан шийдвэрлэх бодлогыг баримталдаг.

Солонгосын хүн амын дийлэнх хувь нь бага талбай бүхий газар, нягтрал



Сингапур улс хүн амынхаа 80-аас илүү хувийг орон сууцжуулж чадсан.



Японд өдгөө иргэдээ орон сууцжуулах гэдгээс илүүтэй хэдий хэр мөнгө тухайн хэсэгт эргэлдэж, өсч үржих вэ гэдэг өнцгөөс орон сууцны төслийг харж удирдаж байна.



Солонгост нийтийн орон сууцыг бага орлоготой иргэдэд барьсан үнээс доогуур, дундаж орлоготой иргэдэд үндсэн өртгөөр нь борлуулдаг

ихтэй суурьшсан байдаг тул газрыг дахин төлөвлөж иргэдийн газрыг орон сууцаар солиход ашиггүй байдаг байна. Тиймээс Төрийн орон сууцны корпораци нь суурьшлийн бүс, шинэ хотын бүтээн байгуулалт, үйлдвэрийн бүтээн байгуулалт, орон сууцны бүтээн байгуулалт гэх үндсэн чиглэлээр дахин төлөвлөлт хийдэг. Нийтийн түрээсийн орон сууцны чиглэлээр баримталдаг бодлогын хүрээнд урт хугацааны түрээсийн орон сууцыг орлогын түвшнээр нэгдүгээр бүлэг буюу ядуу иргэдэд зах зээлийн үнийн 30 хувиар тооцож түрээслүүлдэг байна. Үндэсний түрээсийн орон сууцыг орлогын 2-4 дүгээр бүлгийн хүрээнд багтаж буй иргэдэд зах зээлийн үнийн 55-83 хувиар тооцож түрээслүүлдэг. Тус орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийн 15-45 хувийг Засгийн газрын тэтгэмж, 35-45 хувийг Үндэсний орон сууцны сан, хөрөнгө оруулагч ба гүйцэтгэгч 10 хувийг, үлдсэн хувийг иргэн өөрөө төлдөг. Үүнд 36 ба 46 ам.дөрвөлжин талбайтай орон сууц багтана Мөн Солонгос улсын нийтийн орон сууцны хувьд дундаж орлоготой иргэдийг боломжийн өртөгтэй орон сууцаар хангадаг. Төслийн үргэлжлэх хугацаа дунджаар 6-8 жил. Орон сууцны зах зээлийн үнийг тогтворжуулах болон иргэдэд орон сууцыг өмчлүүлэх зорилгоор 85 ам.дөрвөлжингөөс багагүй талбай бүхий орон сууцыг барьж зах зээлийн үнээс 15 хувиар доогуур үнэтэйгээр борлуулдаг. Үндсэндээ нийтийн орон сууцыг бага орлоготой иргэдэд барьсан үнээс доогуур, дундаж орлоготой иргэдэд үндсэн өртгөөр нь борлуулдаг. Ашгаа үйлдвэр, үйлчилгээний барилгуудын ашиглалт, түрээсээс олдог байна.

Японд өдгөө иргэдээ орон сууцжуулах гэдгээс илүүтэй хэдий хэр мөнгө тухайн хэсэгт эргэлдэж, өсч үржих вэ гэдэг өнцгөөс орон сууцны төслийг харж удирдаж байна. Иргэд ажил амьдралаа хослуулаад тухайн хотхон дүүргээс гаралгүй хэдий ч хугацаанд байж болохоор зохион байгуулагдсан бол түүнийг хамгийн зөв төлөвлөлттэй гэж үздэг. Тодруулбал, ямар үйлдвэрлэл, үйлчилгээ, ажлын байрууд бий болж хэдий хэр мөнгө энэ хэсэгт эргэлдэх вэ гэдгийг эхэлж бодолцоод дараа нь хэдэн хүн энд амьдрах вэ гэдгийг тохируулан төлөвлөдөг байна. Зөвхөн айл амьдардаг бол япончуудын хувьд энэ бол мөнгө түгжсэн төсөл. Шөнөдөө 10.000 хүн унтдаг ч өдөртөө сая хүн тус байршилд орж гарч, мөнгөн эргэлт бий болгож байвал

амжилттай төсөлд тооцогдох нь. Японд бага хүүтэй зээлийг барилгын компаниуддаа санал болгодог. Гэхдээ Засгийн мөнгийг компаниуд дарамт гэж хардаг тул авахаасаа илүү авахгүй нь их. Энэ нь тус компаниудад тэр зэргийн санхүүгийн чадамж байгааг мөн харуулж байна.

МОНГОЛ БУЮУ БИД ТЭДНЭЭС ЮУ СУРАЛЦАЖ БОЛОХ ВЭ?

Дээрх орнуудыг харахад нийтлэг ажиглагдаж буй нь өрхийн орлогын шатлал, ангиллыг тодорхойлж, яг аль бүлгийн иргэдэд ямар төрлийн орон сууцны бүтээгдэхүүн, татаас хэрэгтэй байгааг тодорхойлж, ажиллаж байна. Ингэхийн тулд иргэд орлогоо үнэн зөв мэдээлэх, түүнийг бүртгэх тогтолцоог нэвтрүүлэх хэрэгтэй юм. Олон оронд орон сууцанд айлууд өрхийн орлогынхоо дунджаар 30 хувийг зарцуулах нь элбэг байдаг байна. АНУ-ын хувьд иргэдийн цалин, бусад орлого нь Засгийн газрын мэдээллийн санд төвлөрч, тэндээс иргэдийн орлогын мэдээллийг авдаг. Үүний үндсэнд зах зээлийн хэрэгцээтэйгээ нийцүүлж орон сууцны төлөвлөлтөө хийж буй. Солонгос улс ч мөн адил үүний жишгээр судалгааны газар, институттай байна. Тэд зах зээлийн хэрэгцээ шаардлагыг судлан тооцож, энэ дагуу бодлого боловсруулдаг.

Манай улсын хувьд орон сууцны оновчтой, зөв бодлогыг тодорхойлоход орон сууцны талаарх судалгаа, статистикийн мэдээлэл чухал тул Улаанбаатар хотын төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны стратегид энэ чиглэлийн бие даасан мэдээллийн албыг байгуулахаар тусгаж өгсөн байна.

Монголд газар чөлөөлөх ажлыг хувийн хэвшилд буюу төсөлд оролцож буй компаниудад даалгаж байгаа нь Японтой төстэй. Өөрөөр хэлбэл, Монгол Японы жишгээр иргэдтэй зохицож, газар чөлөөлөх асуудлыг компаниудаар өөрсдөөр нь хийлгэдэг. Энэ хоёр тал тохирч чадахгүй бол Төр оролцдоггүй. Япон тохиролцоон дээр няхуур ханддаг учир харьцангуй үйл явц удаан байдаг. “Манайд харин эсрэгээрээ газрын эзэдтэй тохиролцох асуудал хурдан хугацаанд шийдэгдэж байгаа учир дахин төлөвлөлтийн ажил урагштай байгаа. Үүнд Улаанбаатар хотын гэр хорооллын иргэдийн дэд бүтцэд бүрэн холбогдсон орон сууцад орох сонирхол хүчтэй байгаа нь том түлхэц болж буй. Энэхүү иргэдийн сонирхол нөгөө талаас үүнийг хийхээр зориглож буй байгууллагууд бидэнд байгаа том нөөц” хэмээн Гэр хорооллын хөгжлийн газрын дарга Ш.Ганхуяг хэлж байна.

Аль ч орон өөрийн орны нөхцөл байдал, онцлогт тохируулан бодлогоо тодорхойлдог бөгөөд тухайн бодлого нь цаг үеийн нөхцөл байдлаас хамааран өөрчлөгдөж шинэчлэгдэж ирсэн. Улаанбаатар хотын бусад орноос ялгарч буй онцлог нөхцлийг харгалзан үзэж гадаад, дотоодын зөвлөхүүд, холбогдох мэргэжилтнүүд хамтран орон сууцжуулах стратеги боловсруулсан байна. Тус стратегид орон сууцны нийлүүлэлт, эрэлтийг нэмэгдүүлэх, эдгээрийг удирдан зохион байгуулах бүтэц, зохион байгуулалтыг бий болгох гэсэн гурван үндсэн чиглэл бий.

Ер нь Нийслэлийн орон сууцжуулах бодлогыг харахад олон улсын туршлагуудыг нэлээд судалсан ба манай улсын хөрсөнд бууж болохуйц сайн туршлагуудыг түүж аван тусгасан гэх. Ингэхдээ орлогын холимог төрлийн орон сууцыг барих нь манай улсын нөхцөлд илүү нийцэмжтэй гэж үзэж энэ жишгийг түлхүү барьж ажиллаж буй. Харин түрээсийн орон сууцыг стандартад нийцүүлэн албан ёсны түрээсийн орон сууц болгон төлөвлөж байгаа билээ.

Өдий хүртэл орон сууцжуулах тал дээр алдаж, оноод хөгжлийн тодорхой түвшинд хүрчихсэн орнуудыг харахад сүүлийн үед тухайн орон сууцны төслийн хүрээнд ямар эдийн засгийн эргэлт бий болох вэ гэдгийг түрүүлж төлөвлөж, зохион байгуулалт хийдэг болсон нь нийтлэг харагдаж буй. “Манайд зөвхөн орон сууц барих талаар яриад байна. Орон сууц гэдэг маань хүний ахуйн хэрэгцээнээс эхлээд нийгмийн олон асуудлуудыг багтаасан цогц асуудал юм. Дээрх туршлага судалсан бүх орон, хотуудын жишээнээс харахад газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, орон сууцыг нийгмийн дэд бүтэц, ажлын байрын хамт цогцоор шийдэх, хуучин орон сууцны үнэ цэнийг алдагдуулахгүй байгын засвар, үйлчилгээг тогтмол хийх зэргээр орон сууцны асуудлыг цогцоор шийдэж ажиллаж байна” хэмээн нийслэлийн орон сууцны бодлого боловсруулахад оролцсон мэргжилтэн Б.Сарнай хэлж байгаа юм.

Орон сууцжуулах чиглэлд хэрэгжүүлэх стратегийг хэрэгжүүлэхэд урьдач нөхцлийг бүрдүүлэх шаардлагатай гэдгийг олон улсын жишиг мөн харуулж буй. Энэ хүрээнд мэдээллийн сан бий болгох, Нийслэлээс хэрэгжүүлж буй орон сууцны бодлогыг оновчтой зөв тодорхойлох, зорилтот бүлгүүдийг тодорхойлох, зорилтот бүлгүүдэд зориулсан орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлтийн оновчтой төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх зэрэг ажлыг нэгтгэн зохион байгуулах байгууллагыг Нийслэлд бий болгох шаардлага үүсч буй

Стратегид дэвшүүлсэн гурван үндсэн чиглэлийг цогцоор хэрэгжүүлэх болон орон сууцны салбарт оролцогч байгууллагуудын хамтын ажиллагаа нь тус стратегийн хэрэгжилтэнд нөлөөлөх хамгийн гол хүчин зүйл гэдгийг мэргэжилтнүүд хэлж буй. Гэр хорооллын иргэдийг орон сууцжуулах хүрээнд өдгөө Улаанбаатар хотод газар чөлөөлөлт, бүтээн байгуулалтын ажил ид өрнөж буй. Иргэд, аж ахуй нэгж, төр гэсэн гурван тал хоорондоо хэрхэн ойлголцож зөв зохион байгуулалтай ажиллахаас дахин төлөвлөлтийн “урт нас удаан жаргал” хамаарна. Нийслэлд; компаниуд газрын эзэд болох иргэдтэй хийсэн тохиролцоогоо биелүүлэхгүй байна, зарим иргэн зах зээлийн бодит үнэлгээнээс хэт давсан үнээр газраа өгөх гэж чармайж байна, төр зохицуулалт муу хийж байна гэх зэрэг гомдол тасрахгүй байгаа. Зарим гаднын улс орны орон нутгийн удирдлага газар чөлөөлтийг хүчээр буюу ус цахилгааныг нь таслах, албадан нүүлгэж, хүчээр нураах, нөгөө талаас барилгын компаниуд танхай, дээрмийн бүлэглэл ашиглан иргэдийг дарамталж газрыг нь авах зэрэг арга хэрэглэж хийж буй нь нууц биш. Хятадад гэхэд зах зээлийн үнэлгээнээс хэт давсан үнэ шаардаж, бүтээн байгуулалтыг эсэргүүцэж буй иргэдийн шаардлагыг Төр нь хүлээж авахаас татгалзаж, тойруулаад байшин барилга, зам тавьчихсан жишээ байна. Харин Солонгост газар чөлөөлөлтийн ажлыг хийхдээ, хэт үнэрхэж буй хотын төвтэй ойрхон хэсгийн газруудыг түр орхиод, хойд захаас нь газар чөлөөлөлт хийж, бүтээн байгуулалтаа өрнүүлж буй. Гэвч манай улсын хувьд ямартай ч ардчилсан орон болохын хувьд аль болох чөлөөт ардчилсан замаар олон талын хүсэл сонирхлыг тэнцүүлж асуудлыг шийдвэрлэхийг хичээж буй. Энэ ч үүднээс тус үйлст төр, хувийн хэвшил, иргэд гэх талуудыг хүчилж үл болох учир улсынхаа ирээдүйн хөгжлийг бодолцон үндэсний идэвх зүтгэл гаргахыг уриалах нь зүйтэй болов уу. ■

Мэргэжлийн хүний үг

С.Очирбат: Том төслийг улс төрийн зорилгоор хөсөрдүүлэхгүй байх аа



Д.Баяр

Нийслэлийн Хөрөнгө оруулалт, хот байгуулалт хариуцсан Орлогч дарга С.Очирбаттай ярилцлаа.

-Хот хөгжиж байгааг бид орон сууцны болон оффисын олон барилга босч буйгаас харж болно. Зөвшөөрлийг нэлээд хөнгөвчилж өгсөн гэж байгаа. Цаашид ямар асуудлууд энэ салбарт шийдэх шаардлагатай байна вэ?

-Барилгын салбар хурдацтай өсөж байна. Өнгөрсөн жилд 20 гаруй мянган орон сууц барьсан байна шүү дээ. Төрийн захиргааны төв байгууллагын зүгээс энэ салбарт либериальчлах асуудлууд олон бий. Манайхан хуучны арга барилаараа монопольчлолын байдалд байхыг хүсдэг. Зураг төсөл, магадлан хийж буй болон зөвлөх үйлчилгээг зах зээлийн зарчмаар нь сайтар хөгжүүлж чадвал барилгын салбар хөгжлийн шат ахихаар байна.

Төрөөс үзүүлдэг бодлого, үйлчилгээ, дүрэм журмыг илүү тодорхой, ойлгомжтой болгох шаардлагатай. Тухайлбал барилгын норм стандартууд байна. Манай Засгийн газар уг нь евро стандартад шилжих шийдвэрийг хэдийнэ гаргачихсан. Энэ стандартад зааснаас доош оруулахгүйгээр ажилд хандах, хэрэгжилтийг хянах, мөн төрөл бүрийн зөвшөөрөл, дүрэм журмаа хялбарчилж өгөх зайлшгүй шаардлага байгаа юм.Мөн барилгын материалын үнийг салбарын сайд нь шинэчлэн баталдаг байдлаа болих хэрэгтэй. Үнийг чөлөөлж зах зээлийнх нь дагуу явуулах нь зүйтэй шүү дээ. Үүнээс улбаалан үнэ савалж, бас үнийг өндөр түвшинд барих сонирхолтой бүлэглэл үүсээд байна.

-Гэр хорооллыг орон сууцжуулах ажил дотоодын барилгын компаниудыг чадавхжуулах, туршлагажуулах үндэс болж байна гэж ойлгож болох уу?

-Дотоодын барилгын компаниудын чадамж нэмэгдэж байна уу гэж харж байна. Компаниуд гэр бүлийн шинжтэй байдалдаа дүгнэлт хийж засаглал тал руугаа анхаарч эхэлж байна. Компанийнхаа тодорхой хувийг зарж, хувьцаат компани болж, ТУЗ-өө байгуулаад үйл ажиллагаагаа ил тод нээлттэй явуулах нь зөв юм байна гэдгийг ойлгож ирж байна. Тухайлбал, гэр хорооллыг орон сууцжуулах төсөлд дотоодын 40 гаруй компани шалгарч төсөл хэрэгжүүлээд явж байна. Зах зээлийн хөгжлийн жам ёсоор компаниуд маань нэгдэн нийлж, томорч, бас сайн засаглалыг хөгжүүлэхийн төлөө явах болно.

-Гэр хорооллыг орон сууцжуулах ажлыг түүхэн том шийдвэр гэж үзэх хүмүүстэй миний хувьд санал нэг байна?

-Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн ажил богино хугацаанд үр дүнгээ өгч яваа. Гэр хороолол дахь нэг жижигхэн хашаа нүдэн дээр нь үнэ цэнэтэй болж байна. Тэгэхээр иргэд гэр хорооллыг орон сууцжуулахыг үнэхээр хүсэж байна. Тиймээс дахин төлөвлөлтөөр төсөл хэрэгжүүлэгч барилгын компаниудыг төр, хот бодлогоор дэмжих хэрэгтэй юм. Тэд эхлээд өөрсдөө иргэдтэй ярилцаж, газрыг нь авч дээр нь барилга барьж том эрсдэл үүрээд явж байгаа хүмүүс. Хотын захиргаанаас тодорхой дэмжлэгүүд үзүүлж байгаа. Төрөөс -хөнгөлөлттэй зээл олгох асуудлыг эрэлхийлж байгаа.

-Хот албан хаагчдынхаа нийгмийн асуудалд дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор орон сууцны урьдчилгаа төлбөрт хөнгөлөлт үзүүлэхээр шийдвэрлэсэн. Энэ нь мөн дотоодын барилгын компаниудаа дэмжих дэмжлэг гэж харагдаж байгаа?

-Нийслэлийн захиргаа өөрсдийн албан хаагчдаа орон сууцжуулах үүрэгтэй. Дахин төлөвлөлтөд орсон орон сууцнаас нийслэлийн төрийн албан хаагчдыг захиалбал урьдчилгаа төлбөрийн 50 хувийг хотоос дэмжлэг үзүүлэхээр шийдвэрлэсэн. Энэ бол дахин төлөвлөлт дээр ажиллаж буй дотоодын барилгын компаниудаа дэмжиж буй нэг хэлбэр. Үүнийг Монгол банк, Монголын банкуудын холбоо дэмжсэнээр гэр хорооллыг орон сууцжуулах ажил хурдацтай явах суурь болж өгсөн. Том бөгөөд маш чухал ажил. Хөрсний, орчны бохирдлыг үндсээр нь устгахад гэр хорооллыг орон сууцжуулахаас өөр аргагүй. Бүх талаас нь дэмжиж ажиллах том түүхэн төсөл.

Энэ оны барилгууд ирэх зургаа,

долоодугаар сараас ашиглалтад орох гэж байна. Тэр орон сууцуудад нийслэлийн төрийн албан хаагчид урьдчилгаа 50 хувиа хотоор даалгуулаад орж эхэлнэ. Тэдний цалинг нэмчихээр бусад зүйлсийн үнэ өсөөд явдаг.

Тэгэхээр үл хөдлөх хөрөнгийнх нь үнэд дэмжлэг үзүүлэхэд нэгдүгээрт, үнэ тогтвортой байна, хоёрдугаарт, ажилтнуудын орон сууц, нийгмийн асуудлыг шийднэ. Гуравдугаарт, барилгын компаниудаа дэмжиж байна. Хотын эдийн засаг энэ түвшинд энэ циклээр эргэлдээд байвал эдийн засаг саарч буй энэ байдлыг зөөлрүүлэх хамгийн үр дүнтэй төсөл болно гэж бид үзэж байгаа. Улаанбаатар хотод ДНБ-ий 60 гаруй хувийг үйлдвэрлэдэг гэж үзвэл эдийн засгийг сайжруулах, тогтворжуулах, илааршуулах төсөл юм.

-УИХ-ын зарим гишүүн дахин төлөвлөлтийн талаар нэлээд шүүмжилж байгаа шүү дээ?

-УИХ-д Хотыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн төсөл өргөн бариад удаж байна. Энэ төслийг тодорхой тооны гишүүд саатуулж байгаа. УИХ-ын гишүүн Ж.Батзандан бидэнтэй уулзаж, гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн явц байдалтай танилцаж, мэдээлэл авсан.

Дахин төлөвлөлтийн ажил бол иргэдийн хүсэн хүлээдэг төсөл болсон. Хувийн хэвшлийнхэн маань бидэнд хамгийн зөв бизнесийн талбар бий болгож өглөө гэж байгаа. Иргэдийн энэ их дэмжлэгийг, хүслийг улс төрийн зорилгоор хөсөрдүүлэхгүй байх аа. Хөгжлийн төлөөх том бүтээн байгуулалтыг үргэлжүүлэхийн төлөө бид хичээн ажиллаж байна.

-Ахмадын орон сууц барьж тодорхой тооны ахмадуудыг орон сууцанд оруулсан. Нийгмийн ийм бүлэгт зориулсан төслийг үргэлжлүүлэх үү?

-300 айлын ахмадын орон сууц ашиглалтад оруулсан. Хөгжлийн бэрхшээлтэй, цагдаа, онцгой байдлын төрийн зарим албан хаагчид, ниймийн асуудлыг зайлшгүй шийдвэрлэх шаардлагатай айл өрхийг оруулсан. Энэ төслийг бид үргэлжлүүлнэ. Биднийг хотын захиргааны ажлыг авах үед орон сууцанд орох хүсэлтээ илэрхийлсэн 10 мянга гаруй өргөдөл байсан. Олон хүн өргөдлийнхөөө ээлжээр байранд орохыг хүлээсээр насан эцэслэдэг гашуун үнэн байсан. Бид өргөдлийг маш нарийн судалж, үнэхээрийн орон гэргүй, мөн урлагийн нэр төртэй явсан хүмүүсийг тодруулж, эхнээс нь орон сууцаар хангаж эхэлсэн. Ахмадын орон сууц нь өмчлөхгүй, өвлүүлэхгүй, нийслэлийн өмч байна. Ерөнхийдөө байрны төлбөрөө төлөөд л тухтай орчинд амьдрах хэлбэр.

Дээр нь түрээсийн орон сууц барина. Нийслэлийн орон сууцны хөтөлбөрийн нэг бүрэлдэхүүн хэсэг нь түрээсийн орон сууц байна гээд Улаанбаатар хотыг хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгачихсан. 2016 он хүртэл жил бүр 1000 айлын түрээсийн сууц барина. Энэ хөтөлбөрөө хэрэгжүүлнэ. Түрээсийн орон сууцыг нийгмийн ямар ч давхаргын хүмүүс түрээслэх боломжтой. Шаардлагатайд нь улс, хотын зүгээс татаасыг өгчихдөг дэлхийн нийтийн жишиг байдаг юм билээ. Түрээсийн орон сууцыг шийдвэрлэхээр ажиллаж байна. Эхний ээлжинд Улаанбаатар хотын орон сууцны сангийн төвлөрсөн хөрөнгөөс төрийн албан хаагчдын асуудлыг шийдвэрлэнэ.

“Дотоодын барилгын компаниудын чадамж нэмэгдэж байна уу гэж харж байна. Компаниуд гэр бүлийн шинжтэй байдалдаа дүгнэлт хийж засаглал тал руугаа анхаарч эхэлж байна. Компанийнхаа тодорхой хувийг зарж, хувьцаат компани болж, ТУЗ-өө байгуулаад үйл ажиллагаагаа ил тод нээлттэй явуулах нь зөв юм байна гэдгийг ойлгож ирж байна.”



Хөрөнгө оруулалт

Итгэл хийгээд зүтгэл байхад



Б.Үүрийнтуяа

Ирэх онд 2000 орчим айл нүүрс базаахгүй, ус зөөхгүй, дулаан байрандаа тохьтой тухтай амьдрах боломжтой болох нь. Бөөрөнхий гэрээ бетонон ханатай орон сууцаар солих боломжийг Нийслэлийн удирдлагууд санаачилж хувийн хэвшлийнхний тусламжтайгаар гүйцэтгэж байгаа билээ. Гэр хорооллыг орон сууцжуулах хөтөлбөрийн хүрээнд өнгөрсөн онд гэхэд л газраа чөлөөлсөн 300 орчим өрх өдгөө өвлийг өнтэй давсандаа сэтгэл хангалуун сууна. Нийслэлд оршин суугаа нийт иргэдийн 60 орчим хувь нь гэр хороололд амьдарч буй. Урдаа барих нэр нь хог, шорооноос цаашлахгүй тэдгээр хорооллууд жил ирэх тусам өргөжин тэлж, уулс дамнан бий болсоор. Үүнийг хазгаарлах зорилгоор гэр хорооллыг дахин төлөвлөх хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлсэн бөгөөд эхний үр дүнд иргэд ам сайтай байгаа. Харин гэр хороололдоо амьдарч буй иргэд тэдний ээлж хэзээ ирэх тухай асууж байна.

Улс орны эдийн засаг таагүй байгаа. Үүн дээр нэмээд хөрөнгө оруулалтын асуудал туйлын хүнд болсон гэдгийг Ерөнхийлөгчөөсөө эхлээд захын наймаачин хүртэл хэлж буй. Ийм нөхцөлд гэр хорооллыг орон сууцжуулах ажилд санхүүгийн дэмжлэг хүсэх хэцүү даалгаврыг Нийслэлийн удирдлагуудыг хүлээж буй. Гэвч тэд шантарсангүй. Иргэдийн хүсэл эрмэлзлэлд хөтлөгдөн урагш зүтгэсээр. Энэхүү зүтгэлийн биелэл нь төр, хувийн хэвшлийн түншлэл. Хотоо, амьдрах орчноо сайжруулах түүхэн хөтөлбөрт хувийн хэвшлийнхэн сэтгэл, зүтгэл гарган ажиллаж буй нь төсөл өнөөдрийг хүртэл үргэлжлэх амин сүнс нь болж буй. Гэсэн хэдий ч тулгамдах асуудал мундахгүй ундардаг тухайгаа тус хөтөлбөрт үүрэг хүлээж буй хувийн хэвшлийнхэн ярьсан юм. Тодруулбал, гүйцэтгэгч байгууллагуудад хууль эрх зүйн асуудал хамгийн хүндрэлтэй байдаг аж. Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн холбооны тэргүүн Ц.Эрдэмбаяр “Хөрөнгө оруулагч, төсөл хэрэгжүүлэгчдийн зүгээс нийслэлийн дэд бүтцийн хязгаарлалтын асуудал зөрчил үүсгээд байдаг. Үүнийг нормоор зохицуулах ёстой. Өнөөдөр барилгын зарим норм, стандарт хуучирсан” хэмээсэн. Тэгвэл Нийслэлийн гэр хорооллын хөгжлийн газрын дарга Ш.Ганхуяг “Дахин төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэхэд Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн журам, Иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль, Хотыг дахин хөгжүүлэх тухай хуулийн төсөл гол болдог. Хотыг дахин хөгжүүлэх хууль батлагдана гэж найдаж байна. Энэ хууль батлагдснаар хөрөнгө оруулагчдад таатай нөхцөл бүрдэх учиртай. Барилга, хот байгуулалтын яам, УСУГ, нийслэл, дүүрэг, хороод зэрэг байгууллагын мэдээлэл нэг, нэгдсэн стратегийн бодлоготой явах ёстой. Дэд бүтцийн хязгаарлалт хөрөнгө оруулалтад сөрөг нөлөөтэй. Дулаан, цахилгаан, цэвэр усны хангамж асуудалтай. Дэд бүтцийн хязгаарлалт дээр үүсдэг ойлгомжгүй байдлыг Нийслэл зохицуулах хэрэгтэй. Хөрөнгө оруулалтыг татъя гэж байвал бол нэн тэргүүнд дэд бүтцийн асуудлыг зохицуулах ёстой” гэсэн юм. Нийслэлийн хот байгуулалт, хөрөнгө оруулалтын асуудал хариуцсан орлогч дарга С.Очирбатын хэлснээр хувийн хэвшлийнхний дунд хамгийн их хүлээлт үүсгэж буй Газрын тухай хуульд ямар нэг “тохируулга” хийлгүй өнөөдрийг хүрсэн аж. Түүний хэлж буйгаар тус хууль гурван Их хурлыг дамжин хэлэлцэгдэж байсан ч шийд гаралгүй явсаар байгаа юм. Мөн тэрбээр “Бүтэн жил олгодог байсан газрын зөвшөөрлийг нэг улиралд олгож байна. Газрын багц хуулийн шинэ хувилбар УИХ-д очсон. Ажлын хэсэг байгуулагдан ажиллаж байна” гэсэн.

Хуулийн хүрээнд хэлэлцэх асуудлууд их байгаа ч Нийслэлийн зүгээс хамтран ажиллаж буй хувийн хэвшлийнхэндээ чадах, ядахаараа туслахыг хичээж байна. Тухайлбал, Нийслэлээс баталсан дахин төлөвлөлтийн журмын дагуу дэд бүтцийн зураг төслийн мөнгө, инженерийн шугам сүлжээний барилга угсралтын ажлын санхүүжилтийг шийдвэрлэж буй. Түүнчлэн төслийн хэрэгжилтийг хангах үүднээс аж ахуйн нэгжүүдэд байрны борлуулалтад чиглэсэн холбогдох журмуудыг гаргажээ. Нийслэлийн Гэр хорооллын хөгжлийн газрын дарга Ш.Ганхуяг “Барилгын компаниуд газрын зөвшөөрөл авах гэж уддаг. Нийслэлээс үүнтэй холбоотой асуудлуудыг түргэн шийдвэрлэх арга хэмжээ авч байгаа” гэлээ.

Нийслэлийн гэр хорооллын нийт нутаг дэвсгэрийн 14 хувь буюу хотын найман дүүрэг, 37 хорооны 1506.1 га талбайн 16109 нэгж талбар дахин төлөвлөлтийн төсөлд хамрагдаж байгаа. Ингэхдээ дахин төлөвлөлт, инженерийн дэд бүтцийг барьж байгуулах ажилд 2015 онд 18.5 тэрбум төгрөгийн хөрөнгө оруулалтыг Нийслэлийн төсвөөс санхүүжүүлэхээр төлөвлөжээ. Гэр байсан газар хэдэн барилга барьчихаар хот болчихгүй. Зам, нийтийн тээвэр, сургууль, цэцэрлэг, эмнэлэг гээд хотыг хот болгодог хүчин зүйл их. Эхний ээлжинд барилгажуулалт, түүнтэй холбоотой асуудлуудыг цэгцлэхээр Нийслэл, холбогдох хувийн хэвшлийнхэн хамтарч байна. Тэдэнд хийж, бүтээх зүйл маш их бий. Хөрөнгө оруулалт, санхүүжилт ч тэдний туулах “зовлон”. Гэхдээ итгэл, зүтгэл байхад эдгээрийг шийдвэрлэх гарц хэдийд нээлттэй байх аж. ■

USAID
АМЕРИКИЙН АРД ТҮМНЭЭС

QSDC
БИД ТАНЫ БИЗНЕСИЙН АМЖИЛТАД ХӨРӨНГӨ ОРУУЛНА

Ханган нийлүүлэгчдийн хөгжил, чанарын төв нь хувийн хэвшлийн төлөөллийн санаачилгаар АНУ-ын Олон Улсын Хөгжлийн Агентлаг (ОУХА)-аас хэрэгжүүлж буй "Бизнесийг дэмжих санаачилга" төслийн дэмжлэгтэйгээр үүсгэн байгуулагдсан бизнес хөгжлийн байгууллага юм. Бидний зорилго дотоодын компаниудад борлуулалтаа нэмэгдүүлэхэд тулгарч буй бэрхшээлийг даван туулах, өсөн нэмэгдэж буй эрэлт, хэрэгцээг хангахад нь техникийн болон санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх замаар тэдний өрсөлдөх чадварыг сайжруулахад оршино.

ХНХЧТ-ийн "Ханган нийлүүлэгчийг хөгжүүлэх" хөтөлбөр нь:

- ***нэг талаас өөрийн ханган нийлүүлэгчдийн үйлчилгээний чанар, тоо хэмжээг нэмэгдүүлэх хүсэлтэй худалдан авагч томоохон аж ахуйн нэгжүүд,***
- ***нөгөө талаас өөрийн бизнесийг өргөжүүлэхээр эрмэлзэж буй жижиг, дунд бизнес эрхлэгчдэд үйлчилдэг.***



ХАНГАН НИЙЛҮҮЛЭГЧИЙГ ХӨГЖҮҮЛЭХ ХӨТӨЛБӨР

ЧАНАРЫН УДИРДЛАГЫН ХӨТӨЛБӨР



ХНХЧТ нь Техникийн туслалцааны сангаараа дамжуулан дотоодын ЖДҮ-д тулгарч буй:

- ***Үйлдвэрлэлийн хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх;***
- ***ISO, HACCP зэрэг олон улсын чанарын удирдлагын систем нэвтрүүлэх, бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний чанар, стандартыг сайжруулах;***
- ***Шинэ технологи, бүтээгдэхүүн, үйлчилгээ нэвтрүүлэх;***

зэрэг зорилгоо биелүүлэхэд нь санхүүгийн болон техникийн туслалцаа үзүүлж байна.



БИД ТАНЫ БИЗНЕСИЙН АМЖИЛТАД ХӨРӨНГӨ ОРУУЛНА

ХНХЧТ нь компанийн өрсөлдөх чадварыг дээшлүүлэхэд чиглэгдсэн олон улсын шилдэг туршлагад суурилсан чанарын удирдлагын сургалтуудыг санал болгож байна. Манай байгууллага нь Лондонд төвтэй "Орчны эрүүл мэндийн итгэмжлэгдсэн институт"-ийн олон улсын гэрчилгээтэй дараах сургалтуудыг зохион байгуулж байна:

- ***Хүнсний аюулгүй байдал ба аюулын шинжилгээ ба эгзэгтэй цэгийн хяналт (HACCP);***
- ***Ажлын байран дахь хөдөлмөрийн аюулгүй байдал.***

Түүнчлэн бид "Зургаан Сигма – Ногоон бүст мэргэжилтэн бэлтгэх" сургалтыг түншлэгч байгууллагатай хамтран зохион байгуулж байна.

USAID
АМЕРИКИЙН АРД ТҮМНЭЭС

QSDC
БИД ТАНЫ БИЗНЕСИЙН АМЖИЛТАД ХӨРӨНГӨ ОРУУЛНА

WAGNER ASIA EQUIPMENT LLC
CAT

"6 СИГМА НОГООН БҮС" СУРГАЛТ

"ХАНГАН НИЙЛҮҮЛЭГЧДИЙН ХӨГЖИЛ, ЧАНАРЫН ТӨВ" (ХНХЧТ) нь
ВАГНЕР АЗИ ТОНОГ ТӨХӨӨРӨМЖ ХХК-тай хамтран
"6 СИГМА НОГООН БҮС" 3 өдрийн сургалтыг
2015 оны 5 дугаар сарын 11-13-ны өдрүүдэд зохион байгуулах гэж байна.

"6 Сигма" нь мэдээлэл, тоо баримт дээр тулгуурлан бүхий л төрлийн үйлдвэрлэл, үйлчилгээний үйл явцад гарах гологдол, доголдлыг бууруулах зорилготой аргачлал бөгөөд тус аргачлалыг Fortune сэтгүүлийн ТОП 500-д багтдаг Женерал Электрик, Моторола зэрэг томоохон компаниуд үйл ажиллагаандаа нэвтрүүлэн ашигладаг. Сургалтыг "6 Сигма Хар бүс"-т сургагч багш нар удирдах бөгөөд энэхүү аргачлалаар ямарваа байгууллагын үйл ажиллагааны явц, процесийн чанарыг сайжруулж, бүтээмжийг нэмэгдүүлэх 6 Сигма аргачлалын зарчим, практик болон арга техникийг зааж сургана.

БҮРТГЭЛИЙН ДЭЛГЭРЭНГҮЙ МЭДЭЭЛЭЛ:

Сургалт явагдах өдөр: 2015 оны 5 сарын 11-13
Бүртгүүлэх email: dulguun@qsdc.mn
Утас: 11-321375; 99172787
Бүртгэлийн эцсийн хугацаа: 2015 оны 5 сарын 8

СУРГАЛТЫН ТӨЛБӨР: **450,000₮**

2015 оны 5-р сарын 4-с өмнө төлбөр төлсөн тохиолдолд **20%** хөнгөлөлттэй
Нэг байгууллагаас 3-7 хүн оролцох тохиолдолд **20%** хөнгөлөлттэй
Нэг байгууллагаас 8 ба түүнээс дээш хүн оролцох тохиолдолд **50%** хөнгөлөлттэй



Ипотек

Орон сууцны зээлийн ирээдүйн зураг

Ц.Сайхан

Банкуудын ипотекийн зээлийн үлдэгдэл энэ оны эхний гурван сарын байдлаар гурван их наяд давжээ. Нийт зээлдэгчдийн тоо 69269 болжээ. Энэ тоо цаашид ч нэмэгдсээр байна. Үүнийг баттай хэлэх хэд, хэдэн үндэслэл бий.

Эхнийх нь, “Улаанбаатар орон сууц сангаас төрийн албан хаагчдад орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийн дэмжлэг үзүүлэхэд баримтлах журам”-ыг өнгөрсөн гуравдугаар сарын 16-нд НИТХ баталсан. Журмын дагуу нийслэлийн нутгийн захиргааны байгууллагын албан хаагч урьдчилгаа төлбөрийн тал хувиас чөлөөлөгдөх юм. Тэгэхдээ тодорхой шалгууртай. Тавьж байгаа шалгуур нь харъяа төрийн байгууллагад гурваас доошгүй жил ажилласан, цаашид тогтвор суурьшилтай ажиллах, урьдчилгаа төлбөр дутагдалтай боловч харилцагч банк, санхүүгийн байгууллагын зээл олгох бусад шалгуур үзүүлэлтийг хангасан, худалдан авах орон сууцныхаа урьдчилгаа төлбөрийн 50 хувийг (өөрөөр хэлбэл нийт үнийн 15 хувийг) төлж барагдуулах чадвартай, ажил олгогчоос тухайн төрийн албан хаагчид орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийн дэмжлэг олгуулахаар шийдвэрлэсэн байх зэргээр журамд тодорхой заажээ. Нийслэл ойролцоогоор 30-аад мянган төрийн албан хаагчтай.

Түүнчлэн журамд хамрагдах орон сууц нь бас шалгууртай. Тодорхой хэлбэл, гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн хүрээнд баригдсан, үнийн хувьд уян хатан, зорилтот бүлэгт боломж олгосон байх ёстой. “Сонгинохайрхан дүүрэгт ажилладаг албан хаагч тус дүүрэгт баригдсан барилгаас байр авах боломж гарч ирнэ” хэмээн Нийслэлийн гэр хорооллын хөгжлийн газрын дарга Ш.Ганхуяг журмын ач холбогдлыг тайлбарласан юм.

Үүнээс гадна Засгийн газар урьдчилгаа төлбөрийн хэмжээг 10 хувь болгож бууруулах боломжтой бөгөөд бууруулна гэдгээ ч дөрөвдүгээр сарын эхээр мэдэгдсэн. Ингэхдээ банкуудын эрсдэлийг өсгөхгүй, иргэдийн боломжийг нэмэх буюу урьдчилгаа төлбөрийн 20 хувьд нь Засгийн газраас баталгаа гаргаж өгснөөр асуудлыг шийдэх хувилбар ярьж байна. Харин баталгаа гаргах эх үүсвэрийг бондоор санхүүжүүлнэ гэж буй. Гэхдээ шийдвэр хараахан эцэслэгдээгүй байгаа. Барилга, хот байгуулалтын яам холбогдох журмыг боловсруулж УИХ-д өргөн барих ёстой юм. Ийнхүү зохицуулалт хийх үндэслэлээ “Ипотекийн зээлийн урьдчилгаанд төрөөс баталгаа гаргаж, талбайн хэмжээг нэмэгдүүлэх нь эдийн засгийн хүндрэлээс гаргах зам. Өнөөдөр барилгын олон компани банкнаас зээл аваад орон сууц барьчихсан байгаа. Гэтэл эдийн засаг хүнд, ард иргэдийн худалдан авах чадвар сул байгаагаас барилгын салбар зогсонги байдал орсон” хэмээн БХБ-ын сайд Д.Цогтбаатар тайлбарлаж буй.

Энэ журам батлагдсан тохиолдолд өмнө дурьдсан төрийн албан хаагчдад олгох хөнгөлөлт хүчинтэй хэвээр байх эсэхийг Ш.Ганхуягаас тодруулахад “Засгийн газрын журам батлагдвал

нийслэлийн албан хаагчдад олгох урьдчилгаа төлбөрийн 50 хувийн хөнгөлөлт хэрэгжинэ” гэсэн тайлбар өгсөн юм.

Хамгийн гол үндэслэл нь ипотекийн зээлийн эх үүсвэр. Монгол Улс үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан зээлийн туршлагаар явж буй. Засгийн газраас үл хөдлөх эд хөрөнгөөр барьцаалсан үнэт цаас, баталгаа гаргах, зээлийн эрсдэлийн даатгал зэрэг нь олон орны эдийн засгийн хөгжилд чухал нөлөө үзүүлсэн байдаг. Эл жишгээр үл хөдлөх хөрөнгийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлж зээлийн санхүүжилтийг тогтмолжуулахаар Монголбанк ажиллаж буй. Өөрөөр хэлбэл, ипотекийн зээлийн эргэн төлөлтийг барьцаалан үнэт цаас, бонд гаргаж хөрөнгө босгох юм. Энэ хөрөнгө нь эргээд тус зээлийн санхүүжилт болох замаар зээл олголт тасралтгүй үргэлжилнэ.

Энэ нь “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх хөтөлбөр”-өөр ажил хэрэг болж байгаа бөгөөд өнөөдрийн ипотекийн нийт зээлийн 70 гаруй хувийг санхүүжүүлж байна. Үүнд гол ажлыг нугалж буй нь Монголын ипотекийн корпораци. Тус корпораци гадаад, дотоодын хөрөнгийн зах зээл дээр ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас гаргаж урт хугацаанд зээлийн тогтолцоог бүрдүүлэх гол ажлыг хийж байна. Өнөөдрийн байдлаар нийт 1,3 их наяд төгрөгийн ипотекийн зээлээр баталгаажсан бондыг дөрвөн удаа гаргажээ. Үүнд 36 мянган айл өрх хамрагдсан гэдгийг тус корпорацийн захирал Д.Гантөгс дуулгасан юм.

Ипотекийн зээл хамгийн найдвартай зээл байдаг аж. Хүн өөрийн амин чухал хэрэгцээ болсон амьдралын баталгаагаа эн тэргүүнд тавьдаг. Үүнийг тоо баримт ч нотолж буй. Хоёрдугаар сарын байдлаар ипотекийн зээлийн үлдэгдэлд эзлэх хугацаа хэтэрсэн зээл 2.6 хувь, чанаргүй зээлийн эзлэх хувь дөнгөж 0.5 байна. Ийм нөхцөлд үл хөдлөх хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас худалдан авах нь хамгийн эрсдэл багатай сонголтуудын нэгт зүй ёсоор тооцогдоно.

Гэхдээ үүнийг дагасан өөр нэг айдас бол хямрал. Ялангуяа, 2008 оны дэлхийн эдийн засгийн хямралын эхлэл ердөө АНУ-д үүссэн хоёрдогч зах зээл дээрх хөөс байсан гэдэг. Ийм явдал Монголд давтагдахгүй гэсэн ямар баталгаа байгааг ч иргэд асуудаг. Үүний баталгааг Монголбанкны мэргэжилтнүүд тайлбарлахдаа долоон жилийн өмнөх АНУ-ын алдаа нь урьдчилгаа төлбөрийг тэг хувь болгосонд байсан. Ингэснээр их хэмжээний зохиомол эрэлт бий болж хөөс үүссэн. Нөгөө талдаа худалдан авагч ямар ч эрсдэл үүрэхгүй байсан нь чанаргүй зээлийн зээлийн хувь хэвжээ хэт ихэссэнээс үүдэлтэй хэмээж буй. Харин Монголын нөхцөлд 30 хувийн урьдчилгаа төлдөг нь зээлдэгчид тэр хэмжээгээрээ эрсдэл болж өгдөг аж. Тийм ч учраас хөдөлмөрлөж хуримтлуулсан хэдэн сая төгрөгөө хий хоосон үрчихгүйн тулд илүү их хөдөлмөрлөж, илүүдэл зардлаа танахад хүрч байгаа юм. Энэ ч утгаараа ипотекийн зээл олон мянган өрхийг орон сууцтай болгосон гэдгээс хавьгүй илүү үүрэг эдийн засагт гүйцэтгэдэг ажээ.

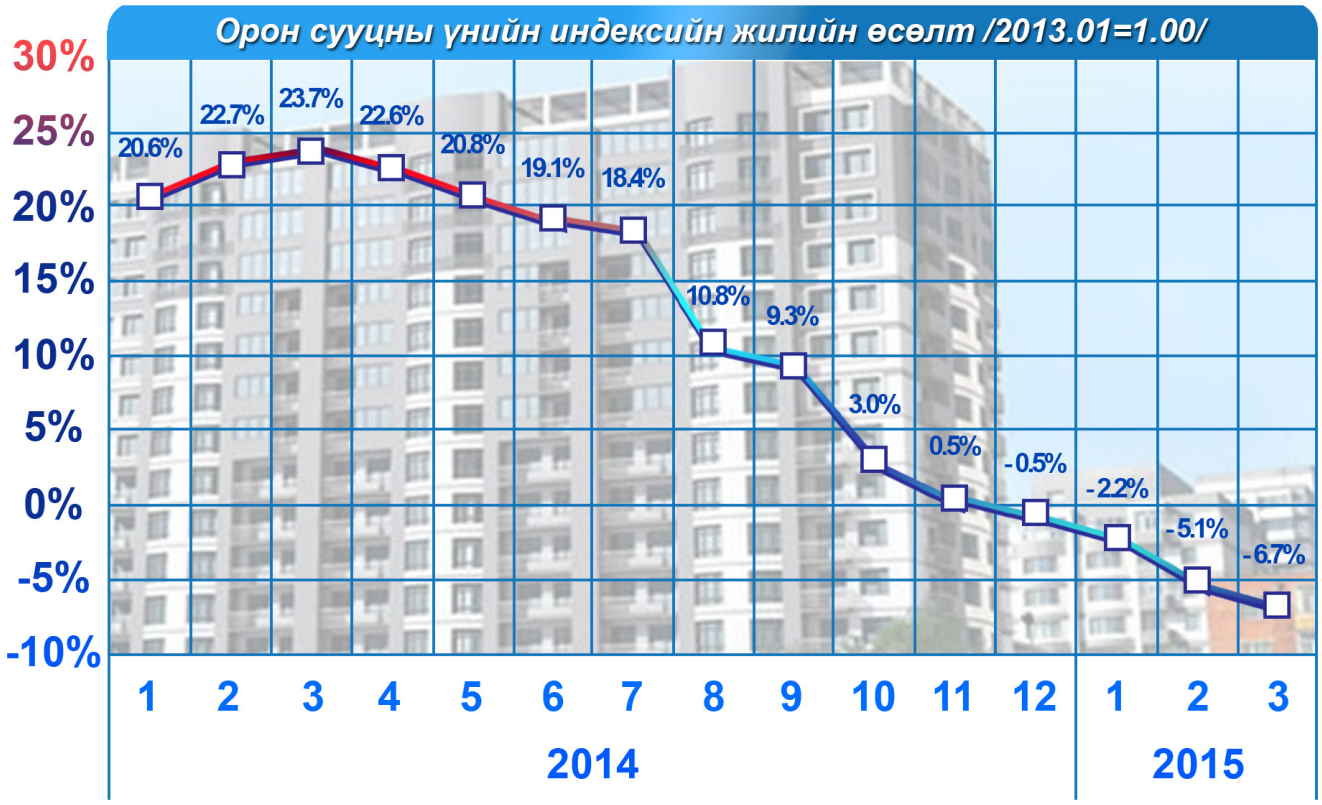
Банкуудын ипотекийн зээлийн тайлан

Он	Сар	Зээлийн үлдэгдэл (сая төгрөг)	Үүнээс	Сард шинээр олгосон зээлийн жигнэсэн дундаж хугацаа (сараар)	Тухайн сард олгосон зээлийн ЖДХҮ, жилээр (%)	Нийт зээлдэгч (тоогоор)	Үүнээс:
			ОСИСТТБ хөтөлбөрийн зээл				ОСИСТТБ хөтөлбөрийн зээлтэй
2013	1	856,633.6		149.1	17	29,683	
	2	873,666.4		156.1	16.8	29,946	
	3	903,557.5		158.6	15.7	30,419	
	4	944,516.8		155.4	15.8	31,412	
	5	986,182.2		147.8	16.6	32,247	
	6	1,032,156.7	276,328.4	168.3	12.9	33,028	9,670
	7	1,273,003.6	553,346.9	202.4	9.2	37,751	17,202
	8	1,461,753.4	781,483.2	207.6	8.9	40,596	21,832
	9	1,611,383.8	943,976.7	206	9.1	42,968	24,851
	10	1,750,781.6	1,076,924.5	193.9	9.6	45,138	27,302
	11	1,834,042.7	1,155,409.2	192.8	9.7	46,482	28,749
	12	1,938,945.3	1,248,633.8	192.8	9.9	48,320	30,600
2014	1	2,021,424.9	1,324,898.9	194.4	9.8	49,731	32,190
	2	2,121,802.6	1,382,084.1	193.2	9.9	53,611	33,346
	3	2,193,368.6	1,451,938.1	190.7	9.9	54,787	34,632
	4	2,280,503.5	1,538,506.8	192.1	9.8	56,137	36,081
	5	2,365,349.5	1,618,127.2	189.3	10	57,579	37,488
	6	2,440,007.1	1,684,583.9	182.3	10.5	58,793	38,659
	7	2,492,105.2	1,728,222.8	187.9	10.7	59,756	39,507
	8	2,553,827.2	1,780,078.3	186.7	10.5	60,851	40,405
	9	2,619,161.1	1,833,494.0	185.9	10.6	62,017	41,390
	10	2,703,792.6	1,903,636.6	189.3	10.4	63,652	42,772
	11	2,762,633.1	1,954,247.6	194.5	10.3	64,577	43,621
	12	2,844,612.6	2,027,859.2	200.1	9.9	66,334	45,283
2015	1	2,898,836.5	2,073,000.1	195.9	10.2	67,233	46,134
	2	2,949,222.0	2,121,445.2	198.6	9.7	68,126	47,108
	3	3,015,640.6	2,196,901.0	197.7	9.2	69,269	48,512

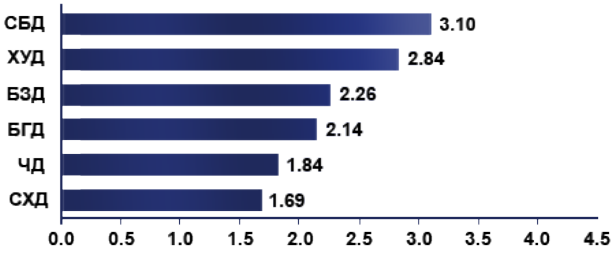
Үл хөдлөх хөрөнгө

Орон сууцны үнэ ханш

Монголбанк, “Тэнхлэг зууч” компанитай хамтран энэ оны гуравдугаар сарын “Орон сууцны үнийн индекс” -ийг тооцоолон танилцуулжээ. Тус судалгаанд тухайн сард зах зээлд нийлүүлэгдсэн шинэ, хуучин 4408 орон сууцны үнийг хамруулсан байна. Энэ оны гуравдугаар сард орон сууцны үнийн индекс суурь үе буюу 2013 оны нэгдүгээр сараас 17.3 хувийн өсөлттэй гарчээ. Энэ нь өмнөх сараас 0.05 хувиар өссөн үзүүлэлт юм. Харин оны эхэн үетэй харьцуулахад -1.35 хувь, өнгөрсөн оны мөн үетэй харьцуулахад -6.7 хувиар буурчээ. Ийнхүү Улаанбаатар хотын орон сууцны үнийн нэгдсэн индекс долоон сар дараалан буурч байгаа юм.

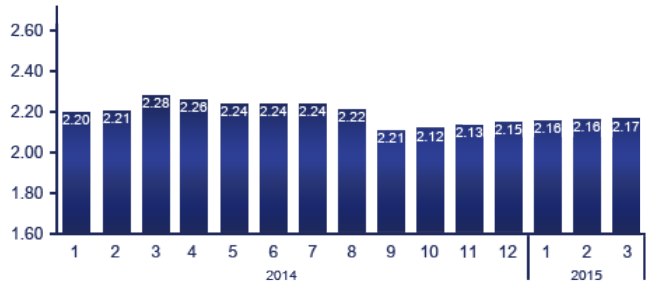


Шинэ орон сууцны 1 м.кв дундаж үнэ /сая.төгрөг/



Шинэ орон сууцны үнийг дүүрэг тус бүрээр авч үзэхэд Сүхбаатар дүүрэгт шинэ сууцны нэг ам.метрийн дундаж үнэ хамгийн өндөр буюу 3.1 сая төгрөг байгаа бол Сонгинохайрхан дүүрэгт хамгийн бага буюу 1.7 сая төгрөг байна.

Шинэ орон сууцны 1 м.кв дундаж үнэ /сая.төгрөг/



Зах зээл дээрх орон сууцны үнэ харьцангуй тогтворжих хандлагатай болсон ч тухайн сард өндөр өртөг бүхий шинэ орон сууц нийлүүлэгдсэнтэй холбоотойгоор орон сууцны зах зээл дээрх орон сууцны үнэ харьцангуй тогтворжих хандлагатай болсон бөгөөд тухайн сард өндөр өртөг бүхий шинэ орон сууц нийлүүлэгдсэнтэй холбоотойгоор орон сууцны үнэ өмнөх сараас бага зэрэг өндөр гарчээ.

Шинэ орон сууцны нэг ам.метр талбайн дундаж үнэ гуравдугаар сарын байдлаар 2.2 сая төгрөг болж өнгөрсөн оны мөн үетэй харьцуулахад 4.8 хувиар буурчээ.

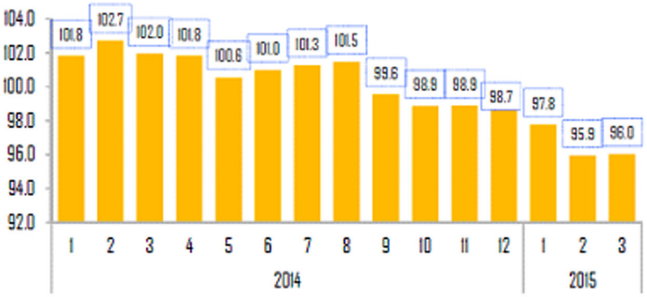
Хуучин орон сууцны нийт үнэ (сая.төг), дүүргээр

	1 өрөө	2 өрөө	3 өрөө		1 өрөө	2 өрөө	3 өрөө
Баянгол дүүрэг				**Сүхбаатар дүүрэг**			
3-р хороолол	64.3	95.6	126.6	11-р хороолол	70.0	121.0	159.5
4-р хороолол	70.7	111.1	123.6	7-р хороолол	59.5	96.8	130.4
10-р хороолол	59.3	87.1	123.5	5-р хороолол	77.0	126.7	181.4
Төмөр зам	69.0	103.0	135.5	220 мянгат	75.0	118.2	157.5
Нарны гүүр	74.5	102.9	147.9	50 мянгат	68.0	126.1	180.0
-	-	-	-	Элчингүүдийн хороолол	69.6	107.1	175.0
Дундаж	67.6	100.0	131.4	Дундаж	69.8	116.0	164.0
Хан-Уул дүүрэг				**Чингэлтэй дүүрэг**			
19-р хороолол	74.1	100.1	134.8	Бага тойруу	85.0	112.9	157.2
120 мянгат	82.3	135.3	178.6	40 мянгат	84.4	137.0	173.9
Нисэх	46.4	76.6	87.9	6-р хороолол	77.4	100.9	162.5
Зайсан	87.1	129.3	209.7	-			
Дундаж	72.5	110.3	152.8	Дундаж	82.2	116.9	164.5
Сонгинохайрхан дүүрэг				**Баянзүрх дүүрэг**			
1-р хороолол	71.6	91.2	116.7	15-р хороолол	64.2	98.2	130.9
21-р хороолол	52.8	65.7	92.3	13-р хороолол	69.4	102.6	156.0
5 шар	45.7	64.5	83.0	16-р хороолол	48.0	77.5	124.4
ХМК	46.0	56.8	85.7	12-р хороолол	71.0	106.2	127.5
Дундаж	54.0	69.6	94.4	Дундаж	63.2	96.1	134.7

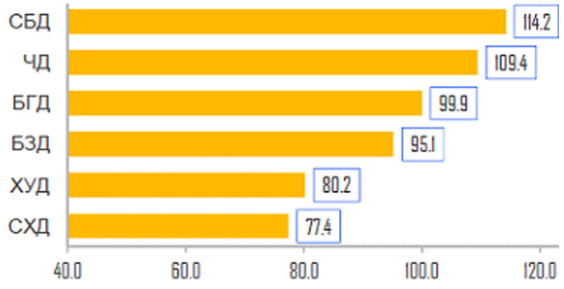
Эх сурвалж: "Master properties" ХХК

Хуучин хоёр өрөө байрны дундаж үнэ өнгөрсөн сарын байдлаар 96 сая төгрөг болж өнгөрсөн оны мөн үетэй харьцуулахад 5.8 хувиар буурсан дүнтэй байна.

Хуучин 2 өрөө байрны дундаж үнэ, /дүүрэг сая.төгрөг/



Хуучин 2 өрөө байрны дундаж үнэ, /дүүрэг сая.төгрөг/



Сүхбаатар дүүрэгт хуучин хоёр өрөө байрны дундаж үнэ хамгийн өндөр буюу 114.2 сая төгрөг байгаа бол Сонгинохайрхан дүүрэгт хамгийн бага буюу 77.4 сая төгрөг байна.

"Master Properties" компанийн шинжээчдийн судалгаагаар энэ оны гуравдугаар сарын 31-ний байдлаар нийслэлийн Баянзүрх, Хан-Уул, Сүхбаатар, Сонгинохайрхан, Чингэлтэй, Баянгол, Налайх дүүрэгт нийт 229 барилгын төслийн 43962 айлын шинэ орон сууц борлуулагдаж байна. Эдгээрийн 210 төсөл нь 43476 айлын энгийн орон сууц, 19 төсөл нь 486 айлын хаусын зориулалттай сууц байна. Нийт барилгын төслүүдийг ашиглалтад орох хугацаагаар нь хамааруулан үзвэл 39.9 хувь буюу 17.6 мянга гаруй айлын орон сууц ашиглалтад орсон, үлдсэн 26.6 мянган гаруй айлын орон сууц энэ сараас хойш ашиглалтад орохоор төлөвлөгджээ.

Орон сууцний төслүүдийн судалгаа, дүүрэг болон үнийн интервалын нэгтгэлээр (мян.төг)

Үнийн интервал	1800 доош		1801-2800		2801 дээш		Нийт	
	Төслийн тоо	Дундаж үнэ	Төслийн тоо	Дундаж үнэ	Төслийн тоо	Дундаж үнэ	Төслийн тоо	Дундаж үнэ
БГД	3	1,800.0	27	2,187.8	-	-	30	2,164.5
БЗД	22	1,678.2	56	2,273.9	8	3,218.7	86	2,254.6
НД	5	1,270.6	-	-	-	-	5	1,270.6
СБД	6	1,504.6	7	2,144.6	4	4,764.7	17	2,675.4
СХД	18	1,526.2	7	2,009.5	-	-	25	1,599.1
ХУД	12	1,593.4	24	2,240.2	26	3,976.9	62	2,590.2
ЧД	4	1,225.0	1	2,450.0	-	-	5	1,518.4
УБ	**70**	**1,482.8**	**121**	**2,228.9**	**38**	**3,900.2**	**229**	**2,277.2**

Өнөөгийн байдлаар зах зээл дээр энгийн орон сууцны нэг ам.метр талбайн үнэ дунджаар 2.27 сая төгрөг, амины орон сууцных 2.23 сая төгрөг байна. Баянгол дүүрэгт орон сууцны дундаж үнэ өсөлттэй гарсан бол Налайх дүүрэгт тогтвортой, бусад дүүрэгт үнэ бууралттай байна.

Орон сууцны даатгал

Н.Эрдэнэтулга: Даатгал бол төлөвлөгдөөгүй зардлыг хянадаг механизм



Ард даатгал компанийн дэд захирал Н.Эрдэнэтулгатай орон сууцны даатгалын талаар ярилцлаа. Тэрбээр даатгалын салбарт 14 дэх жилдээ ажиллаж байна.

-Урин цаг ирж барилга бүтээн байгуулалтын ажил эхэллээ. Үүнтэй холбоотой даатгалын ямар үйлчилгээг үзүүлж байна вэ?

-Бүтээн байгуулалт, барилга угсралтын ажилтай холбоотой барилга угсралтын ажлын даатгал (Construction All risks-CAR) гэж байдаг. Энэхүү даатгал нь барилгын төслийн барилга угсралтын ажлын эхний үе шатаас буюу барилгын ажилтай холбоотой материалын эхний татан авалт, суурийн нүх ухахаас эхлэн хэрэгжиж эхэлдэг бөгөөд барилга байгууламж баригдаж дуусах, түлхүүр хүлээлгэн өгөх үйл явц хүртэл даатгах үйл явц. Түүнчлэн засвар үйлчилгээ хийж дуусгах баталгаат хугацааг хамарсан бүхий л үе шатанд үүсэж болох эрсдэлээс хамгаалах үйлчилгээ юм.

-Барилгын салбарын даатгал бусад даатгалын төрлөөс юугаараа онцлог вэ?

-Эрсдэлийн хамрах хүрээний хувьд барилгын материалд буюу хөрөнгө, барилгын дуусаагүй хийцэд учрах хохирол, гуравдагч этгээдийн өмнө хүлээх хариуцлага, барилга төлөвлөсөн хугацаанаас хоцорч ашиглалтад орсноос үүсэх алдагдал зэрэг орсон байдаг. Үүн дотроо хог хаягдлыг зайлуулах зардал гэхчлэн бусад нэмэлт зардал даатгалд хамрагдаж болно. Мөн тухайн барилга угсралтад ашиглаж байгаа тоног төхөөрөмж, машин механизм, тээврийн хэрэгсэл болон барилгын дизайнер, зургийн инженерийн мэргэжлийн хариуцлагыг даатгалд хамруулдаг. Барилга угсралтын ажлын үр дүнгээс хамаарч иргэний орон сууцны барилгатай холбоотой бол “Construction All risks-CAR”, үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж, машин, механизмтай холбоотой бол “Erection All risks- EAR” гэж хоёр төрөлд авч үздэг. Барилга угсралтын ажлын даатгалын гуравдагч этгээдийн өмнө хүлээх хариуцлага нь тухайн барилга угсралтын явцад гүйцэтгэгч, эсвэл туслан гүйцэтгэгчийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас хэн нэгэнд эрүүл мэнд, эд хөрөнгийн хохирол учирсан тохиолдолд хохирлыг даатгуулагчийн өмнөөс даатгалын компани барагдуулдаг. Жишээлбэл, баригдаж байгаа барилгын хажуу зогсоолд тавьсан авто машин дээр барилгын түр шат нурж унан тухайн автомашинд хохирол учруулбал хохирлын засварын зардлыг даатгагч төлөх юм. Мөн энэхүү даатгалд даатгуулах нь хөрөнгө оруулагчдыг эрсдэлээс хамгаалах, хөрөнгө оруулагчдын итгэлийг нэмэгдүүлэх эерэг талтай. Бидний хувьд энэ төрлийн үйлчилгээг олон улсад хүлээн зөвшөөрөгдсөн хэм хэмжээнд гүйцэтгэдэг тул томоохон барилгын төсөл хөтөлбөрүүд хэрэгжүүлэгчид хамрагдах нь бий. Шангри-Ла Улаанбаатар зочид буудал, Интермед Эмнэлэг, Будда Виста орон сууц, худалдаа үйлчилгээний цогцолбор, Нүүрс баяжуулах үйлдвэр, Толгойт дахь шатахууны агуулах зэргийг жишээлэн дурьдаж болно.

-Манайхны хувьд даатгуулах хандлага тааруу байдаг. Олон нийтийн хандлага хэр өөрчлөгдөж байна вэ?

-Даатгалын гэрээнд шууд даатгагч, давхар даатгалын брокер, давхар даагч, хохирол учирсан тохиолдолд

мэргэжлийн хохирол үнэлэгч гэсэн талууд оролцдог тул эдгээрийн нийтийн эрх ашиг, хоорондын харьцааны тэнцвэртэй байх, шудрага байх зарчмыг гол мөрдүүлэгч нь шууд даатгалын компани буюу дотоодын даатгагч бид байдаг. Амьдрал дээр даатгалын гэрээний бүхий л нарийн мэдээллийг бүрэн мэдэх боломж муу. Тиймээс даатгалд хамруулсан энэ бүхнийг бид бүрэн хариуцаж давхар даатгалын зах зээлд борлуулан даатгуулагч нартаа баталгаа гаргаж өгөх нь чухал юм. Монгол ахуй, орчин нөхцлөө бид сайн мэдэх тул үүнийгээ гадны давхар даатгалын зах зээлд илүү сайн таниулан ойлгуулж, тэдэнтэй хамтрах, аж ахуйн нэгжүүдийн даатгалын зардлыг бууруулах, хохирлын нөхцөл шалтгааны үнэн бодит байдлыг тайлбарлах, хохирлыг бодитой хэмжээгээр шуурхай барагдуулах зэрэг давуу талтай.

Манай улс хөгжиж байгаа орон учраас өндөр хөгжингүй орнуудад мөрдөгддөг стандарт дүрэм, журмуудыг тэр болгон бүрэн төгс хэрэгжүүлэхэд төвөгтэй, зардал өндөр байдаг. Гэхдээ манайд мөрдөж байгаа стандарт дүрэм, журмуудын агуулга, ерөнхий зарчим олон улсын стандарттай нийцдэг. Иймд үүнийг олон улсын даатгалын брокер, давхар даагч нарт зөв зүйтэй таниулах нь бидний үүрэг.

Нөгөө талаас даатгалын үүрэг, ач холбогдол бол урьдчилан сэргийлэх, аливаа үйл ажиллагаа, хөдөлмөр эрхлэлтийн дүрэм журам, зарчмыг мөрдөхөд хүргэдэг. Хэрвээ даатгуулагч тогтсон дүрэм, журмыг мөрдсөөр байтал хохирол гарвал даатгал бүрэн хариуцна. Харин эсрэгээр зохих дүрэм журмыг мөрдөхгүй байснаас хохирол учирвал үүнийг төлөхгүй байх үндэслэл бүрддэг. Иймээс даатгагч болон даатгуулагч нар нь харилцан бие биедээ хариуцлага үүрүүлдэг гэж хэлж болно.

Даатгал гэдэг бол төлөвлөгдөөгүй зардлыг хянадаг механизм. Урьдчилж тодорхой хэмжээний дүнтэй мөнгө төлөөд ирээдүйд учирч болох эрсдэлийг хянадаг эрсдэлийн удирдлагын нэг арга. Тэгэхээр хямралын үед төлөвлөгдөөгүй зардлаас сэргийлэх нь бүр ч илүү чухал явдал. Гэтэл манай бизнес эрхлэгчид хямрал болж байгаа учраас даатгалын зардлаа танах хэрэгтэй гэсэн байр суурьтай байгаа нь өрөөсгөл.

-Барилга баригдаж дууссан тохиолдолд даатгалын хугацаа ч мөн дуусна гэсэн үг үү?

-Барилга дууссанаас хойш засвар үйлчилгээний баталгаат хугацаатай байдаг. Энэ хугацааг даатгалын гэрээнд хамруулж болно. Өөрөөр хэлбэл, тус хугацаанд ямар нэгэн эрсдэл гарвал даатгал хохирлыг барагдуулна гэсэн үг.

-Дотоодын барилгын компаниуд даатгуулах хандлага хэр байна вэ?

-Дотоодын барилгын компаниуд гэхээсээ илүүтэй хөрөнгө оруулагчид даатгалд хамрагдах нь түгээмэл байдаг. Даатгалын зардлыг гүйцэтгэгч хариуцах уу, захиалагч хариуцах уу гэсэн асуудалтай тулгардаг. Мэдээж аль аль нь өөрийн гэсэн тодорхой давуу талтай. Гэхдээ бид захиалагч буюу хөрөнгийн эзэн өөрөө даатгалд хамрагдах нь илүү оновчтой гэж зөвлөдөг.

-Иргэдийн дунд СӨХ-ны даатгал гэдэг ойлголт байна. Энэ ямар учиртай даатгал вэ?

-СӨХ-ны даатгал гэдэг нь өөрийгөө даатгаж байгаа хэлбэр биш. Сууц өмчлөгч бусдын өмнө хүлээх хариуцлагаа даатгуулж байгаа хэлбэр юм. Тодруулбал, танайх ус алдаа гэхэд доод айлд хохирол үүснэ. Тэр эрсдэлийг даатгал хариуцна гэдэг ойлголт юм. Энэ тохиолдолд сууц өмчлөгчдийн хариуцлагын даатгал үйлчилдэг. Гэхдээ хүмүүс би даатгал төлсөн, манай байрны засварыг даатгал хариуцна гэж боддог. Гэтэл 10 давхар орон сууцны айл бүгд даатгуулсан байгаа тохиолдолд бүгд л бие биенийхээ өмнө хүлээх хариуцлагаа даатгуулсан байна гэж ойлгох хэрэгтэй.

-Манай улсын даатгалын салбар олон улсад хүлээн зөвшөөрөгдөх хэмжээнд ажиллаж чадаж байна уу?

-Биднийг жижиг улсын жижиг даатгалын компани гэж биднийг харж болохгүй. Манай даатгалын ажилтнууд мэргэжлийн хувьд жил ирэх тусам сайжирч, туршлагатай болж байна. Олон улсад хүлээн зөвшөөрөгдөх хэмжээнд нийцүүлэн ажиллахыг хичээдэг. Энд нэг зүйлийг дурьдах хэрэгтэй. Манай улс хүн ам цөөн, зах зээлийн багтаамж бага гэдэг нь үнэн. Гэхдээ манай улсад шинээр бий болж байгаа боловсруулах үйлдвэрүүд, цахилгаан станцууд, уул уурхай, зам, гүүр, барилга гэх мэт бүтээн байгуулалтын төслүүдэд орж ирж байгаа хөрөнгө оруулалтууд бидний хувьд маш том хөрөнгө шүү дээ. Тиймээс бид эдгээр төслүүдийг санхүүгийн хувьд хүчирхэг, олон улсад нэр хүндтэй давхар даатгалын компанид хариуцуулдаг. Гэтэл даатгуулагчид давхар даагчийг шууд өөрсдөө сонгохыг оролддог.

Зарим даатгуулагч Монгол Улсын дотоодын даатгагч нарыг голж олон улсад үйл ажиллагаа явуулдаг томоохон давхар даатгалын компанийн талаар мэдээлэл хүсч, тэдэнтэй шууд харьцахыг илүүд үзэх тохиолдол байдаг. Ингэснээр тэдэнтэй эн тэнцүү харьцахын тулд даатгалын болоод давхар даатгалын ойлголт мэдлэгтэй байж, даатгалын гэрээний үг хэллэг, нөхцлийг маш сайн судалсан, туршлагатай байх шаардлага гарч ирнэ. Үсэг таньж ядан, уншиж сурч байгаа бяцхан хүүхэд, алдартай яруу найрагчтай мэтгэлцэж, хэлэлцээ хийнэ гээд төсөөл. Ажил хэрэг ямар явах нь ойлгомжтой.

Түүнчлэн өнгөрсөн онд Монгол Улсын нийт даатгалын хураамжийн орлого 107.3 тэрбум төгрөг болсон. Харин олон улсын даатгалын зах зээлд энэ нь нэг л компанийн давхар даатгалд төлдөг даатгалын хураамж байх жишээтэй. Энэ тохиолдолд хэн нь том бэ гэдэг бас л харьцангуй асуудал болж хувирна. Иймд даатгуулагч нар даатгалын асуудлаа өөрсдийн таньж мэдэх дотоодын мэргэжлийн компанид хариуцуулбал илүү оновчтой гэж бодож байна.

-Дахин төлөвлөлтийн хүрээнд иргэд газраа чөлөөлж орон сууцжуулах үйл ажиллагаа хэрэгжиж байгаа. Үүнд шалгарсан компаниуд барилгын даатгалд хамрагдсан уу?

-Эдгээр компаниуд барилга угсралтын даатгалд хамрагдах талаар ярьж эхэлсэн бөгөөд энэхүү ажлыг Нийслэлийн Засаг даргын тамгын газрын хуулийн хэлтэсээс зохион байгуулж даатгалын болон барилгын компаниудтай гурван талт уулзалт хийгээд байна. Одоогийн байдлаар тухайн барилгын компаниуд даатгалын компаниудтай шууд хамтран ажиллах хандлага ажиглагдаж байна.



УБ Хөрөнгө оруулалт-2015

Цаасанд биш хөрсөнд буулгах хөгжлийн түншлэл

Б.Туяа

“Намайг цалинтай байлгадаг хүмүүс цуглажээ” хэмээн Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч Э.Бат-Үүл Улаанбаатар хөрөнгө оруулалт-2015 чуулганд хүрэлцэн ирсэн хувийн хэвшлийн төлөөллүүдэд хандан хэллээ. Соёлын төв өргөөний гол танхимд хуран цугласан баялаг бүтээгчдээ ийн нэрийдсэн нь хошигнол биш хүндлэл байсан гэдгийг Э.Бат-Үүл дарга “Бид өөрсдөө хөгжиж чадна гэдгийг харуулсан хувийн хэвшлийнхэндээ талархлаа илэрхийлье” гэх үгээрээ бататган хэлэв.

Тус чуулганы нэгдсэн хуралдаан Соёлын төв өргөөнд өнгөрсөн дөрөвдүгэр сарын 15-ны үд хүртэл үргэлжилсэн юм. Эл өдрийн эхлэлийг Нийслэлийн иргэдийн төлөөгөгчдийн хурлын дарга Д.Баттулга нээн үг хэлэхдээ Улаанбаатар хотын эдийн засгийн нөөц, хөшүүрэг болж буй хувийн хэвшлийнхэнтэй хамтран ажиллах болсондоо баяртай байгаагаа илэрхийлээд аливаа орны хөгжлийн гараа хувийн хэвшлээс эхтэй байдгийг цохон тэмдэглэсэн юм. Ийм ч учраас “Нийслэл хувийн хэвшилгүйгээр хөгжихгүй” хэмээн Нийслэлийн Засаг дарга өөрийн илтгэлээ гарчигласан нь учиртай. Улаанбаатар хотын захирагч Э.Бат-Үүл энэхүү илтгэлдээ Нийслэлийг хөгжүүлэх бодлогын хүрээнд 2030 он хүртэл Улаанбаатар хотыг хөгжүүлэх стратеги төлөвлөгөөг УИХ-аар батлуулан, түүнийгээ биелүүлж чадна гэдэгтээ итгэл дүүрэн байгаагаа сэтгэл тэнүүн хэлсэн билээ. Харин түүний үзэж буйгаар цаасанд буулгаснаа хөрсөнд буулгахад хувийн хэвшлийнхэнтэй “хадаг барин” хамтрахаас өөр аргагүй аж. Учир нь дээрх хөгжлийн хөтөлбөрийг бүрэн хэрэгжүүлэхэд 25.4 их наяд төгрөгийн хөрөнгө оруулалт шаардлагтай гэсэн тооцоог Нийслэлийнхэн гаргасан. Энэ их хөрөнгийг нийслэл дангаар бүрдүүлнэ гэдэг бүтэшгүй. Тэр ч утгаараа хамтын ажиллагаа, тэр дундаа баялаг бүтээгчидтэйгээ харилцан ойлголцож, зөвшилцөж байж хөгжлийн үүд илүү том нээгдэх юм. Э.Бат-Үүл дарга хэлэхдээ “Төр, хувийн хэвшлийн түншлэл эрх тэгш байх ёстой. Зөвлөлтийн үеийн засаглаж ажилладаг байгууллагын сэтгэлгээнээсээ бид, үйлчилгээний байгууллага татгалзах ёстой. Удахгүй бид энэ жишиг рүү орно” хэмээн итлгэлийнхээ үеэр түмэнд дуулгасан юм. Тодруулбал, Улаанбаатар хотын ирээдүйн хөгжлийг захиргааны “дэглэм”-ээр бус хувийн хэвшлийн санаачлагаар хөгжүүлэхээр нийслэлийнхэн ажиллах ажээ.

Аль ч өнцгөөс харсан нийслэлийг амьдрахад хамгийн таатай болгохоор Нийслэлийн захиргааны зүгээс чармайн ажиллаж байгаа. Жишээ дурьдвал, бид бүхний амьсгалах агаарыг цэвэр байлгахаар, зорчих замыг аюулгүй бас түгжрэлгүй болгохоор, мөн хотынхоо нэг өнцгөөс нөгөөд хүрэхэд төвөггүй байлгах үүднээс хэд хэдэн чухал зорилтыг дэвшүүлж “Улаанбаатар хотыг хөгжүүлэх 2020 он хүртэлх ерөнхий төлөвлөгөө” болон “2030 оны хөгжлийн чиг хандлага”-ыг боловсруулаад буй. Энэ хүрээнд Улаанбаатар хотын Худалдааны танхимын ерөнхийлөгч Ж.Од “Нийслэл, хувийн хэвшлийн түншлэл” сэдвээр илтгэсэн. Ингэхдээ олон улсад ийм түвшний түншлэл хэрхэн урагшилдаг тухай дурьдахдаа оролцогч талууд бэлтгэлээ сайтар хангах нь түншлэлийн эхний бөгөөд тун чухал алхам байдаг тодийгүй “тоглоомонд” хэрхэн оролцох тухайгаа, хамтрах төслүүдээ болон ямар түвшинд харилцан ажиллах талаараа маш тодорхой авч үздэг талаар ярьсан юм. Түүнчлэн олон улсын жишгээс харахад төр, хувийн хэвшлийн түншлэл түгээмэл хэрэгждэг салбар дахин төлөвлөлтөд чиглэж байгааг Ж.Од илтгэлийнхээ үеэр онцолсон. Энэ чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг 26 мянга гаруй гишүүнтэй “Urban Land Institute” байгууллагын хийсэн судалгаанд төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийг амжилттай хэрэгжүүлэх 10 үндсэн зарчим байдгийг тэрбээр мөн тоймлон танилцуулсан юм.

Удаах илтгэлүүд “Улаанбаатар хотын эдийн засгийн хөгжлийн стратеги”, “Нийслэлийн орон сууцны хөтөлбөр”, “Хувийн хэвшлийн санаачлага”, “Хөрөнгө оруулалтын төсөл хөтөлбөр”, “Худалдан авалт, шилэн тендер” зэрэг сэдвээр өрнөсөн. Эдгээрээс Улаанбаатарын Худалдааны танхимын ерөнхий захирал О.Амартүвшины “Хувийн хэвшлийн санаачлага” сэдэвт илтгэл олны анхаарлыг онцгойлон татсан гэж болох. Тэрбээр хувийн хэвшилд үүдийг нь нээгээд өгчихвөл хэрэгжүүлж, биелүүлэх олон санаачлага, зорилт, төсөл хөтөлбөр бэлэн байгааг жишээлэн зурагласан билээ. О.Амартүвшин илтгэлдээ Богд уулаа дагаад аялал жуулчлалд түлхэц болохуйц бүсийг хөгжүүлэх боломжит хувилбаруудыг танилцуулсан юм. Тодруулбал, “Улаанбаатар Хаан Сити”, “Туул Богд” зэрэг төслийг Хөшигийн хөндий дэх

олон улсын нисэх онцгоны буудал, Цонжинболдог, Тэрэлж, Их Майдар эко хотод түшиглэн хэрэгжүүлэх нь хотын аялал жуулчлалыг хөгжүүлэх бас нэг гарц хэмээн онцоллоо. Түүний хэлснээр дээрх төслүүд бодит байдал болоход ихээхэн хэмжээний хөрөнгө оруулалт шаардлагатай ч эцсийн үр дүн түүнээс ч илүү үнэ цэнэтэй өв болж үлдэх аж. Гэвч хэрэгжилт хөрөнгө оруулалт, хууль эрх зүйн таатай орчноос гадна банк, санхүүгийн салбарын шинэчлэл, хараат бус олон улсын арбитртай болох гээд шийдвэр хүлээсэн олон асуулдаас хамааралтай байгааг тэрбээр сануулсан.

Улаанбаатар хөрөнгө оруулалт-2015 чуулган ийнхүү үргэлжилсээр Нийслэлийн хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн талаар нээлттэй хэлэлцүүлэг өрнөсөн юм. Уг хэлэлцүүлэгт Нийслэлийн Засаг дарга, Барилга, хот байгуулалтын яамны Төрийн нарийн бичгийн дарга болон Азийн хөгжлийн банкны Монгол дахь суурин төлөөлөгч Роберт Шөүлхаммер, Улаанбаатар хотын Худалдааны танхимын ерөнхийлөгч Ж.Од болон тус танхимын ерөнхий захирал О.Амартүвшин нар оролцсон. Хэлэлцүүлгийн үеэр Азийн хөгжлийн банкны Монгол дахь суурин төлөөлөгч Роберт Шөүлхаммер “Монгол Улсын эдийн засаг удааширч байна гэх ч Улаанбаатар хотод хөрөнгө оруулах сонирхол хүчтэй хэвээр байна. Нөхцөл байдал 20 жилийн өмнөхөөс тэс өөр болсон. Сумитомо зэрэг дэлхийн хэмжээний томоохон байгууллагууд Монголд, Улаанбаатарт үүд хаалгаа нээсэн байна. Хөрөнгө оруулалтын боломж маш их байна. Харин үүнийг хэрхэн ашиглах вэ гэдэг л чухал” гэсэн юм. Тэрбээр нэмж хэлэхдээ “Монголын хувийн хэвшлийн чадамж сайжирсан. Хотын хөгжилд төрийн зохицуулалт хэрэгтэй. Энэ тал дээр Азийн хөгжлийн банк боломжит бүх талаар хамтран ажиллахад бэлэн” хэмээн цохон тэмдэглэсэн.

Тус чуулганы торгон мөчүүдийн нэг яахын аргагүй Түншлэлийн тунхаг бичигт гарын үсэг зурах ёслолын арга хэмжээ байв. Төр, бизнес гэсэн зааггүйгээр түншлэх боломжийг нээж өгч буй тус тунхаг бичиг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч Э.Бат-Үүл болон Улаанбаатарын Худалдааны танхимын ерөнхийлөгч Ж.Од нарын гарын үсгээр баталгаажиж нийслэл хотын ирээдүйн төрх ямар байх тухай зурагласан олон сайхан төсөл, хөтөлбөр, зорилтууд зөвхөн цаасанд биш хөрсөнд буух хөгжлийн гарааны эхлэл тамгалагдлаа.

Ийнхүү улс орны ирээдүй, хөгжлийн элч төлөөлөгчид болох бяцхан иргэд маань ая дуугаа өргөн чуулганы нэгдсэн хуралдааныг хаасан юм. Гэхдээ тэд төгсгөл илэрхийлээгүй. Дөнгөж эхэлж буй хөгжлийн төлөөх түншлэлийн жаврыг үргээн урт хугацааны хамтын ажиллагааг билэгдсэн ажээ.

Өдрийн сүүлийн хагаст Улаанбаатар хөрөнгө оруулалт-2015 чуулган “The Blue Sky” цамхагт салбар хуралдаануудаар үргэлжилсэн. Нэгдсэн хуралдаанаар цухас тоймлоод өнгөрсөн чухал сэдвүүдийн хүрээнд салбаруудын төлөөллүүд дэлгэрэнгүй мэдээлэл өгсөн юм. Хүрэлцэн ирэгсэд хотын хөгжилд чөдөр болдог асуудлуудыг ярилцахдаа төр, хувийн хэвшлийн төлөөллийг тэнцүү байлгахаар зорьсныг харж болохоор байв. “The Blue Sky”-ийн дэд танхимуудад болж өндөрлөсөн зургаан салбар хуралдаанаас “Орон сууц барилга”, “Олон улсын санхүүгийн төв, арбитр” танхимдаа багтахгүй их хүнтэй байснаас үзвэл төлөөллүүддийн хөндсөн “халуун” сэдвүүдийн нэг мөн байлаа. Нийслэлийн Эдийн засгийн хөгжлийн газрын дарга Э.Тэмүүлингийн хөтлөн явуулсан “Олон улсын санхүүгийн төв, арбитр” салбар хуралдаанд Улаанбаатар хотыг бүсийн санхүүгийн төв болгон хөгжүүлэхэд ямар бодит алхмуудыг хийх ёстой талаар Монголын Хөрөнгийн биржийн гүйцэтгэх захирал, Монголын Банкны холбооны захирал, Их Британи, Умард Ирландын Нэгдсэн Вант улсын элчин сайдыг түр хамаарагч гээд нэр нөлөө бүхий хүмүүс хүрэлцэн ирж санал бодлоо хуваалцсан юм.

Манай хотод тулгамдаж буй чухал асуудлуудын нэг орон сууцжуулалт. Иймээс энэ чиглэлд ихээхэн анхаарч нийслэл, хувийн хэвшил хамтран тодорхой хэдэн арга хэмжээ авахаар ярилцаж байгаа аж. Энэ хүрээнд гэр хорооллыг орон сууцжуулах, дахин төлөвлөх, энэ салбарт хэрэгжих төсөл, хөтөлбөрүүд цөөнгүй байгаа талаар “Орон сууц, барилга” салбар хуралдаанаар хэлэлцсэн. Энэ үеэр дахин төлөвлөлтийн төслүүдийг дэлгэрэнгүй танилцуулсан төдийгүй Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн холбооны тэргүүн Ц.Эрдэмбаяр “Дахин төлөвлөлтөд тулгарч буй хөрөнгө оруулалтын асуудлууд” сэдвээр итлгэсэн юм. Тэрбээр “Нийслэлийн дэд бүтцийн хязгаарлалтын хүрээнд хөрөнгө оруулагч, төсөл хэрэгжүүлэгчдэд асуудал, зөрчил үүсээд байдаг. Үүнийг нормоор зохицуулах ёстой. Өнөөдөр барилгын зарим норм, стандарт хуучирсан байна. Хөрөнгө оруулагч өндөр барилга баръя гэхээр 12 давхраас дээш барьж болохгүй гэдэг. Үүнийг эргэж харах цаг болсон” гэсэн. Эл асуудалд Нийслэлийн Засаг даргын Хот байгуулалт, хөрөнгө оруулалтын асуудал хариуцсан орлогч дарга С.Очирбат “Барилгажилтын нормыг шинэчлэх гээд төсөл хийсэн ч урагшлахгүй байна. Оролдлого байна. Хүлээн зөвшөөрөгдөх хамгийн бага хэмжээ, үүнээс дээш барихыг зөвшөөрнө гэх зөвшөөрлийг шийдэж өгөх хэрэгтэй байна. Үүнийгээ загаад өгөөч ээ гэж холбогдох төрийн хүмүүсээс гуйсан” хэмээн учирлаж байлаа. Салбар хуралдаанаар хувийн хэвшлийнхэн дахин төлөвлөлт, дэд бүтцийн салбарт шинэ технологи, шилдэг туршлага нэвтрүүлэхэд төрийн дэмжлэг, тодорхой дүрэм шаардлагатай байгааг онцлон анхааруулж байв. Ийнхүү нэг танхимд шийдэл хайж байхад нөгөө танхимуудад Улаанбаатар хотод худалдан авалт хийх боломж, түүнтэй холбоотой төсөл хөтөлбөрүүдийг танилцуулж байсан юм. Нийслэлийн Худалдан авах ажиллагааны газрын дарга Ю.Идэрцогт 2015 оны хөрөнгө оруулалтын ажлын төлөвлөгөө, явцыг олонд тайлагнасан бол хот төлөвлөлтийн болон концессийн төслүүдийг Нийслэлийн Ерөнхий төлөвлөгөөний газрын Төлөвлөлт судалгааны хэлтийн дарга Т.Ганзориг болон Нийслэлийн Эдийн засаг хөгжлийн газрын Концесс, төр, хувийн хэвшлийн түншлэл, иновацийн хэлтсийн дарга Б.Ганбат нар танилцуулсан.

Хотыг “хот” болгох зорилгоор холбогдох хүмүүс ийн бүтэн өдөр чуулласа. Нэг хуралдаад асуудлууд шуудрахгүй. Нэлээн хэд хэлэлцэж, ярилцаж, зөвшилцөж, мөн нэлээн хэдэн жил хөдөлмөрлөж, хамтран ажиллаж байж дээрх бүхэн хэрэгжих учиртай. Иймд шууд үр дүн нэхэхээс илүүтэй ярьсан бүхнээ эхлүүлэх цаг хугацаа, боломжийг нийслэлийнхэндээ үлдээ. Бүү яар. Харин итгээд зүтгэх орон зайг төр нь хувийн хэвшилдээ олго. Энэ зарчмаар төр, хувийн хэвшил хамтрах гээд эхний алхамаа амжилттай хийлээ гэж иргэд нь, нийслэлчүүд нь ажигла, дэмж.



Жижиг, дунд үйлдвэрлэл

Том зах зээлд гарахын өмнө

Г.Орхон

“Манайх Голланд улс руу 300 ширхэг гутал экспортлох гэрээ хийгээд байна” хэмээн “Бест Шүес” ХХК-ийн захирал Б.Түвдэнням “Улаанбаатар хөрөнгө оруулалт 2015” форумд оролцохдоо хэлсэн. Улсдаа жишиг үйлдвэр байгуулах том зорилго өвөртлөн яваа түүний энэ үгнээс Монгол хүн гадныхантай өрсөлдөх боломж бас тэнхээ байгааг харж болох. Түүний адил хэд хэдэн бизнес эрхлэгч бараа, бүтээгдэхүүнээ аль хэдийнэ олон улсад худалдаалж эхлээд буйгаа өнгөрсөн сард болсон “Жижиг, дунд үйлдвэрлэл эрхлэгчдийн үндэсний чуулган”-ы үеэр ярьж байсан. Дотоодын нийт бүтээгдэхүүний 70 орчим хувийг бүрдүүлэгч тэдгээр жижиг, дунд үйлдвэрлэл эрхлэгчдийн үйлдвэрлэлийн алсын хараа гадаад зах зээлийг онилж буй нь илт.

Төрийн бодлого, тэр дундаа шинээр байгуулагдсан Аж үйлдвэрийн яамны зүгээс экспортыг дэмжиж, импортыг орлох бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэлийг бодлогоор дэмжинэ гэж байгаа. Өнөөдрийн байдлаар улсын нийт экспортын дөнгөж 0.7 хувийг жижиг, дунд үйлдвэрлэл эрхлэгчид бүрдүүлж байна. Тиймээс тэднийг экспорт хийхэд нь бэлтгэж, бойжуулах хэрэгтэй байгааг Аж үйлдвэрийн яамны Жижиг, дунд үйлдвэрийн бодлогын хэрэгжилтийг зохицуулах газрын дарга Г.Билгүүн ярив. Энэ хүрээнд салбарын яам иргэд төслөө бичээд санхүүжилт авдаг байсан өмнөх тогтолцоог халж үйлдвэрлэл явуулж, шинэ технологи нэвтрүүлж, экспортод гаргах үйлдвэрлэлийг дэмжинэ гэж буй. Энэ онд Засгийн газраас жижиг, дунд үйлдвэрлэлийн хөнгөлөлттэй зээлд 70 тэрбум төгрөгийн санхүүжилт хийхээр шийдвэрлээд байна.

Улсын хэмжээнд аж ахуй эрхэлж буй хүмүүсийн 80 гаруй хувь буюу 50600 орчим хүн жижиг, дунд үйлдвэрлэлийн салбарт ажиллаж байна. Тэдний дийлэнх нь Нийслэлд төвлөрдөг. Хамгийн сүүлийн мэдээллээр Улаанбаатар хотын хөдөлмөр эрхлэлтийн түвшин 53 хувьтай байна. Тиймээс энэ салбарыг хөгжүүлж, одоогийн зах зээлээ тэлэхийн тулд ажиллах хүчин, хүний нөөцөд нэн тэргүүнд анхаарлаа хандуулах хэрэгтэйг энэ чиглэлд хүчин зүтгэж буй бизнесмэнүүд хэлж байна.

Тэдний үзэж буйгаар манай улсын боловсон хүчний бэлтгэл оновчтой бус. Улмаар зах зээл дээр шаардлагатай мэргэжилтнүүд ховор байна. Тиймээс дутагдалтай байгаа мэргэжилтнүүдийг холбогдох байгууллагуудтай хамтарч дадлагажуулах хэрэгтэй аж. Одоогийн байдлаар эдийн засаг дахь хувийн хэвшлийнхний оролцоо 60 хувьтай байгаа бөгөөд өнөөгийн эрэлтийг хангасан боловсон хүчин бэлтгэхэд тэдний оролцоо зайлшгүй чухал юм. Нөгөөтэйгүүр, үйлдвэрлэл эрхлэгчид оюутнуудад нааштай хандаж, дадлага хийх боломжоор хангах шаардлагатай байгааг их, дээд сургуулийн багш нар “Улаанбаатар хөрөнгө оруулалт 2015” форумын үеэр хэлэв.

ТӨРИЙН ДЭМЖЛЭГ ҮГҮЙЛЭГДЭЖ БАЙНА

Нийслэлд жижиг, дунд үйлдвэрлэл эрхэлж буй иргэдийн дийлэнх нь ноос, ноолуур, оёдол, модон эдлэл, арьс шир болон хүнсний чиглэлээр үйлдвэрлэл эрхэлж байна. Мөн барилга, газар тариалан бий. Улаанбаатарт үйлдвэрлэсэн бараа, бүтээгдэхүүнийг олон улсын зах зээлд гаргахад тулгарч буй олон асуудал байгаагаас гадна бизнес эрхлэгчид дотооддоо үйлдвэрлэл эрхлэхэд ачаа болж буй дарамт нэлээд байгаа талаар тэд ийн учирлаж байна.

Энэ мэт тэдэнд тулгарч, тулгамдаж буй асуудал мундахгүй байгааг тэд ярьсаар. Жижиг, дунд үйлдвэрлэл

Т.Отгонбаяр /“ТАСО” ХХК-ийн Ерөнхий захирал/:

-Эдийн засгийн жаахан савалгаанд Монголын компаниуд сөхөрдөг. Нийгмийн даатгалын шимтгэлээ бууруулмаар байна. Ерөнхий дүр зураг нь тодорхой, амжилттай явахуйц жижиг, том бизнесийг дэмжих хэрэгтэй. Татварын сууриа хууль ёсны дагуу өргөжүүлэх хэрэгтэй. Үйлдвэрлэл хүнтэй холбоотой. Ажил олголтыг цахимжуулмаар байна. Төрийн бодлогыг хөдөлмөр эрхлэхийг хүсч буй хүмүүс рүү чиглүүлэх хэрэгтэй. Ажилчдыг дадлагажуулдаг төвөө байгуулаач ээ. Дэд бүтцийн хувьд манай улс алс хол аймгуудаа засмал замаар холбосноор нийслэлээс хол үйлдвэрлэл эрхлэгчид бараа, бүтээгдэхүүнээ хот руу зөөхөд хялбар болж байгаа. Харин одоо шуудангийн үйлчилгээг нэвтрүүлэх хэрэгтэй.

Төр засгийн зүгээс малчдыг яаж үйлдвэрлэгч болгох тал дээр анхаарч, хоршоолол болгох хэрэгтэй байна. Үйлдвэрлэл эрхлэхэд газрын асуудал хүнд хэвээр байна. Бид мөнгийг нь төлөөд газар авъя гэхээр өгөхгүй. Тусламж дэмжлэг ч алга. Хувийн хэвшил өөрсдөө зардал гаргаад олон улсын үзэсгэлэн худалдаанд оролцдог. Төрийн дэмжлэг үгүйлэгдэж байна.

Ч.Ганбат /“Газар Шим” ХХК-ийн Ерөнхий захирал/:

-Зах зээлд шилжсэнээс хойш хамгийн амжилттай явж байгаа нь хүнсний салбар. Манайд импортын бүтээгдэхүүний дотоод найрлагыг нь нарийн шинжилгээний лаборатори алга. Бид бараа, бүтээгдэхүүнээ экспортлох асар их боломж байна. Гэтэл бараа, бүтээгдэхүүний дотооддоо шинжилж өгсөн үзүүлэлтүүд гаднынхны шаардлагыг хангахгүй байна. Тэгэхээр төр шинжилгээний төв дээр дэмжлэг үзүүлмээр байна. ОХУ-ын тал манай компанийн бүтээгдэхүүн тэдний шинжилгээний шаардлагыг хангавал худалдан авахад бэлэн гэдгээ хэлсэн. Монгол орон органик, цэвэр байгалийн гаралтай бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэгч гэдгийг олон улсад таниулахад анхаарч, дэмжмээр байна. Үйлдвэрлэгч бид олон улсын стандартын шаардлага, сертификатыг хангахад ганцаараа зүгтгэхэд хүндрэлтэй. Инновацийг дэмжмээр байна. Инноваци байхгүйгээр үйлдвэрлэл хөгжихгүй. Ер нь бүх салбарт инноваци хийхгүйгээр Монгол Улсын өрсөлдөх чадвар сайжрахгүй. Төрөөс баялаг бүтээгчдэд дэд бүтцийн парк байгуулах нөхцлийг хөрөнгө гаргахгүйгээр шийдэж өгөх боломж байна.

Б.Түвдэнням /“Бест Шүес” ХХК-ийн захирал/:

-Бид “Чингис” бондоос хоёр тэрбум төгрөгийн зээл авсан. “Дархан нэхий” боловсруулах үйлдвэр тэргүүтэй арьс ширний үйлдвэрүүд түүхий эдээ манайд нийлүүлж эцсийн бүтээгдэхүүнээ гадаад зах зээл дээр гаргах хүсэлтэй байна. Япон улстай Эдийн засгийн түншлэлийн хамтын ажиллагааны гэрээ байгуулсныг өөдрөгөөр харж байна. Өмнө нь бид Япон руу цүнх гаргаж байсан. Ингэхдээ гаалийн татвар тодорхойгүй байгаагаас үүдэн ганзгын наймаагаар бараагаа хүргэж байлаа. Одоо энэ боломж нээгдэх байх гэж харж байна. Гаднаас импортолж байгаа бараа өндөр үнээр орж ирж байгааг бид эрэгээр харж байгаа. Учир нь иргэд өндөр үнэтэй, чанар муу барааг худалдаж авахыг хүсэхгүй. Бараа, бүтээгдэхүүнээ гадагш цацах гэж хэт их дайрахаас илүүтэй дотоодын эрэлт хэрэгцээг харж, үүний дагуу үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэхэд Төрийн бодлогоор дэмжмээр байна.

эрхлэгчид улирч буй сард болсон хэд хэдэн хурал, чуулган дээр холбогдох албаныханд үгээ дайсан. Бас саналаа ч хэллээ. Салбарын яамны зүгээс кластерийг хөгжүүлэх тал дээр анхаарч буйг Г.Билгүүн дарга хэлсэн. Түүнчлэн “Төр, хувийн хувшил, шинжлэх ухааны байгууллагуудтай хамтран ажиллаж, залуучуудын санаачилсан инновацийн төслийг дэмжих хөтөлбөрийг боловсруулна” гэдгийг Аж үйлдвэрийн сайд Д.Эрдэнэбат онцолж буй. Тэрбээр Дархан-Уул, Эрдэнэт хотод аж үйлдвэрийн парк хөгжүүлэх гэрээг холбогдох удирдлагуудтай үзэглээд байгаа. Үйлдвэрлэл эрхлэгчдэд шаардлагатай аж үйдвэрийн паркуудыг Улаанбаатар хотод мөн байгуулж энэ салбарыг хөгжүүлэх боломжтойг Аж үйлдвэрийн яамны Жижиг, дунд үйлдвэрийн газрын дарга тэмдэглэсэн.

ҮР ДҮНГ ОНЦОЛЖ БАЙНА

Нийслэлд үйл ажиллагаа явуулж буй аж ахуйн нэгжүүд, ажилчид хотын хамгийн том санхүүжүүлэгч. Нэг үгээр, Улаанбаатар гэх энэ айлыг санхүүжүүлж буй хамгийн том сектор гэдгийг Нийслэлийн Засаг даргын Хөдөлмөр эрхлэлт, нийгмийн хамгааллын асуудал хариуцсан орлогч Ц.Буяндалай хэлсэн юм. Тэрбээр “Үйлдвэрлэл эрхэлж буй аж ахуйн нэгжийг дэмжих нь Засгийн газрын бас Нийслэлийн хийх асуудал. 15.2 тэрбум төгрөгийн санхүүжилтийг олгохоор төсөвтөө суулгаад байна. Нийслэлийн бүх хороонд 100 сая төгрөгийн санхүүжилт олгоно. Нийслэлийн захиргааныхан зээлийг хэнд олгох асуудлыг тухайн хорооны иргэд өөрсдөө мэдэж, шийддэг шинэ зарчим руу орж эхлээд байна” гэлээ. Улаанбаатар хотыг эдийн засгийн чадавх сайтай хот болгохын тулд өнөөгийн нийгмийн асуудлыг шийдвэрлэх учиртай. Орлогч дарга Ц.Буяндалайгийн харж буйгаар нийслэлд хөдөлмөр эрхэлж буй иргэдийн дундаж цалин нэмэгдсэнээр хотын эдийн засгийн чадавхыг сайжруулах боломжтой аж. Тиймээс иргэдийг ажлын байраар хангаж буй үйлдвэрлэл эрхлэгчдийг дэмжих нь зүйтэй гэнэ.

Улсын хэмжээнд жижиг, дунд үйлдвэрлэлийг дэмждэг хэд хэдэн байгууллага байдаг бөгөөд үүний нэг нь Нийслэлийн өмчит үйлдвэрийн газар болох Жижиг, дунд үйлдвэрийг дэмжих төв. Тус төвийн дарга Б.Одгэрэл “Нийслэлийн Жижиг, дунд үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэх сангийн зээлийг үйлдвэрлэл эрхлэгчдэд аль болох хүндрэлгүй хүргэхэд анхаарч байна. Өнгөрсөн онд таван тэрбум төгрөг олгосон. Энэ онд одоогийн байдлаар нэг тэрбум төгрөг орж ирээд байна. Энэ жил Зээлийн батлан даалтын санд нэг тэрбум төгрөг байршуулсан байгаа. Зээлийн төслийг банк хүлээж авч, барьцаа хөрөнгөд магадлал хийсэн дүнгээ бидэнд хүргүүлдэг.

Бид үр дүнд хүрэх боломжтой төслийг санхүүжүүлдэг” хэмээв. Нийслэлийн Жижиг, дунд үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэх сангаас одоогийн байдлаар сүүний 13 аж ахуй, гахайн дөрвөн аж ахуйн нэгж зэрэг нийт 41 аж ахуйн нэгжид гурван тэрбум 900 гаруй мянган төгрөгийн зээл олгоод байгаа аж. Хэдий зээлд хамрагдаж байгаа аж ахуйн нэгж цөөхөн ч нийслэлийн зүгээс цаашид үр дүнтэй, өгөөж өгөх аж ахуйн нэгжийг

онцлон анхаарч буйг Жижиг, дунд үйлдвэрийг дэмжих төвийн дарга Б.Одгэрэл ярилаа. Уг төвд бичил бизнес эрхлэгчдэд олгох боломжтой 15 тэрбум төгрөгийн зээлийн санхүүжилт байгаа аж. Мөн Засгийн газар, Хөгжлийн банкны зээлүүд бий. Тэгэхээр зээлийн эх үүсвэр харьцангуй олон байгааг эндээс харж болох. Гэвч үйлдвэрлэл эрхлэгчид эдгээр зээлд хэрхэн хамрагдах нь асуудалтай.

Жижиг, дунд үйлдвэрлэл хөгжлийнхөө явцад олон бартаа туулдаг. Эл салбарыг зөвхөн дотоодын зах зээлийн эрэлт хэрэгцээгээр хязгаарлах нь учир дутагдалтай. Товчхондоо, хэнд, юуг зориулж үйлдвэрлэхээ бодохгүй байгааг мэргэжилтнүүд хэлж байна. Жижиг, дунд үйлдвэрлэл эрхлэгчид өөрсдийн хийж чаддаг, сонирхлынхоо хүрээнд үйлдвэрлэл явуулах бус зах зээлийн эрэлт хэрэгцээг судалж, дэлхийн зах зээлийг харах учиртай. “Хөгжлийн төлөө түншлэл” уриатай “УБ форум”-ын үеэр профессор Л.Оюунцэцэг багш Японы нэг профессор нохойныхоо хэвтэр доор Чингис хааны зурагтай эсгий дэвсгэр дэвссэн байсан талаар ярьсан юм. Өнөөдөр бид ямар бараа, бүтээгдэхүүнийг хэнд, ямар зориулалтаар үйлдвэрлэхээ сулхан тооцоолж буйн илрэл энэ аж. Өөрөөр хэлбэл, мэдлэгт суурилсан үйлдвэрлэл үгүйлэгдэж байна.

Жижиг, дунд үйлдвэрлэлийн салбарын асуудлыг төр, хувийн хэвшлийн хамтын хүчээр шийдвэрлэх нь зөв алхам гэдгийг албаныхан цохон тэмдэглэж байгаа. Хамтын хүчээр өнөөгийн олон асуудлыг шийдвэрлэн, үйлдвэрлэл эрхлэгчдийн нуруун дээрх ачааг төр хуваалцснаар жижиг, дунд үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэх боломж сая бүрдэх учиртай. Үүний зэрэгцээ, өдгөө дэлхийд хөгжлөөрөө тэргүүлэгч орнуудын туршлага бидний хөгжлийн замд тулгарч буй олон зангилагааг тайлах болов уу. ■

Хотын хөгжил

Хөгжлийн хурдасгуур мега төслүүд

Ц.Элбэг

“Дэлхийн ихэнх хотын үсрэнгүй хөгжлийн үндэс нь томоохон, мега төслүүдээ хурдан шийдвэрлэж, хэрэгжүүлсэнтэй холбоотой байдаг” гэж хөрөнгө оруулалтын чиглэлээр Монголын анхдагч компаниудын нэг “MICC”-ийн ерөнхийлөгч Д.Ачит-Эрдэнэ хэлэв. Өнөөдөр Тавантолгой, Оюутолгой зэрэг мега төслийн тухай ид ярьж буй. Тэгвэл Улаанбаатарт ямар мега төслүүд байна вэ?

“Хаана асуудал байна тэнд хийх ажил байгаа” гэлцдэг. Улсын хүн амын талыг шингээж буй нийслэл хотод хийх ажил мундахгүй их байна. Хүн амын өсөлтөөрөө мегаполис хотын тоонд багтах болсон нийслэлийн асуудлууд нь дагаад мега хэмжээнд хүрчээ.

Жишээ нь, өвлийн утаа, улирлаас үл хамаарах замын түгжрэл. Замын түгжрэлийн тухайд л гэхэд Засаг, захиргаанаас янз бүрийн л арга хэмжээ авч, хэрэгжүүлж байгаа ч анхнаасаа хагас сая хүнд зориулж төлөвлөлт хийсэн хотын ачаалалд тэдгээр арга хэмжээ арай “мини” болж байгаа юм. Өөрөөр хэлбэл, мега асуудлыг шийдэхэд мега төсөл л хэрэгжүүлэх шаардлагатай.

> “Гурван дэд төвийн бүтээн байгуулалт 2023 он хүртэл үргэлжилж, улмаар 25 мянган ажлын байр бий болж 400 мянга орчим хүн шууд болон шууд бус замаар үр ашгийг нь хүртэнэ”

Угтаа тэр мега төслүүд нь бий болчихсон Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан байгаа аж. Тухайлбал, дахин төлөвлөлтийн хүрээнд хийгдэж буй дэд төвүүд. Улаанбаатар хотод Баянхошуу, Чингэлтэй-Хайлааст, Амгалан-Улиастай гэсэн дэд төвтэй болно. Мөнөөх олон жил, олон хувилбараар яригдсан метро байна. Автобусыг тусгай замаар буюу замын дотор эгнээгээр зорчуулах BRT төсөл зэргийг дурьдаж болно.

Дурьдсан төслүүд хэрхэн хэрэгжиж, ямар өөрчлөлт авч ирэх вэ гэвэл дэд төвтэй болсноор тэнд бие даасан дэд бүтэц, ажлын байрууд шинээр үүсч, төр болон хувийн хэвшлийнхний үйлчилгээг авахаар Чингисийн талбайг зорих шаардлагагүй болох юм. Баянхошуу дэд төвийн зураг төсөл, санхүүжилтийн асуудал шийдэгдсэн, энэ онд бүтээн байгуулалтын ажил эхэлнэ гэдгийг “УБ хотын гэр хорооллыг хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр” төслийн зохицуулагч Л.Сайнтөгс хэлсэн юм. Гурван дэд төвийн бүтээн байгуулалт 2023 он хүртэл үргэлжилж, улмаар 25 мянган ажлын байр бий болж 400 мянга орчим хүн шууд болон шууд бус замаар үр ашгийг нь хүртэнэ хэмээн Засаг даргын тамгын газрын Төсөл, хамтын ажиллагааны хэлтсийн дарга Д.Отгонбаатар тайлбарлаж байгаа юм. Нийт санхүүжилт болох 320 сая ам.долларын 226 саяыг нь Азийн хөгжлийн банк, Европын хөрөнгө оруулалтын банк гаргах аж.

Метроны тухайд ТЭЗҮ нь эцэслэн батлагдаад байгаа. Хотын төвийг дайран өнгөрөх Таван шараас

Улиастай хүртэл метроны замыг гүүрэн хэлбэрээр шийджээ. Ингэснээр авто замын хөдөлгөөнд саад учруулахгүй. Бүтээн байгуулалтыг цаг алдахгүй эхлүүлбэл нийслэлчүүд 2020 он гэхэд метрогоор зорчих боломжтойг хотын удирдлагууд хэлж буй. Одоогоор санхүүжилтийг хэрхэн, ямар хэлбэрээр хийж болох тухай Японы засгийн газартай хэлэлцэж байгаа аж. Гэхдээ метро байгуулах төсөл яаж ч хурдлуулсан хөрөнгө, хүч, цаг хугацаа их шаардана. Тэр хүртэл хотын иргэд түгжирсээр байх ёстой юу... Яг энэ хүрээнд хийхээр төлөвлөж буй ажил нь “тусгай замын автобус” юм. Энэ аргыг олон хотод туршиж, үр дүн нь сайшаагдсан гэдгийг Д.Отгонбаатар хэлж байсан.

Өөр нэг шийдэл нь хурдны зам гэнэ. Цаашид олон дэд төвтэй болохын тулд тэдгээрийг холбосон хурдны замтай байх хэрэгтэйг авто замын зөвлөх инженер Ж.Батсайхан хэлсэн. Хот доторх уулзваруудыг шинэчлэх, дугаар хязгаарлах, замаа өргөсгөх зэрэг арга хэмжээ авснаар хөдөлгөөний хурдыг 20-30 км/цаг хүртэл нэмэгдүүлэх боломжтой хурдны зам барьснаар 100 км/цаг хүртэл хурдлах болно. Өнөөдөр Богд уулын хурдны зам баригдаж буй. Мөн Налайх, Хөшигийн хөндийн хурдны замын зураг төсөл гарчихсан. Үүн дээр суурилсан төлөвлөлт хийвэл цаашид хотын төвлөрлийг бүрэн арилгах боломжтой гэж тэрбээр үздэг гэлээ.

Дээр дурдсан төслүүдээс ойрын хугацаанд ажил хэрэг болох магадлал хамгийн өндөртэй нь тусгай замын автобус юм. юм. 2009 оноос анх яригдаж эхэлсэн эл төслийг 2013 оны дөрөвдүгээр сард Засгийн газарт өргөн барьсан бол Засгийн газраас өнгөрсөн гуравдугаар сарын 23-нд төслийг дэмжих шийдвэр гарчээ. Одоо УИХ-аар батлагдвал ажил хэрэг болоход бэлэн гэнэ.

Эхний ээлжинд автобусны тусгай замыг III, IV хорооллоос Таван шар хүртэл, Долоон буудлаас Буянт-Ухаа хүртэл гэсэн хоёр чиглэлд байгуулахаар төлөвлөжээ. Автобус гэлтгүй бүх л тээврийн хэрэгслээр зорчиход нэгдүгээр эгнээний үүрэг их байдгаас өнөөдөр нийтийн тээврийн зорчих хурдыг хангалттай нэмж чадахгүй байгаа аж. Тусгай замтай болсноор тусгай зогсоол, буудал байгуулах бөгөөд иргэд зам хөндлөн гарахдаа нүхэн гарцаар болон гэрлэн дохионы алийг нь ч ашиглаж болох гэнэ. Уг төслийн санхүүжилтийг мөн Азийн хөгжлийн банкнаас хийх юм байна.



Хотын замын ачааллыг бууруулахын тулд нийтийн тээврийн дэд бүтцийг сайжруулах ажлын хүрээнд Энхтайвны гүүртэй зэрэгцээ гүүр шинээр барих юм.



Мөн Туул голын сав дагуу Налайх – Тэрэлжийн уулзвараас Хойд болон Баруун замын уулзвар хүртэлх хурдны зам нь Улаанбаатар хотын авто замтай холбогдсон гол сүлжээ болох юм.



25 км урт төмөр замын сүлжээ байгуулах зардлаар техникийн шийдэл, орчны замын байгууламжийг багтаасан автобусны тусгай зам 400 км барьж болно.



Судалгаагаар 2030 онд метрогоор зорчигчдын тоо өдөрт ойролцоогоор 500 мянга хүрэх аж.

Эрх зүй

Олон улсын арбитрын эхлэл

А.Бүрнээ

Нийслэлийг бүс нутгийн санхүүгийн төв болгох томоохон зорилтын талаар өнгөрсөн сард болсон Улаанбаатар хөрөнгө оруулалт-2015 чуулганаар онцлон ярьсан. Ингэхдээ дэд бүтэц, нийгмийн болон хөрөнгийн зах зээлийн хөгжлийн асуудлуудыг чухалчлах хэрэгтэй болохыг ч мөн сануулж байсан. Гэвч энэ бүх өөрчлөлтийн үндэс суурь нь хууль эрх зүйн салбарын тогтвортой, тодорхой байдал гэдэгт чуулганд оролцсон төлөөллүүд санал нэгдсэн юм.

Санхүүгийн төв болох холын мөрөөдлийг ойрын зорилт болгоход хэд хэдэн чухал алхмуудыг биелүүлсэн байх шаардлагатай. Тэдгээрийн нэг нь олон улсад хүлээн зөвшөөрөгдсөн шүүх засаглал буюу арбитрын үйл ажиллагаа. Учир нь олон улс хооронд хөрөнгө оруулалт, бизнестэй холбоотой хэрэг маргааныг арбитрын шүүхээр шийдэх тохиолдол багагүй болжээ. Өнгөрсөн жилүүдэд олон улс дамнасан цөөнгүй хэрэг энэ төрлийн шүүхтэй "нүүр тулсан" байдаг. Олон улсад бизнесийн байгууллага хооронд гарч буй аливаа асуудлыг арбитраар шийдэх нь шүүхэд хандахаас олон талаараа давуу гэж үзэх болсон. Энэ хүрээнд арбитрын хөгжлийг бизнесийн салбарт өргөжүүлэх, хэрэглээ болгох үүднээс Улаанбаатар хотын Худалдааны танхим дэргэдээ арбитртай болохоор зорьж буй. Улаанбаатар-хөрөнгө оруулалт 2015 чуулганы үеэр олон улсын арбитр байгуулах асуудлыг авч хэлэлцсэн. Энэ талаар Улаанбаатар хотын Худалдааны танхимын дэргэдэх Арбитрын дүрэм боловсруулах ажлын хэсгийн ахлагч, хуульч Ц.Мөнх-Оргил "Танхимын арбитрын тухай хууль дүрмийг бичээд дуусаж байна. Бага багаар үйл ажиллагаа жигдэрнэ. Гэхдээ танхимын дэргэд байгуулагдах арбитр олон улсын хэмжээнд хүрнэ гэдэг холын мөрөөдөл. Ойрын 20-30 жилд бид энэ зорилгод хүрч чадахгүй. Хөрөнгө оруулагч өнөөдөр маргаанаа шийдвэрлүүлэхийн тулд Хонконг, Стоколм, Парисын зэрэг улсын арбитрын дэлхийд хүлээн зөвшөөрөгдсөн төвд хандана уу гэхээс манайд хандах болоогүй байна. Харин ийм зорилго дэвшүүлээд тус худалдааны танхимын дэргэд хараат бус үйл ажиллагаа явуулдаг, шударга шүүх засаглалыг бүрдүүлсэн хотын арбитрыг хөгжүүлэх эхлэл байж болох юм" гэдгийг хэлсэн. Танхимын дэргэдэх арбитраар Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаагаа явуулж байгаа компаниуд маргаанаа шийдвэрлэдэг болох нь эхний алхам гэж салбарынхан үзэж буй. Хотын худалдааны танхимд арбитрыг хөгжүүлэх эрх нь нээлттэй байдаг. Ингэхийн тулд арбитрчдыг батлах, холбогдох хуулиудыг боловсруулах шаардлагатай. Хууль боловсруулах ажлын хэсгийнхний хэлж буйгаар тавдугаар сарын нэгэнд Улаанбаатар хотын худалдааны танхимын дэргэдэх арбитр албан ёсоор дүрмээ баталгаажуулах бөгөөд тус арбитр байгын болон байнгын бус үйл ажиллагаа явуулж болох юм байна.

Арбитр улсын шүүхээс ялгарах онцлог нь салбарын мэргэшсэн хүнээр асуудлаа шийдвэрлүүлэх боломжтой, хямд, гарсан шийдвэрийг давж заалдах боломжгүй байдгаараа онцлог. Мөн арбитраар шийдвэрлэсэн хэргийн талаарх мэдээлэл хэзээ ч олон нийтэд тардаггүй.

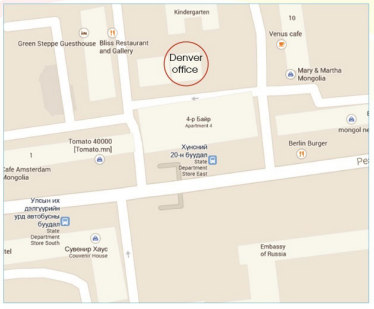
Одоогоор манай улсад Монголын Үндэсний худалдаа, аж үйлдвэрийн танхимын /МҮХАҮТ/-ын дэргэдэх "Монголын олон улсын ба үндэсний арбитр" энэ чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулж байна. Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч Э.Бат-Үүл "Улаанбаатар хотын худалдааны танхимын дэргэд байгуулах арбитрын үйл ажиллагааг дэмжин хамтарч ажиллана" гэсэн. Тэрбээр "Бизнесийн салбарт гарах аливаа хэрэг, маргааныг шийдвэрлэх асуудалд шүүх засаглалын нэг хэлбэр болох арбитрыг ашиглах нь гаднын улсуудад олон талаар хүлээн зөвшөөрөгдөх боломж" гэсэн юм. Тэгвэл энэ оны Монголын эдийн засгийн чуулганы үеэр маргаан таслах мэргэжлийн байгууллага (мэргэшсэн шүүх, мэргэшсэн арбитр) ба бизнесийн харилцаа салбар хуралдааны үеэр мөн арбитрын асуудлыг хөндсөн. Тодруулбал, манай улсад үйлчилж буй шүүх байгууллагууд мэргэшээгүй байгаа талаар дээр дурьдсан салбар хуралдаанаар хэлэлцсэн юм. Арбитрын шүүхийн тухай хуулийг хамгийн сүүлд 2003 онд шинэчлэн баталсан хэдий ч өнөөг хүртэл дорвитой хөгжөөгүй. Үүнийг хуулийн төсөлтэй холбон тайлбарлаж болох ч арбитрын талаарх мэдээлэл, мэдлэгийг дэлгэрүүлэх хэрэгтэй гэдгийг хуульч Ц.Мөнх-Оргил тэр үеэр онцолсон. Тухайн улсын бизнесийн эрх зүйн орчныг тодорхойлоход маргаан шийдвэрлэх шүүх засаглалын хөгжлийг анхаардаг байна. Шүүхийн ачаалал их, хэрэг маргааныг шийдвэрлэх ажиллагаа олон шаттай зэргээс шалтгаалж бизнес эрхлэгчид шүүхэд хандах сонирхол тэр бүр байдаггүй. Түүнчлэн хөрөнгө оруулагчид тухайн улсад хөрөнгө оруулахад тавьдаг шалгуур үзүүлэлтэд эдийн засгийн нөхцөл байдал, татварын тогтвортой орчин, эрүүл шүүх засаглал болон арбитрын орчныг чухал шалгуур гэж үздэг. Иймээс арбитрын хөгжлийг хөрөнгө оруулалтыг татах хөшүүргийн нэг гэж үзэх нь бий. УИХ-ын гишүүн Х.Тэмүүжин "Арбитрын шүүхийг шударга явуулж, өрсөлдөөн бий болгосноор шүүх засаглал олон талаараа хөгжинө" гэж Монголын эдийн засгийн чуулганы үеэр хэлсэн. Мөн арбитрын, иргэний гэх мэт дагнасан, мэргэшсэн шүүх бий болгох нь чухал гэдгийг тэрбээр онцолсон. Манай улс 1995 онд олон улсын арбитрыг хүлээн зөвшөөрөх тухай Нью-Йоркын конвенцид нэгдсэн. Ингэснээр Монголын үндэсний арбитрын гаргасан шийдвэр дэлхийн 170 гаруй оронд хүлээн зөвшөөрөгдөх нөхцөл бүрдсэн юм.

ТАНИЛЦУУЛГА

Татварын мэргэшсэн зөвлөх үйлчилгээний тухай хууль хэрэгжиж эхэлсэнтэй холбогдуулан «СЭРЭЛТ ХХК» нь «СЭРЭЛТТАКС ТМЗ ХХК-ийг үүсгэн байгуулж Сангийн сайдын 2015 оны 02 дугаар сарын 16-ны өдрийн 37 тоот тушаалын тусгай зөвшөөрөлтэйгээр үйл ажиллагаагаа явуулж байна.

Харилцагчиддаа татвараа хуулийн дагуу үнэн зөв тодорхойлоход нь туслах үндсэн үүрэгтэй манай хамт олон татварын эрх зүйн орчныг тасралтгүй судалж шинжлэн, харилцагчдынхаа үйл ажиллагаанд учирч болох аливаа татварын эрсдлээс урьдчилан сэргийлэх, татварын эрсдэлгүй ажиллуулах үндсэн зорилт тавин ажиллаж байна.

Бид харилцагчдаа шаардлагатай мэдээлэл, зөвлөмжөөр цаг тухайд нь бүрэн хангах, аливаа эрсдлийг богино хугацаанд арилгах, заавар зөвлөмжийг хууль тогтоомжын хүрээнд хамгийн энгийн ойлгомжтой хувилбараар хүргэхийг зорьж, татварын хуулиудын өөрчлөлт, шинэчлэлүүдийг бид анхааралтай судлаж мэдээллэн ажиллах болно.



Хаяг: Чингэлтэй дүүрэг 1-р хороо Энхтайваны гудамж, Denver оффис, 304 тоот

Утас/Факс: 99093541, 88002321

С Э Р Э Л Т

ТАКС ТМЗ ХХК

2015

НЯГТЛАН БОДОХ БҮРТГЭЛИЙН АУТСОРСИНГ ҮЙЛЧИЛГЭЭ

Санхүүгийн бүртгэл

- Баланс
- Үйл ажиллагааны үр дүнгийн тайлан
- Өмчийн өөрчлөлтийн тайлан
- Мөнгөн гүйлгээний тайлан
- Нэмэлт тодруулга
- Ажил гүйлгээний мэдээ гаргах
- Дэлгэрэнгүй болон ерөнхий данс хөтлөх
- Журналд бичих
- Анхан шатны баримт боловсруулах

Зардлын бүртгэл

- Өртөг тооцох буюу зардлын ангилал
- Материалын зардал тооцож хуваарилах
- Цалин хөлс буюу хөдөлмөрийн зардал тооцож хуваарилах
- Үйлдвэрлэлийн нэмэгдэл зардал тооцож хуварилах

Удирдлагын бүртгэл

- Зардлын ангилалын шинжилгээ
- Зардал, үйлдвэрлэлийн хэмжээ, ашгийн харилцан хамаарлын шинжилгээ

Нийгмийн даатгалын тайлан бэлдэж гаргах

Гаалийн бүрдүүлэлтийн дараах няглан бодох бүртгэл хөтлөх

ТАТВАРЫН ЗӨВЛӨХ ҮЙЛЧИЛГЭЭ

- Татварын хуулиудаар зөвлөгөө өгөх, сургалт хийх
- Хууль тогтоомжийн дагуу төлбөл зохих татварын нэр төрөл, татвар ногдох зүйл, тэдгээр татварт ногдох аргачлал, татварын хувь хэмжээ, төлж тайлагнах хугацааг хууль тогтоомжинд нийцүүлэн тодорхойлох
- Улирал, жилийн эцсийн татварын тайланг тайлагнах хуулийн хугацаанаас өмнө хянаж зөвлөгөө өгөх
- Татварын улирал, жилийн тайлангуудад албан ёсоор дүн шинжилгээ хийж зөвлөгөө өгөх
- Татвар ногдуулах үйл ажиллагаан дахь эрсдлийг тодорхойлж, холбогдох заавар зөвлөгөө өгөх
- Санхүүгийн анхан шатны баримтуудыг хянаж улирал, жилийн эцсийн татварын тайлан гаргахад тусалцаа үзүүлэх
- Татвар ноогдуулах үйл ажиллагаатай холбоотой цаг үеийн асуудлаар тайлбар, заавар зөвлөмжөөр хангах
- Шинээр мөрдөгдөхөөр гарсан татварын хууль тогтоомж, аргачлал, заавар, журмын тухай мэдээллээр цаг тухайд нь хангаж захиалагчийн бизнесийн үйл ажиллагаанд үзүүлэх нөлөөллийн талаар заавар зөвлөмж өгөх
- Татвар төлөгчийн ашиг сонирхлыг хамгаалах үүднээс татварын болон бусад байгууллага, байцаагч, албан тушаалтнуудтай харилцах
- Олон улсын татвар буюу давхар татварын гэрээний хэрэгжилтийн талаар зөвлөгөө өгөх
- Уул уурхайн татвараар зөвлөгөө өгөх

БУСАД ЗӨВЛӨХ ҮЙЛЧИЛГЭЭ

- Хуулийн этгээд шинээр үүсгэн байгуулах үйл ажиллагаанд тусалж, зөвлөгөө өгөх
- Хуулийн этгээдийн зохион байгуулалтыг өөрчлөн байгуулахад зөвлөгөө өгөх
- Тусгай зөвшөөрөлтэй үйл ажиллагааны талаар зөвлөгөө өгөх