

# Агуулга

## Тайланг бэлтгэсэн:

ҮАГ-ын Хоёрдугаар газар

Газрын захирал

Ц.Батбаяр

Аудитын менежер

Х.Баярмаа

Ахлах аудитор

С.Оюунгэрэл

Аудитор

Ц.Цэрэнхүү

Б.Долгорсүрэн

Шинжээч

Б.Болормаа

2008 оны 6 дугаар сар

Уг тайланг ҮАГ-ын

Веб сайтаас үзнэ үү:

[www.mnao.pmis.gov.mn](http://www.mnao.pmis.gov.mn)

Аудитын тайлантай холбоотой асуудлаар нэмж тодруулах, асууж лавлах зүйл байвал 263813 дугаарын утас, 323266 дугаарын факсаар харилцана уу.

## ХАЯГ:

Үндэсний аудитын газар

Засгийн газрын 4 дүгээр

байр, Бага тойруу-6,

Улаанбаатар-46

Монгол Улс

Товчилсон үгсийн жагсаалт 1

Аудитын зорилт, хамарсан хүрээ, арга зүй 2

## Бүлэг 1

### Хөтөлбөрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө хангалтгүй хэрэгжиж байна

Танилцуулга 3

Мастер төлөвлөгөөний биелэлт хангалтгүй байна 4

Хууль тогтоомж, шийдвэрийг боловсруулж батлуулах ажил төлөвлөгөөний дагуу хийгдээгүй байна 6

Газар олголт удааширснаас хот, тосгон, орон сууцны хорооллын төлөвлөлт хангалтгүй хэрэгжиж байна 7

Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци батлагдсан чиг үүргийн дагуу зохион байгуулагдаагүй байна 9

Орон сууцны дэд хөтөлбөрийг боловсруулж хэрэгжүүлэх ажил эхлэл төдий байна 10

Орон сууцны чанарт тавих хяналт хангалтгүй байна 11

## Бүлэг 2

### Эрх зүйн болон эдийн засгийн таатай орчин бүрдээгүй байна

Хөтөлбөрийн санхүүгийн удирдлагыг хангалтгүй зохион байгуулжээ 13

Санхүүгийн бусад механизмыг зохистой ашиглаагүй байна 14

Хөтөлбөрийн хэрэгжилтэд татварын хөнгөлөлт, чөлөөлөлтийн бодлого үр нөлөө үзүүлээгүй байна 15

Иргэд орон сууцны зээл авах нөхцөл бүрдээгүй байна 16

Орон сууцны үнэ бодитой бус байна 18

Холбогдох байгууллагын санал 19

Тайлбар 23

Зөвлөмж 24

Хавсралт 1 25

Хавсралт 2 26

Хавсралт 3 27

## Товчилсон үгсийн жагсаалт

АХБ	Азийн хөгжлийн банк
БХБЯ	Барилга, хот байгуулалтын яам
БУА	Барилга угсралтын ажил
УГЕГ	Улсын Гаалийн ерөнхий газар
ЗГ	Засгийн газар
МХБ	Монголын хөрөнгийн бирж
НБХБТГ	Нийслэлийн барилга, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн газар
НӨАТ	Нэмэгдсэн өртгийн албан татвар
НЗАА	Нийслэлийн Захирагчийн ажлын алба
НГА	Нийслэлийн газрын алба
НЗД	Нийслэлийн Засаг дарга
НЗДТГ	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар
НИТХТ	Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчид
ОССК	Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци
ОСҮТ	Орон сууцны үндэсний төв
РТХЭГ	Радио телевизийн хэрэг эрхлэх газар
СБД	Сүхбаатар дүүрэг
ТАЗ	Төрийн албаны зөвлөл
ТУЗ	Төлөөлөн удирдах зөвлөл
УИХ	Улсын Их Хурал
УМХГ	Улсын мэргэжлийн хяналтын газар
ҮАГ	Үндэсний аудитын газар
ХЗДХЯ	Хууль зүй, дотоод хэргийн яам

## Аудитын зорилт, хамарсан хүрээ, арга зүй

Монгол Улсын Ерөнхий аудиторт Үндэсний аудитын газраас 2008 онд нийлүүлэх бүтээгдэхүүн, ажил, үйлчилгээний төлөвлөгөөг үндэслэн Төрийн аудитын тухай хуулиар тодорхойлогдсон Үндэсний аудитын газрын бүрэн эрхийн хүрээнд энэхүү аудитыг хийв.

Засгийн газрын “40000 орон сууц” хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн явц, санхүүжилтийн тогтолцоог шалгаж, дүгнэлт гаргах, үр нөлөөг дээшлүүлэх санал зөвлөмж боловсруулан холбогдох байгууллага, албан тушаалтанд танилцуулахад аудитын зорилт чиглэгдлээ.

Аудитаар Сангийн яам, Барилга, хот байгуулалтын яам, Үндэсний татварын ерөнхий газар, Улсын гаалийн ерөнхий газар, Улсын мэргэжлийн хяналтын газар, Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, Нийслэлийн барилга, хот байгуулалт төлөвлөлтийн газар, Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци ХХК, Нийслэлийн газрын алба, Барилга, хот байгуулалт, нийтийн аж ахуйн үндэсний төв, холбогдох бусад байгууллагаас хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх чиглэлээр 2006-2008 онд гүйцэтгэсэн үйл ажиллагааны тайлан, баримтуудыг шалгав.

Төрийн хяналт шалгалтын стандарт, түүнийг хэрэгжүүлэх аргачилсан зөвлөмж, Гүйцэтгэлийн шалгалтын журам, Гүйцэтгэлийн аудитын гарын авлага, Монгол Улсын Ерөнхий аудиторын баталсан аудитын төлөвлөгөөг мөрдлөг болгон холбогдох байгууллагуудын мэргэжилтнүүдтэй ярилцлага хийх, судалгаа, тоон мэдээлэл авах, дүн шинжилгээ хийх зэрэг гүйцэтгэлийн аудитын арга зүйг ашиглаж, аудитын дүн, дүгнэлтэд дэмжлэг болох нотлох зүйлс, холбогдох мэдээ судалгааг ажлын баримт материалд хавсаргав.

Зарим яам, агентлаг, дунд сургууль зэрэг төрийн болон төсвийн байгууллагын 466, төрийн бус байгууллагын 34, нийт 500 гаруй хүнийг хамруулан санал асуулга авч, судалгааны дүнг SPSS программаар нэгтгэн боловсруулалт хийж, үр дүнг тайланд тусгалаа.

## БҮЛЭГ 1

### Хөтөлбөрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө хангалтгүй хэрэгжиж байна

#### ТАНИЛЦУУЛГА

1.1 2005 оны байдлаар Монгол Улсын нийт хүн амын 49.1 хувь нь 265.5 мянга гаруй байшин сууцанд, 50.9 хувь нь 275.6 мянга орчим гэр сууцанд тус тус амьдарч байв.\*

1.2 Нэг хүнд ногдох сууцны талбай хотод 6.7, хөдөөд 5.6 ам дөрвөлжин метр байгаа нь манай улсын нормын жишиг хэмжээнээс 30-40 хувь, олон улсын нормын жишиг хэмжээнээс 2 дахин бага байна.\*

1.3 Улаанбаатар хотын гэр хорооллын 90 гаруй мянган өрх жилдээ 300 мянган тонн нүүрс, 250 орчим мянган шоо метр мод түлж, их хэмжээний хорт утаа ялгаруулж, агаар орчныг бохирдуулж байна.\*



1.4 Иймд тохилог орон сууцанд амьдрах иргэдийн тоог нэмэгдүүлэх, орон сууцны нэгж талбайн өртгийг бууруулах, ажлын байр бий болгох замаар иргэдийг ядуурлаас гаргах, амьжиргааны тогтвортой эх үүсвэртэй байлгах цогц бодлогыг тодорхойлох зорилгоор Монгол Улсын Засгийн газрын 2005 оны 144 дүгээр тогтоолоор “40000 орон сууц” хөтөлбөрийг 2006-2009 онд хэрэгжүүлэхээр баталжээ.

1.5 УИХ, Засгийн газраас хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх зорилгоор дараахь хууль, эрх зүйн актыг баталсан байна. Үүнд:

- Засгийн газрын 2005 оны 144 дүгээр тогтоолоор баталсан “40000 орон сууц” хөтөлбөр;
- “Хөтөлбөр хэрэгжүүлэх талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” Засгийн газрын 2006 оны 191 дүгээр тогтоол;
- Засгийн газрын 2006 оны 200 дугаар тогтоолоор баталсан “40000 орон сууц” хөтөлбөрийн мастер төлөвлөгөө;
- Засгийн газрын 2007 оны 221 дүгээр тогтоолоор баталсан “Төрийн албан хаагчдын орон сууц” дэд хөтөлбөр;
- “Ахмад дайчдын орон сууцны тухай” Засгийн газрын 2007 оны 250 дугаар тогтоол;
- УИХ-аас 2005 онд баталсан “Зарим материал, машин механизм, тоног төхөөрөмж, бараа, ажил, үйлчилгээг НӨАТ-аас чөлөөлөх тухай”, “Зарим материал, тоног төхөөрөмж, машин механизмыг гаалийн албан татвараас чөлөөлөх тухай” хууль;

\* Засгийн газрын 2005 оны 144 дүгээр тогтоолын 1 дүгээр хавсралт “40 000 орон сууц” хөтөлбөр

- УИХ-аас 2006 онд баталсан “Засгийн газрын тусгай сангийн тухай” хууль;
- УИХ-аас 2008 онд баталсан “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн шинэчилсэн найруулга;
- УИХ-аас 2008 онд баталсан “Барилгын тухай” хуулийн шинэчилсэн найруулга

## **Мастер төлөвлөгөөний биелэлт хангалтгүй байна**

1.6 Улсын хэмжээнд 2005 онд 185,3 тэрбум төгрөгийн барилга угсралт, их засварын ажил гүйцэтгэсэн нь 2001 оныхоос 2 дахин нэмэгдэж, 467.6 мянган ам метр талбай бүхий орон сууцыг ашиглалтад оруулснаар сууцны фонд 7742.1 мянган ам.метр болжээ. Гэвч орон сууцны эрэлт нэмэгдэж, үнэ өссөөр байна.

1.7 Засгийн газрын 2006 оны 200 дугаар тогтоолоор “40000 орон сууц” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх “Мастер төлөвлөгөө”-г баталж, хөтөлбөрийн үйл ажиллагааны хамрах хүрээ, хугацаа, шаардагдах хөрөнгө оруулалтыг тодорхойлжээ.

1.8 Мастер төлөвлөгөөнд стратегийн дараахь 5 зорилтыг тодорхойлж, хэрэгжүүлэхээр тусгасан байна. Үүнд:

- ❖ Орон сууцны шинэ хотхоныг байгуулах
- ❖ Улаанбаатар болон төв, суурин газарт орон сууцны нягтралыг сайжруулах
- ❖ Гэр хорооллыг хөгжүүлэх
- ❖ Орон сууцны хөрөнгийн зах зээлийн харилцааг хөгжүүлэх
- ❖ Барилгын материалын үйлдвэрлэл, боловсон хүчний чадавхийг дэмжих

1.9 Дээрх зорилтуудыг хэрэгжүүлэхийн тулд зураг төсөл, техникийн нөхцөлийг бүрдүүлэх, дэд бүтцийг байгуулах, шинэ хотхон хорооллыг барих, техник технологи нэвтрүүлэх, орон сууцны урт хугацаатай зээлийн эх үүсвэрийг санхүүжүүлэхэд шаардлагатай хөрөнгө, материалын нөөцийг тооцож төлөвлөгөөнд тусгасан байна.

1.10 Төлөвлөгөөгөөр орон сууцны барилгын 2006-2009 онд шаардагдах 16 нэр төрлийн үндсэн материалын хэрэгцээ, хангамж, нийлүүлэлтийн тооцооллыг 2005 оны судалгаа, суурилагдсан хүчин чадал дээр үндэслэн гаргажээ.

1.11 Эдгээрээс 10 нэрийн материалыг дотоодын үйлдвэрлэлээс нийлүүлэхэд хангалттай хэмээн үзэж, үлдсэн 6 нэрийн материалыг импортлохоор тооцоолсон байна. /Хавсралт №1/

1.12 Үүнээс үзэхэд хөтөлбөрийн хүрээнд баригдах орон сууцны барилгын гол нэр төрлийн материал болох цемент, арматур, ханын материалын хэрэгцээг дотоодын үйлдвэрлэлээр бүрэн хангах боломжтой гэж тооцоолжээ.

1.13 Гэвч статистикийн судалгаагаар 2007 оны 3 дугаар сарыг дуусталх хугацаанд 1 тн цемент 70000 төгрөг, 1 тн арматур 650000 төгрөг, 1 ш тоосго 75 төгрөгийн тогтвортой үнэтэй байсан бол 2007 оны 2 дугаар улирлаас эхлэн дээрх материалуудын эрэлт ихэсч, нийлүүлэлт буурснаар цемент, тоосгоны үнэ 2 дахин, арматурын үнэ 1,4 дахин нэмэгдсэн байна.

1.14 Сүүлийн жилүүдэд улсын төсвийн болон бусад санхүүжилтээр хийж байгаа БУА-ын хэмжээ хурдацтай өсөж байна. Тухайлбал, манай улсад 2003 онд 42,5 тэрбум төгрөгийн 1478 барилга, объект ашиглалтад орж байсан бол 2006 оны байдлаар 141,1 тэрбум төгрөгийн 4579 барилга объект ашиглалтад орж, 3 жилийн дотор 3 дахин өссөн нь барилгын материалын хомсдол үүсэхэд нөлөөлжээ.

1.15 Мастер төлөвлөгөөнд 2006-2009 онд шинээр барих, сэргээн засварлах, шинэчлэн хөрөнгө оруулалт хийх шаардлагатай барилгын материалын үйлдвэрлэлийн жагсаалтыг нэр төрөл, байршлаар нь тодорхойлжээ.

1.16 Дотоодын барилгын материалын үйлдвэрлэлийн хүчин чадлыг бодитой тооцоогүй, орон нутагт барилгын материалын жижиг дунд үйлдвэрлэлийг байгуулах, дэмжих тогтолцоог бүрдүүлээгүйгээс уг төлөвлөгөөний хэрэгжилт хангалтгүй, гүйцэтгэлийг эргэн хянаж, авч хэлэлцээгүй байна.

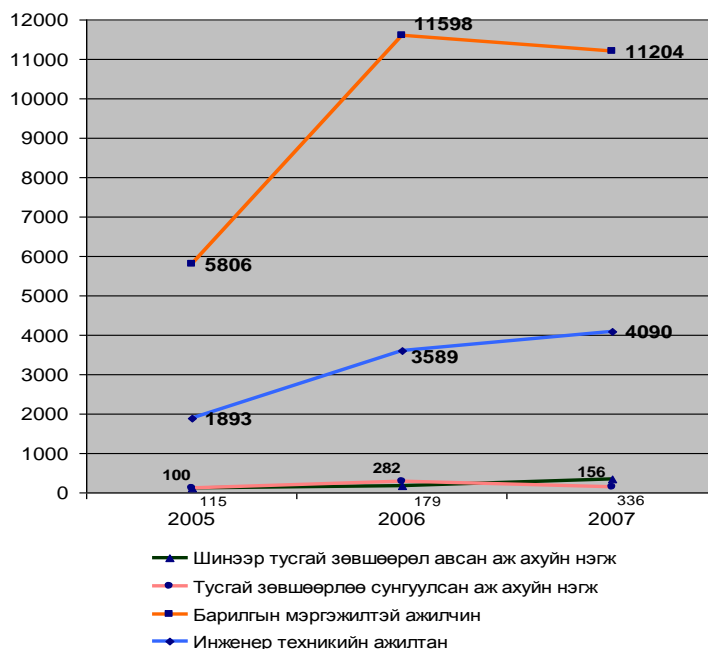
1.17 2007 оны байдлаар барилгын салбарын тусгай зөвшөөрөлтэй 1390 аж ахуйн нэгж бүртгэгдсэнээс 1168 аж ахуйн нэгж барилга угсралт, засварын, 222 аж ахуйн нэгж зураг төслийн чиглэлээр ажиллаж байна.

1.18 Эдгээрээс 446 аж ахуйн нэгж барилгын материал үйлдвэрлэлийн салбарт үйл ажиллагаа явуулж байна. Барилга, хот байгуулалт, нийтийн аж ахуйн үндэсний төвийн гаргасан судалгаагаар 2007 оны эцсийн байдлаар шинээр тусгай зөвшөөрөл авсан аж ахуйн нэгжийн тоо өмнөх оноос 2 дахин өсч, тусгай зөвшөөрлөө сунгуулсан аж ахуйн нэгжийн тоо 126-аар буурчээ. Судалгааг графикаар харуулбал:

1.19 Барилга, барилгын материалын үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхэлж байгаа аж ахуйн нэгжийн тоо өссөн боловч барилгын мэргэжилтэй ажилтны тоо буурсан байна. Тухайлбал, 2007 онд барилгын салбарт ажиллагсдын тоо 11204 байгаа нь өмнөх оноос 394 хүнээр хорогджээ.

1.20 Үүнээс үзэхэд барилгын салбарт мэргэжилтэй ажилтан бэлтгэх үйл ажиллагааг дэмжих, ажлын байр нэмэгдүүлэх талаар мастер төлөвлөгөөнд тусгасан зорилт хэрэгжээгүй байна.

1.21 Хөтөлбөрийн үйл ажиллагааг удирдан хэрэгжүүлэх, хариуцах байгууллага, албан тушаалтныг томилсон боловч төрийн байгууллагын ажлын уялдаа холбоо хангалтгүй байна. Тухайлбал, Засгийн газрын 2005 оны 66 дугаар тогтоолоор Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх Үндэсний хорооны бүрэлдэхүүнийг Барилга, хот байгуулалтын сайдаар ахлуулан байгуулсан боловч уг хороо өнөөг хүртэл нэг ч удаа хуралдаагүй, үйл ажиллагаа явуулаагүй байна.



## Хууль тогтоомж, шийдвэрийг боловсруулж батлуулах ажил төлөвлөгөөний дагуу хийгдээгүй байна

1.22 Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон батлагдсан эрх зүйн баримт бичгүүдэд төрийн байгууллагуудын үүрэг хариуцлагыг тодорхойлж, орон сууц төлөвлөх, хөгжүүлэх, үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх харилцааг зохицуулсан байна.



1.23 Гэвч зарим хууль, тогтоомжийг боловсруулах, батлуулах ажил удаашралтай байна.

Тухайлбал, 2006-2007 онд Үл хөдлөх эд хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль, Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг БХБЯ-наас боловсруулж, Засгийн газрын хуралдаанаар хэлэлцүүлэн УИХ-д өргөн барьсан боловч өнөө хүртэл батлагдаагүй байна.

д/д	Хуулийн нэр	Засгийн газрын хуралдаанаар хэлэлцүүлсэн огноо	УИХ-д өргөн барьсан огноо
1	Ипотекээр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль	2007	2007
2	Үл хөдлөх эд хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль	2007	2007
3	Үнэт цаасжуулалт, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль	2007	2007
4	Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл	2007.09.12	2007 оны 10 дугаар сар
5	Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааны тухай хууль	2008 оны 3 дугаар сар	2008 оны 5 дугаар сар
6	Орон сууцны тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл	2008.05.21	Хуулийн төслийг УИХ-д өргөн барих тов тогтоолгохоор 2008.06.03-нд ЗГХЭГ-аас УИХ-ын Тамгын газарт хүргүүлсэн.

1.24 “Ипотекээр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль” болон уг хуультай холбогдож зарим хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах талаар хуулийн төсөл боловсруулах ажлын хэсгийг БХБ, ХЗДХ, Сангийн сайд нарын хамтарсан тушаалаар байгуулжээ.

1.25 Ажлын хэсэг “Үл хөдлөх эд хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай” хууль, “Үнэт цаасжуулалт, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай” хуулийн төслийн үзэл баримтлалыг боловсруулсан байна.

1.26 АХБ-ны орон сууцны санхүүжилтийн төслийн хүрээнд арилжааны банкуудаар дамжуулан олгосон ипотекийн зээлийг дахин санхүүжилт хийх замаар эх үүсвэр бий болгох талаар АХБ-тай тохиролцоонд хүрч санамж бичгээр баталгаажуулсан боловч Засгийн газрын тусгай сангийн тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт ороогүйгээс энэ асуудал хэрэгжих боломжгүй болжээ.

## Газар олголт удааширснаас хот, тосгон, орон сууцны хорооллын төлөвлөлт хангалтгүй хэрэгжиж байна

1.27 ЗГ-ын 2002 оны 28 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Нийслэл Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөө”-нд 16 хороололтой байхаар тусгажээ.

1.28 Хөтөлбөрийн мастер төлөвлөгөөг УБ хотод хэрэгжүүлэх арга хэмжээний жагсаалтыг БХБЯ, НЗДТГ хамтран боловсруулж, батлан мөрдөж байна.

1.29 Уг жагсаалтад 2007-2009 онд 31,3 мянган орон сууц бүхий шинэ хотхон хороолол барих, гэр хорооллыг дахин төлөвлөж 17,1 мянган орон сууцтай хороолол болгон барилгажуулах, ЗГ-ын бондын хөрөнгөөр бага дунд орлоготой иргэдэд зориулагдсан 1,6 мянган орон сууц барихаар тус тус төлөвлөжээ. /Хавсралт №2/

1.30 Шинээр хотхон, хороолол барих ажлын хүрээнд 6 байршилд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулахаас 4 төлөвлөгөөг НИТХТ-ийн хурлаар хэлэлцэн баталжээ.

1.31 Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө батлагдаагүй 2 байршлын шалтгааныг тодруулахад:

- Яармагийн орон сууцны хорооллын байршил Богд уулын тусгай хамгаалалттай газарт төлөвлөгдсөнөөс газар олголтын асуудал шийдэгдээгүй,
- Дүнжингарав орон сууцны хорооллын байршилд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулж батлуулаагүй байхад НЗД-ын 2000 оны 282 дугаар захирамжаар “Мон-Уран” ХХК-д 30 га газрыг олгохоор шийдвэрлэжээ.

Хөтөлбөр батлагдахаас 5 жилийн өмнө уг газрыг олгосон НЗД-ын шийдвэр “Газрын тухай” хуулийн 21.2.3-т “нийслэлийн ИТХ-аас баталсан хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үе шатны төсөл, нийслэлийн газар зохион байгуулалтын ерөнхий болон тухайн жилийн төлөвлөгөөний дагуу хотын суурьшлын бүсийн инженерийн шугам, сүлжээ бүхий болон сүлжээнд холбогдохоор төлөвлөгдсөн газруудад газар эзэмшүүлэх, ашиглуулах асуудлыг шийдвэрлэнэ” гэж заасныг зөрчсөн байна.



1.32 “Улаанбаатар хотын гэр хороолол бүхий бүсийг хөгжүүлэх стратеги, хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөө боловсруулах төсөл”-ийн баримт бичгийг БХБЯ, НЗД-ын дэргэдэх 21 агентлаг, төсөл хэрэгжүүлэгч олон улсын болон төрийн бус



байгууллагууд, хороодын Засаг дарга нар, оршин суугчдын төлөөллөөс бүрдсэн нийт 56 хүний бүрэлдэхүүнтэй ажлын хэсэг гадаадын зөвлөхүүдийн хамт боловсруулж, НИТХТ-ийн 2007 оны 132 дугаар тогтоолоор батлуулсан байна.

1.33 Гэр хорооллыг дахин төлөвлөж, орон сууцны хороолол болгон барилгажуулах ажлын хүрээнд 6 байршилд хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулахаас 5-ыг нь НИТХТ-ийн хурлаар хэлэлцэн баталжээ.

1.34 “Дарь эхийн хороолол”-ын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний зургийг боловсруулж байна.

1.35 Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх зорилгоор НЗД-ын:

- 2007 оны 347 дугаар захирамжаар орон сууцны 14 дүгээр хорооллын газрыг БХБЯ-нд;
- 2008 оны 146 дугаар захирамжаар СБД-ийн 9-12 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт төлөвлөгдсөн орон сууцны 7 дугаар хорооллын 210,0 га газрыг НБХБТГ-т;
- 2008 оны 248 дугаар захирамжаар РТХЭГ-ын орчны хорооллын газрыг нэр бүхий иргэдэд тус тус олгожээ.



1.36 Хотын төвийн хэсгийн нягтралыг сайжруулах замаар орон сууцжуулах ажлын хүрээнд ЗГ-ын бондын хөрөнгөөр бага, дунд орлоготой иргэдэд зориулан 1600 орон сууц барихаар 20 байршлыг төлөвлөж, газрын асуудлыг шийдвэрлүүлэхээр ОССК-иас НГА болон НБХБТГ-ын дүүрэг хариуцсан архитектор, газар зохион байгуулагч нартай 3-4 удаа хамтран явж, сонголт хийсэн байна.

1.37 ОССК-ийн ТУЗ-ийн хурлаар хэлэлцэж, дээрх сонголтыг үндэслэн Нийслэлийн Хот байгуулалт, газар зохион байгуулалтын мэргэжлийн комиссын хурлаар 2007 оны 3 дугаар сард газар олгох тухай дүгнэлт гаргажээ.

1.38 Сонгосон 20 байршлаас хотын захад инженерийн шугам сүлжээнд холбогдох боломж муутай, холбогдсон ч хөрөнгө оруулалт их шаардагдах байдлыг харгалзан 7 байршилд ОССК-ийн нэр дээр бус, НЗДТГ-т орон сууцны зориулалттай газар эзэмшүүлэхээр НЗД-ын 2007 оны 163, 227 дугаар захирамж гарсан байна.

1.39 НЗД-ын 163 дугаар захирамжаар Хан-Уул дүүргийн 10 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт хөтөлбөрийн хүрээнд 5 орон сууцны барилга барихад зориулан 0.32 га газар олгосон боловч дүүргийн Засаг даргын 2007 оны 8 дугаар сарын 259 дүгээр захирамжаар уг байршилд 0.025 га газрыг давхардуулан олгожээ.

1.40 “Хот байгуулалтын тухай” хуулийн 14 дүгээр зүйлд заасны дагуу аймаг, нийслэл, сумын ИТХ тухайн орон нутгийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах шийдвэр гаргах, батлах, хэрэгжилтэд хяналт тавих эрхтэй. Үүнийг үндэслэн аймаг, нийслэл, сумын Засаг дарга нар гэр хорооллыг барилгажуулах хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулах, батлуулах ажлыг хэрэгжүүлж байна.

1.41 Хөтөлбөрийн хүрээнд орон нутагт барих орон сууцны барилгын газрын зөвшөөрөл, захирамжийг ОССК-ийн нэр дээр гаргуулахаар төсөл боловсруулж батлуулан, 21 аймгийн ЗДТГ-т хүргүүлж, үүнээс 2008 оны байдлаар зарим аймгийн төвд баригдах 20, 40 айлын орон сууцны газрын 16 захирамжийг ОССК-ийн нэр дээр гаргуулжээ.

1.42 Хөтөлбөрийг Улаанбаатар хотод хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөгөөр 2007-2008 онд 25.6 мянган орон сууц шинээр ашиглалтад оруулахаар тусгасан боловч нийт 1296 айлын орон сууцны БУА-ыг гүйцэтгэж байгааг эс тооцвол инженерийн шугам сүлжээ, барилгажилтын зураг төслийн ажил эхлэл төдий байна.

1.43 Энэ нь газар олголт болон санхүүжилтийн асуудал хугацаандаа шийдвэрлэгдээгүй, инженерийн шугам сүлжээ, дэд бүтэц байгуулах хөрөнгө оруулалтын асуудал шийдвэрлэгдээгүй, удааширсантай холбоотой байна.

1.44 Хөтөлбөрийн хүрээнд ЗГ-ын бондын хөрөнгөөр 2007-2008 онд аймаг, сумдад гүйцэтгэсэн орон сууцны барилгын гүйцэтгэл 2008 оны 5 дугаар сарын 31-ний байдлаар:

	Сууцны тоо	Төсөвт өртөг	Гүйцэтгэл	Хувь	Санхүүжүүлээгүй үлдэгдэл (сая төгрөгөөр)
4, 8 айлын орон сууц	348	1739,3	1376,9	79,2	362,4
20 айлын орон сууц	200	5204,6	636,4	12,2	4568,2
40 айлын орон сууц	902	11215,6	4310,1	38,4	6905,5
Дүн	1450	18159,5	6323,4		11836,1

1.45 Хүснэгтээс үзэхэд аймаг, сумдад барьж байгаа орон сууцны БУА-ын гүйцэтгэл 12.2-79.2 хувьтай байгаа нь хөтөлбөрийн хэрэгжилт орон нутагт хангалтгүй байгааг харуулж байна.

### Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци батлагдсан чиг үүргийн дагуу зохион байгуулагдаагүй байна

1.46 Засгийн газрын 2006 оны 200 дугаар тогтоолоор БХБЯ-ны харьяа “Орон сууцны үндэсний төв”-ийг татан буулгаж, “Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци”-ийг үүсгэн байгуулахаар шийдвэрлэсэн байна.

1.47 Энэхүү шийдвэрийг үндэслэж 2006 оны 11 дүгээр сард Барилга, хот байгуулалтын сайд, Сангийн сайд, Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагчийн 196/372/567 дугаар тушаалаар хүн амыг орон сууцаар хангах төрийн бодлого, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалсан зээл, хөрөнгө оруулалт санхүүжилтийн цогц үйл ажиллагааг шийдвэрлэх үүрэг бүхий төрийн болон орон нутгийн өмчит “Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци” ХХК-ийг үүсгэн байгуулсан.

1.48 НЗДТГ “ОССК” ХХК-ийн дүрмийн сангийн 51 хувийг, БХБЯ, Сангийн яам тус бүр 24.5 хувийг эзэмшиж байна.

1.49 Компанийн ТУЗ-ийн 2007 оны 13 дугаар тогтоолоор шинэ бүтэц бүрэлдэхүүн, орон тоог баталж, нийт 43 албан хаагчтайгаар үйл ажиллагаагаа хэрэгжүүлж байна.



1.50 “ОССК” ХХК-ийн дүрмээр үйл ажиллагааны 10 үндсэн чиглэлийг тодорхойлжээ.

1.51 Энэ хүрээнд бондын төвлөрсөн эх үүсвэрээр орон нутагт барих орон сууцны жагсаалтыг ОССК-ийн ТУЗ-ийн 2007 оны 10 дугаар тогтоолоор баталж, хэрэгжүүлэхийг корпорацийн удирдлагад үүрэг болгосон.

1.52 Гэвч корпорацийн зүгээс оролцогч арилжааны банкууд болон Сангийн яамтай ойлголцоогүй, санхүүжүүлэх журмыг өөр өөрийнхөөрөө тайлбарлах, барилгын гүйцэтгэлийн баталгаажуулсан санхүүжилтийг олгохоос татгалзах явдал гарч байснаас шалтгаалан барилга угсралтын ажил хугацаа алдсан байна.

1.53 ОССК-ийн шинээр томилогдсон удирдлага Сангийн яамтай хамтран ажилласнаар бондын орлогоор санхүүжүүлэх зээлийн “Дамжуулан зээлдүүлэх гэрээ”-г 3 талын оролцоотой байгуулах нөхцөлийг бүрдүүлж, 2008 оноос барилгын гүйцэтгэлийн санхүүжилт, иргэдийн зээлийг олгож эхэлжээ.

1.54 Корпорацийн хэрэгжүүлэх чиг үүрэг, ажилтнуудын ажлын байрны тодорхойлолтод дүрмээр заагдсан 4 үндсэн чиглэл огт тусгагдаагүй байна. Үүнд:

- Төрийн мэдлийн орон сууцны түрээсийн тогтолцоог бий болгох;
- Ипотекээр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээл дээр ажиллах;
- Орон сууцны болон түүний доорх газар, үл хөдлөх хөрөнгийг борлуулах, зуучлах;
- Хүн амыг орон сууцаар хангах сан, түүний үйл ажиллагааны тогтолцоог бий болгох.

1.55 Эрх зүйн тогтолцоо бүрдээгүйгээс дээрх чиг үүргийг хэрэгжүүлэх боломжгүй байгаа ч тус корпораци дүрэмд заагдсан үүргээ биелүүлэх талаар санаачлага гаргаж, судалгаа хийж ажиллаагүй байна.

### **Орон сууцны дэд хөтөлбөрийг боловсруулж хэрэгжүүлэх ажил эхлэл төдий байна**

1.56 “40000 орон сууц” хөтөлбөрийн 3.3.4-т “Төрийн албан хаагч, нийгмийн эмзэг хэсгийн иргэдийг хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр орон сууцтай болох боломжийг бий болгох зорилгоор орон сууцны дэд хөтөлбөрүүдийг тусгайлан боловсруулж хэрэгжүүлнэ” гэж заасан.

1.57 ЗГ-ын 2006 оны 200 дугаар тогтоолоор батлагдсан хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх мастер төлөвлөгөөний дагуу 5500 түрээсийн орон сууц, ЗГ-ын 60 тэрбум төгрөгийн бондын хөрөнгөөр 3600 айлын орон сууц барьж, эдгээр орон сууцны тодорхой хэсгийг төрийн албан хаагчид, нийгмийн эмзэг хэсгийн иргэдэд олгохоор төлөвлөжээ.

1.58 Хөтөлбөрийг УБ хотод хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөгөөр 2007-2009 онд ЗГ-ын бондын хөрөнгөөр бага, дунд орлоготой иргэдэд зориулсан 80 айлын 20 орон сууц барихаар тусгасан байна.

1.59 Дээрх төлөвлөгөөний дагуу БХБЯ-наас “Төрийн албан хаагчдын орон сууц” дэд хөтөлбөрийг боловсруулан ЗГ-ын 2007 оны 211 дүгээр тогтоолоор батлуулжээ.



1.60 Энэхүү хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдуулан “Төрийн албан хаагчдад орон сууцны хөнгөлөлт үзүүлэх журам”-ын төслийг боловсруулан БХБ, ХЗДХС-ын 2008 оны 92/153 дугаар тушаалаар баталсан байна.

1.61 Тус хөтөлбөрт хамрагдах хүсэлтээ ирүүлсэн төрийн 36 байгууллагаас өөрийн эзэмшлийн газартай 11 байгууллагын хүсэлтийг судалж хөтөлбөрт хамруулан, захиалагч болох төрийн байгууллагууд нь БУА-ыг өөрийн хөрөнгөөр эхлүүлсэн бөгөөд 2008 оны 5 дугаар сарын байдлаар ажлын явц 30-70 хувьтай буюу 1.2 тэрбум төгрөгийн гүйцэтгэлтэй байна. (Хавсралт №3)

1.62 Барилга угсралтын ажлын нийт төсөвт өртөг нь 10.6 тэрбум төгрөг, үүний 1.2 тэрбум төгрөгийг захиалагч байгууллага өөрөө, 9.3 тэрбум төгрөгийг ЗГ-ын бондын хөрөнгөөр санхүүжүүлэх орон сууцны зээлд хамруулахаар холбогдох байгууллага, иргэдтэй гэрээ хийсэн байна.

1.63 ЗГ-ын 2007 оны 250 дугаар тогтоолоор ахмад дайчдыг орон сууцаар хангах ажлыг 2007 онд багтаан зохион байгуулж, хэрэгжүүлэхийг НЗД бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчид үүрэг болгосон нь хэрэгжээгүй байна.

1.64 НИТХТ-ийн 2008 оны 30 дугаар тогтоолоор “Нийслэлийн орон сууцны фондыг бүрдүүлэх журам”-ыг баталжээ.

1.65 Дээрх байдлаас үзэхэд орон сууцны дэд хөтөлбөрүүдийг боловсруулж хэрэгжүүлэх ажил эхлэл төдий, эрх зүйн акт боловсруулах, гэрээ байгуулах шатанд байна.

1.66 Орон сууцаар иргэдээ хангасан зарим улс орны туршлагаас үзэхэд хүн амын нягтрал ихтэй байршилд томоохон барилгын компаниудад газар олгож, орон сууцны хороолол бариулдаг бөгөөд тэдгээрийн тодорхой хувийг төрийн мэдэлд авч, борлуулсан орлогоор бусад газарт орон сууц бариулан бага дунд орлоготой иргэдэд урт хугацааны зээлээр худалддаг байна. Тухайлбал,

- Турк Улсын Орон сууцны хөгжлийн газар Ерөнхий сайдын шууд харъяаллын агентлаг бөгөөд орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бүрдүүлж, зарцуулах эрх үүргийг цогцоор хэрэгжүүлдэг байна.
- Солонгос Улсын Газрын корпорацийн хувьцааны 73,3 хувийг Засгийн газар эзэмшдэг бөгөөд газрын менежментийн бодлогоор улсын хэмжээнд шинэ хот, хотхон байгуулах, хуучин хорооллыг дахин төлөвлөх зэрэг төслийг удирдан зохион байгуулдаг ажээ.
- Малайз улсад шинээр барих нийт орон сууцны 30 хувийг заавал бага дунд иргэдэд зориулах, түрээсээр эзэмшүүлэх хэлбэрийг ашигладаг бөгөөд түрээсийн сарын төлбөр 30 ам.доллар байдаг.

1.67 Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэгч төрийн байгууллагуудын тайлангаас үзэхэд орон сууцаар иргэдээ хангасан бусад орны туршлагыг судлуулахаар мэргэжилтнүүдийг гадаадад томилолтоор ажиллуулж нилээд хөрөнгө зарцуулж байгаа боловч түүний үр дүн төдийлөн харагдахгүй байна.

### **Орон сууцны чанарт тавих хяналт хангалтгүй байна**



1.68 “Барилгын тухай” хуулийн 25.1-д “Барилга байгууламжид тавих техникийн хяналтыг мэргэжлийн хяналтын байгууллагад ажиллах барилгын улсын байцаагч, зөвлөх үйлчилгээ эрхлэх хуулийн этгээд тус тус хэрэгжүүлнэ” гэж заажээ.

1.69 УМХГ 2006-2008 онд хэд хэдэн барилгын компанийн ажлыг шалгахад ноцтой зөрчлүүд илэрчээ. Тухайлбал,

- Цутгамал төмөр бетон бэхэлгээний бат бөх чанар зураг төсөлд заасан хэмжээнд хүрэхгүй;
- Стандартын шаардлага хангаагүй, чанарын төлөв байдал тодорхойгүй түүхий эд, элс хайрга, арматур хэрэглэсэн;
- Хөдөлмөр хамгаалал, эрүүл ахуйн зөвлөл ажиллуулаагүй;
- Барилга хоорондын байршил, зам талбай, автомашины зогсоол, ногоон байгууламж зэрэг тохижилтын асуудлыг төлөвлөөгүй байжээ.

1.70 УМХГ-аас БХБЯ болон бусад барилгын асуудал эрхэлсэн байгууллагуудад дээр дурдсан зөрчил дутагдлын талаар улсын байцаагчийн дүгнэлт гаргаж, хүргүүлээд биелэлтийг эргэж тооцоогүй, зөрчлийг арилгуулах талаар хамтран ажиллаагүй байна. Энэ нь дээрх байгууллагуудын ажлын уялдаа холбоо хангалтгүйг харуулж байна.

1.71 Үүнээс гадна 2007 онд БХБЯ-ны мэргэжлийн комиссын дүгнэлтийг үндэслэн сайдын тушаалаар авсан арга хэмжээг тоогоор харуулбал:

Үйл ажиллагааны чиглэл	Тусгай зөвшөөрлийг	
	3 сараар түдгэлзүүлсэн	Хүчингүй болгосон
Барилга угсралтын ажил эрхлэх	77	203
Зураг төсөл, хайгуул судалгаа хийх	22	3

1.72 Шинээр баригдаж буй орон сууцны талбайн хэмжээг хэрхэн тооцож худалдах талаар мөрдөх журам байгаа боловч хяналт хангалтгүйгээс сүүлийн жилүүдэд ашиглалтад орсон орон сууцны талбайн хэмжээ гэрээнд заасантай нийцэхгүй байгаа талаар оршин суугчид байнга гомдоллож байна.

1.73 Стандарт тогтоогоогүй шинэ материал, хийцийг хэрэглэх талаар баримтлах тодорхой бодлого чиглэл байхгүйгээс хяналт шалгалт хийх, барилга байгууламжийг улсын комисс хүлээн авах үед захиалагч, гүйцэтгэгч нарт хүндрэл учрах, улмаар хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд сөргөөр нөлөөлж байна.

1.74 Ялангуяа улсын комисс хүлээн аваагүй олон барилга байгууламжийг захиалагч, оршин суугч нар ашиглаж байна.

1.75 Зураг төсөл зохиогч, гүйцэтгэгч байгууллагын инженер техникийн ажилтнуудын мэргэжлийн мэдлэг хангалтгүй, зөрчил гаргасан компаниудтай хариуцлага тооцох санхүүгийн болон хууль эрх зүйн механизм сул байгаагаас шалтгаалж, зөрчил дутагдал буурахгүй байна.

## Бүлэг 2

### Эрх зүйн болон эдийн засгийн таатай орчин бүрдээгүй байна

#### Хөтөлбөрийн санхүүгийн удирдлагыг хангалтгүй зохион байгуулжээ

2.1 Улсын Их Хурлын 2006 оны 69 дүгээр тогтоолоор Засгийн газрын “40000 орон сууц” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, бага дунд орлоготой иргэдэд зориулсан орон сууц барих, тэдний орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах, барилгын салбарт ажлын байр нэмэгдүүлэхэд зориулж дунд хугацааны 60 хүртэл тэрбум төгрөгийн бонд гаргаж, нийтэд санал болгон худалдахыг Засгийн газарт зөвшөөрсөн байна.

2.2 Үүний дагуу Сангийн сайдын шийдвэрээр 2007 онд нийт 10 удаагийн арилжаагаар 40,86 тэрбум төгрөгийн нэрлэсэн үнэтэй бондыг гаргаж, Монголын Хөрөнгийн биржээр дамжуулан олон нийтэд арилжаалжээ.

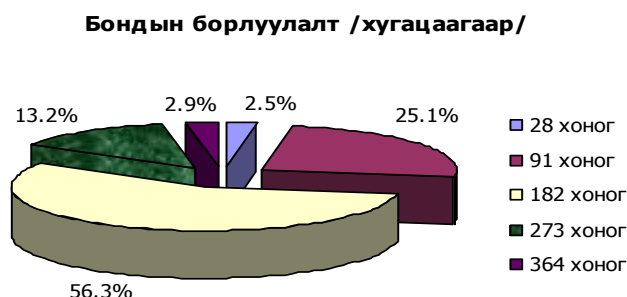
2.3 Нийт арилжсан үнэт цаасны 99.8 хувь буюу 40.8 тэрбум төгрөгийн нэрлэсэн үнэ бүхий бондыг арилжааны 6 банк, 0.2 хувь буюу 0.06 тэрбум төгрөгийн бондыг аж ахуйн нэгж, байгууллага, иргэд худалдан авсан байна.

2.4 Бондын арилжаагаар хямдруулсан үнээр зарагдсан нийт 39.599,3 сая төгрөгийн орлогоос МХБ гэрээний дагуу үйлчилгээний шимтгэлд 91,1 сая төгрөгийг суутган авч, үлдэх 39508,2 сая төгрөгийг Төрийн сангийн 90000706 дугаар дансанд арилжаа хийгдсэн өдөрт нь төвлөрүүлсэн байна.

2.5 Борлуулалтын мэдээллийг сараар авч үзвэл:

2007 оны 4 дүгээр сард	2 удаа	9.3 тэрбум
2007 оны 5 дугаар сард	1 удаа	4.6 тэрбум
2007 оны 6 дугаар сард	2 удаа	6.2 тэрбум
2007 оны 8 дугаар сард	1 удаа	4.0 тэрбум
2007 оны 9 дүгээр сард	2 удаа	7.7 тэрбум
2007 оны 10 дугаар сард	2 удаа	7.7 тэрбум төгрөгийн үнэт цаасны арилжаа тус тус хийгджээ.

2.6 Борлогдсон үнэт цаасыг хугацааны төрлөөр харуулбал:



2.7 Арилжсан нийт үнэт цаасны 84.0 хувийг 182 ба түүнээс доош хоногийн, 16.0 хувийг 182-оос дээш хоногийн хугацаатай үнэт цаас тус тус эзэлж байна.

2.8 Бондын орлогоос 2007 оны эцсийн байдлаар эргэн төлөлтөд 15.9 тэрбум төгрөгийг зарцуулжээ.

2.9 Сангийн яам бондын борлуулалтын орлогоос арилжааны

банкуудтай дамжуулан зээлдүүлэх гэрээ байгуулж, хөтөлбөрийн санхүүжилтийн эх үүсвэрт зориулан жилийн 7 хувийн хүүтэйгээр байршуулсан тооцооллыг хүснэгтээр үзүүлбэл:

Дамжуулан зээлдүүлэх гэрээ байгуулсан		Үнийн дүн (сая төг-өөр)	Тайлбар
Огноо	Банкны нэр		
07.07.30	Голомт банк	9,896,0	2008.02.28-нд 6.0 тэрбум төгрөгийг Төрийн сангийн дансанд эргэн төлсөн.
07.07.30	Улаанбаатар банк	8,000,0	
07.09.17	Монгол шуудан банк	7,000,0	СЯ-наас 07.09.18-нд 4.0 тэрбум, 08.03.03-нд 3.0 тэрбум төгрөгийг шилжүүлсэн.
	<b>2007 оны дүн</b>	<b>24,896,0</b>	
08.02.26	Капитал банк	6,000,0	Голомт банкнаас эргүүлэн татсан эх үүсвэрээр санхүүжүүлсэн.
	Анод банк	2,000,0	
	<b>2008 оны дүн</b>	<b>8,000,0</b>	
	<b>НИЙТ ДҮН</b>	<b>26,896,0</b>	

2.10 Үүнээс үзэхэд бондын арилжаа хийгдэж, эхний орлого төвлөрснөөс хойш 100 гаруй хоногийн дараа Дамжуулан зээлдүүлэх гэрээг байгуулж, мөнгийг хүүтэй байршуулсан байна. Тухайлбал, Сангийн яамнаас 2007 оны 5 дугаар сард БХБЯ-нд явуулсан албан бичгээр үнэт цаас арилжаалсны шимтгэлд 23.7 сая төгрөг, хүүгийн зардал 318.1 сая төгрөг, нийт 341.8 сая төгрөгийн төсвийн алдагдал хүлээгээд байгаагаа нотолжээ.

2.11 Сангийн яамнаас Анод банкттай 2007 оны 5 дугаар сарын 16-ны өдөр “Хөрөнгө түр байршуулах гэрээ” байгуулан бондын орлогоос 5.0 тэрбум төгрөгийг сарын 0.3, жилийн 3.6 хувийн хүүтэй хугацаагүй хадгаламжийн хэлбэрээр 2007 оны 12 дугаар 10-ныг хүртэл хадгалуулсан байна.

2.12 Бондын жилийн дундаж хүүгийн зардал 6.5 хувь, ҮСГ-аас авсан мэдээллээр 2007 оны 5, 6 дугаар сард арилжааны банкуудын хугацаагүй хадгаламжийн сарын дундаж хүү 0.55 хувь, Анод банкны хадгаламжийн сарын хүү 0.5-0.8 хувь байжээ.

2.13 Дээрх байдлаас үзэхэд Сангийн яам бондын борлуулалтаас төвлөрсөн орлогын мэдээллийг тухайн өдөрт нь холбогдох яам, газруудад мэдэгдэж, хөтөлбөрийн санхүүжилтийн эх үүсвэрт зориулан арилжааны банкинд шуурхай байршуулах, зориулалтын дагуу хүүтэй зээлдүүлэх гэх мэт санхүүгийн удирдлагыг хангалтгүй хэрэгжүүлжээ.

### **Санхүүгийн бусад механизмыг зохистой ашиглаагүй байна**

2.14 Сангийн сайд, Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2007 оны 82/62 дугаар тушаалаар батлагдсан “40 000 орон сууц хөтөлбөрийн санхүүжилтийн журам” 2008 оны 1 дүгээр сард шинэчлэгдэж, ОССК-ын үйл ажиллагаанд мөрдөгдөж байна.

2.15 Үүний дагуу ЗГ-ын бондын байршуулсан эх үүсвэрээс 2007 оноос хойшхи барилгын гүйцэтгэлийн санхүүжилтэд 5,0 тэрбум, Иргэдийн орон сууцны зээлд 1.8 тэрбум төгрөгийг тус тус зарцуулж, 2008 оны 5 дугаар сарын 15-ны байдлаар 20.1 тэрбум төгрөгийн үлдэгдэлтэй байна.

2.16 2007 онд эхлүүлсэн барилга угсралтын ажил он гарсаар эрчимжин гүйцэтгэлээрх санхүүжилт саадгүй олгогдож, иргэдийн зээл авах хүсэлт ихэссэнээс хөтөлбөрт оролцогч арилжааны банкинд байршиж байгаа бондын эх үүсвэрийн үлдэгдэл энэ оны 7 дугаар сард дуусахаар байна.

2.17 ОССК 2008 онд Улаанбаатар хотод 21.4 тэрбум төгрөгийн, хөдөө орон нутагт 11.6 тэрбум төгрөгийн БУА эхэлсэнтэй холбогдуулан санхүүжилтийн нэмэлт эх үүсвэрийг шийдвэрлүүлэхээр Сангийн сайдад хүсэлт гаргасан боловч нэмэлт бонд

гаргах тухай УИХ-ын шийдвэр гараагүйгээс арилжааны банкуудад байршиж байгаа эх үүсвэрийн хүрээнд зохицуулалт хийж, үйл ажиллагаагаа явуулах чиглэл өгчээ. Иймээс 2008 оны 6 дугаар сараас иргэдэд зээл олголтыг зогсоосон байна.

2.18 2005-2007 онд хөтөлбөрийн мастер төлөвлөгөөнд тусгагдсан орон сууцны хороололд шинээр шугам сүлжээ оруулах, засварлах, зураг төсөл боловсруулах зэрэг ажилд улсын төсвийн хөрөнгө оруулалт болон Монгол Улсыг хөгжүүлэх сангийн хөрөнгөөр 31 төсөл арга хэмжээг хэрэгжүүлж, санхүүжүүлсэн байна.

2.19 2002-2007 онд АХБ-ын зээлээр хэрэгжсэн Орон сууцны санхүүжилтийн төслийн хүрээнд нийт 27 орчим тэрбум төгрөгийн зээлийн багц бий болсон бөгөөд зээлийн эргэн төлөлтийг арилжааны банкуудаас жилд 2 удаа хүлээн авч, 2008 оны 5 дугаар сарын байдлаар Орон сууц хөгжүүлэх улсын санд 4.4 тэрбум гаруй төгрөг хуримтлагджээ.



2.20 УИХ-аас 2006 оны 7 дугаар сард “Засгийн газрын тусгай сангийн тухай” хуулийг баталж, “Орон сууцны тухай” хуулиар зохицуулагдаж байсан Орон сууц хөгжүүлэх сангийн эрх зүйн үндэслэлийг хүчингүй болгосноор хөтөлбөрийн хэрэгжилтэд АХБ-ын зээлийн эх үүсвэрээс бүрдсэн дээрх сангийн хөрөнгийг ашиглах боломжгүй болжээ.

2.21 “Ипотекээр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль” болон уг хуультай холбогдож зарим хуулиудад нэмэлт өөрчлөлт оруулах ажил боловсруулалт, хэлэлцүүлгийн шатанд байна.

2.22 Үүнээс үзэхэд ЗГ-ын бондоос өөр үнэт цаас, моргейжийн зээл гэх мэт санхүүгийн механизмыг ашиглах, гадаад дотоодын бусад эх үүсвэрээс орон сууцны санхүүжилтийг бүрдүүлэх боломжийг эрэлхийлээгүй байна.

### **Хөтөлбөрийн хэрэгжилтэд татварын хөнгөлөлт, чөлөөлөлтийн бодлого үр нөлөө үзүүлээгүй байна**

2.23 УИХ-аас 2005 онд “Зарим материал, машин механизм, тоног төхөөрөмж, бараа, ажил, үйлчилгээг нэмэгдсэн өртгийн албан татвараас чөлөөлөх тухай”, “Зарим материал, тоног төхөөрөмж, машин механизмыг гаалийн албан татвараас чөлөөлөх тухай” хууль тус тус баталсан байна.

2.24 Үүнийг үндэслэн ЗГ-ын 2005 оны 193 дугаар тогтоолоор “Зарим материал, машин механизм, тоног төхөөрөмж, бараа, ажил, үйлчилгээг НӨАТ, гаалийн татвараас чөлөөлөх жагсаалт”-ыг гаргасан.

2.25 УГЕГ-аас ирүүлсэн мэдээгээр 2005-2006 онд давхардсан тоогоор 114 аж ахуйн нэгж, байгууллагад гаалийн үнэлгээгээр нийт 13.7 тэрбум төгрөгийн өртөг бүхий барилгын тоног төхөөрөмж, материалын 2.8 тэрбум төгрөгийг гаалийн болон НӨАТ-аас чөлөөлсөн байна.



2.26 Дээрх эрх зүйн актуудыг үндэслэн БХБЯ, ОССК-ийн зүгээс “40000 орон сууц” хөтөлбөрийн хүрээнд барилга байгууламж барих компаниудыг хөнгөлөлт, чөлөөлөлтөд хамруулах, санхүүгийн эх үүсвэрээр дэмжих, барилгын ажлын явц, чанар, гүйцэтгэлд хяналт тавих, барилга байгууламж барих компаниуд орон сууцны нэгж талбайн борлуулалтын үнийг тусгасан.

Нэгж талбайн үнэ /ам.доллараар/	Үнийг бууруулах хувь
300 - аас доош	0%
300 - 350 хүртэл	5%
350 – 400 хүртэл	10%
400 – 450 хүртэл	15%
450 - аас дээш	20%
Орон нутагт 350 – аас дээш	15%

2.27 Энэ ажлын хүрээнд ОСҮТ /хуучин нэрээр/ 2006 онд хөтөлбөрт оролцогч 91 аж ахуйн нэгжийн материалыг хүлээн авч, сонголт хийн 26 аж ахуйн нэгжид батламж олгон, барьж борлуулах орон сууцны 1 м.кв талбайн үнийн тодорхой хувийг бууруулахаар гэрээ байгуулан ажилласан байна.

2.28 2007 оны 1 дүгээр сараас шинэчлэгдсэн Татварын багц хууль хэрэгжиж эхэлснээр дээрх хуулиуд хүчингүй болж, батламж олгогч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх нөхцөл бүрдээгүй, ОСҮТ татан буугдсан зэрэг шалтгаанаар гэрээг дүгнэх боломжгүй болжээ.

2.29 УИХ, ЗГ-аас барилгын салбарын техникийн шинэчлэл хийх зорилгоор импортоор оруулж ирж байгаа тоног төхөөрөмж, машин механизмыг гаалийн болон НӨАТ-аас чөлөөлөх бодлого хэрэгжүүлсэн боловч “40000 орон сууц” хөтөлбөртэй уялдаагүйгээс орон сууцны үнийг тогтвортой байлгах үр нөлөөтэй арга хэмжээ болж чадаагүй байна.

### **Иргэд орон сууцны зээл авах нөхцөл бүрдээгүй байна**



2.30 ОССК-ийн ТУЗ-ийн 2008 оны 2 дугаар тогтоолоор “Иргэдэд олгох орон сууцны санхүүжилтийн зээлийн журам” батлагдсан.

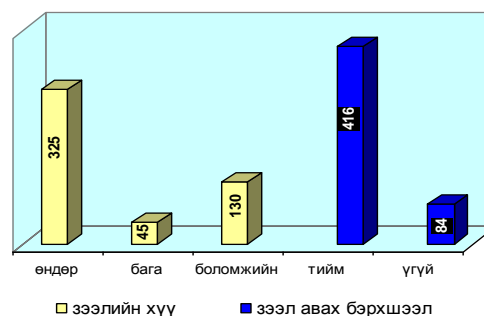
2.31 Энэхүү журмын зээлийн нөхцөл, зээлдэгчийн шалгуурыг үндэслэн ОССК хөтөлбөрийн хүрээнд бондын эх үүсвэрээр Улаанбаатар хотод Голомт, Анод, Капитал, Улаанбаатар хотын банкаар дамжуулан иргэдэд орон сууцны зээлийг 2008 оны

3 дугаар сараас олгож эхэлсэн байна.

2.32 ОССК 2008 оны 6 дугаар сарын 9-ний өдрийн байдлаар нийт 222 иргэний зээлийн материалыг хүлээн авч, 167 иргэнд зээлийн эрхийг нээж, 55 иргэнд татгалзсан шийдвэр гаргасан байна. Уг зээлд 119 төрийн албан хаагч, 48 иргэн хамрагдаж нийт 2,8 тэрбум төгрөгийн зээл авчээ.

2.33 ОССК-ийн хяналтаар санхүүжилтийн журмын 4.3-т заасан шаардлагыг хангаагүй, хэт өндөр орлоготой, зээл олгогч байгууллагад ажилладаг зэрэг шалтгаанаар зарим иргэдэд зээлийн эрх нээхээс татгалзсан байна.

2.34 Аудитын явцад өрхийн орлого, банкны зээл авахтай холбоотой асуудлаар төрийн болон төрийн бус нийт 30 гаруй байгууллагын 500 иргэнээс судалгаа авч нэгтгэснийг үзүүлбэл:



2.35 Хөтөлбөрийн хүрээнд олгогдож байгаа зээлийн жилийн 11 хувийн хүүг судалгаанд оролцогчдын 65 хувь нь “өндөр”, зээл авах бэрхшээлтэй эсэх талаар асуулгад 83.2 хувь нь “тийм” гэсэн хариултыг тус тус өгчээ.

2.36 Судалгаанд оролцогчдын 57.5 хувь нь төрийн захиргааны, 35.7 хувь нь төрийн үйлчилгээний, 6.8 хувь нь төрийн бус байгууллагын ажилтан бөгөөд тэдгээрийн өрхийн дундаж орлого нь 503,0 мянган төгрөг болж байна.

2.37 Өрхийн орлогыг худалдан авах боломжтой орон сууцны үнэ, төлөх урьдчилгаа, олгох зээлийн дүнтэй зэрэгцүүлбэл:

(мянган төгрөгөөр)

Өрхийн орлого	Өрхийн тоо	Эзлэх хувийн жин /хувиар/	Зээл авах боломжит дүн	Худалдан авах орон сууцны боломжит дүн	Төлбөл зохих урьдчилгааны дүн
100,0-260,0	64	12,8	Зээл авах боломжгүй		
260,0-380,0	115	23,0	7500,0	10000,0	2500,0
380,0-520,0	144	28,8	11250,0	15000,0	3750,0
520,0-650,0	70	14,0	15000,0	20000,0	5000,0
650,0-780,0	37	7,4	18750,0	25000,0	6250,0
780,0-860,0	40	8,0	22500,0	30000,0	7500,0
860,0-аас дээш	30	6,0	25000,0	33333,0	8333,0
<b>Нийт дүн</b>	<b>500</b>	<b>100</b>			

2.38 Хүснэгтээс үзэхэд орон сууцны үнэ огцом өссөн өнөөгийн нөхцөлд хөтөлбөрийн хүрээнд олгож байгаа зээлд төрийн ихэнх албан хаагчид хамрагдах боломжгүй байна. Тухайлбал, УБ хотод 1 өрөө байр байршлаасаа хамаарч дунджаар 30.0-50.0 сая төгрөгийн үнэтэй байгаа өнөө үед судалгаанд оролцогчдын 14 хувь буюу 70 өрх зээлд хамрагдан 30.0-33.0 сая төгрөгөөр орон сууц худалдан авах боломжтой, үлдсэн 430 өрх буюу 86 хувь нь зээл авах боломжгүй байна.

2.39 Хөтөлбөрт хамрагдан 25.0 сая төгрөгийн зээл авсан иргэн сард хүүгийн төлбөрт 236.8 мянган, үндсэн зээлийн төлбөрт 109.9 мянган, нийт 346.7 мянган төгрөг төлөхөөр тооцоо гарч байна.

2.40 Хөтөлбөрийн зээлийн хүү бусад арилжааны банкны хүүгээс харьцангуй бага учраас иргэд тухайн зээлд хамрагдах эрэлт их байгаа боловч өрхийн орлого зээл авах шалгуурт хүрэхгүй, орлогын түвшин, төлбөрийн чадвартай харьцуулахад уг зээлийн хүү өндөр байна.

2.41 Зээл авахад хүндрэлтэй байгаа шалтгааныг судалж үзэхэд оролцогчдын дийлэнх буюу 72,3 хувь нь өрхийн орлого хүрэхгүй, урьдчилгаа төлбөрийг төлж чадахгүй, банкнаас тавьж байгаа шалгуур өндөр, бүрдүүлэх материал, шат дамжлага, хүнд суртал ихтэй гэж тайлбарлажээ.



2.42 Иргэн орон сууцны зээл авахын тулд 30 гаруй төрлийн бичиг баримт бүрдүүлэн нотариатаар баталгаажуулж, харилцагч банкинд өгдөг байна.

2.43 Арилжааны банк зээлийн материалыг хүлээж аваад ажлын 10 хоногийн дотор зээлийн хороогоор оруулан шийдвэр гаргаж, ОССК-иар хянуулахаар илгээж, ажлын 3 хоногт зөвшөөрөл авах журамтай.

2.44 Үүнээс үзэхэд олон бичиг баримт бүрдүүлж, шат дамжлагаар дамждаг нь иргэдэд чирэгдэл учруулдаг байна.

2.45 ТАЗ-өөс төрийн албан хаагчдын орон сууцны талаар хийсэн судалгаагаар нийт төрийн албан хаагчдын 29 хувь нь гэрт амьдардаг, 10 хувь нь орон сууцгүй байна.

2.46 Иймээс 45.3 мянган төрийн албан хаагчийг орон сууцаар хангах, хөнгөлөлт үзүүлэх, урт хугацаатай зээлийн тогтолцоог бий болгох төрийн нэгдсэн бодлого зайлшгүй шаардлагатай байна.

### **Орон сууцны үнэ бодитой бус байна**

2.47 ЗГ-ын “40000 орон сууц” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх гол зорилт нь иргэдийн худалдан авах чадварт нийцсэн хямд өртөгтэй орон сууц барих асуудлыг бүхий л талаар дэмжих явдал юм.

2.48 Хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлснээс хойш буюу 2006 онд шинээр баригдаж буй барилгуудын 1 м.кв талбайн дундаж үнэ 500 ам.доллар байсан бол 2007 оны 10 сарын байдлаар 719, 2008 оны 1 дүгээр сарын байдлаар 870 болж, 3 сарын дотор 150 ам.доллараар нэмэгджээ.

(ам.доллараар)

2.49 Шинээр баригдаж буй барилгуудын 1 м.кв талбайн үнийн өсөлтийг дүүрэг тус бүрээр дараахь хүснэгтээр харууллаа.

Байршил	2006 он	2007 он	2008 он
Баянгол	477	687	761
Баянзүрх	464	740	852
Сүхбаатар	513	680	878
Сонгинохайрхан	396	678	595
Чингэлтэй	607	770	780
Хан-Уул	544	761	1013
<b>Дундаж үнэ</b>	<b>500</b>	<b>719</b>	<b>870</b>

2.50 Үнийн өсөлтөд нөлөөлсөн хүчин зүйлийг судалсан ШБӨХЗГ-ын тайлангаас үзэхэд орон сууцны барилгын үнэнд:

- Барилгын материалын үнийн өсөлт 10 хувь
- Газрын үнийн өсөлт 4 хувь
- Гадаадын ажиллах хүчний цалин, татвар 4 хувь
- Барилгын салбарын цалингийн тарифын өсөлт 4 хувь
- Тээврийн зардлын өсөлт 3 хувиар

тус тус нөлөөлөхөөр тооцсон байна.

2.51 Үнийн өсөлт нийтдээ 25 хувиас хэтрэхгүй гэж тооцвол 1 м.кв талбайн үнэ 625 ам.доллар болж нэмэгдэхээр тооцоо гарч байхад бодит байдлаар 2008 оны 1 дүгээр сард дунджаар 870 ам.доллар болсон нь 2006 оны үнэтэй харьцуулахад 75 хувиар өсчээ. Иймд орон сууцны үнийн 50 хувийн өсөлтийг зохиомол гэж үзэж болохоор байна.

2.52 Барилгын үнийн өсөлтөд төр, захиргааны болон бусад монополь эрхтэй байгууллага, аж ахуйн нэгжүүдийн буруу үйл ажиллагаа нөлөөлж байгаа бөгөөд энэ нөлөөллийг тодорхой хувь хэмжээгээр илэрхийлэх боломжгүй байна.

# Холбогдох байгууллагын санал



## МОНГОЛ УЛСЫН САНГИЙН ЯАМ

210646 Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг,  
Нэгдсэн үндэстний гудамж 5/1, Засгийн газрын II байр,  
Утас/факс: 26-02-47, <http://www.mof.gov.mn>

2008.06.26 № 4-90/3475  
танай \_\_\_\_\_-ны № 238 \_\_\_\_\_-Т

Аудитын тайланд санал  
хүргүүлэх тухай

МОНГОЛ УЛСЫН ЕРӨНХИЙ  
АУДИТОР Л.ЖАВЗМАА ТАНАА

Монгол Улсын Засгийн газрын “Дөчин мянган орон сууц” хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн явц, санхүүжилтийн тогтолцоонд гүйцэтгэлийн аудит хийсэн тайлантай танилцлаа.

Сангийн яамнаас 40.5 тэрбум төгрөгийн бондыг арилжаалж хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлсэн ч тус хөтөлбөрийг санхүүжүүлэх зарчмын хувьд Сангийн яам, БХБЯ бодлогын зөрүүтэй байснаас шалтгаалан тус хөтөлбөрийн хэрэгжилт удааширч байсан. Үүнд дүгнэлт хийн ОССК-ийн хувь нийлүүлэгчдийн зүгээс хамтарсан ажлын хэсэг томилон тус корпорацийн үйл ажиллагаанд хяналт-шалгалт хийн дүгнэлт гаргуулж, тодорхой шат дараатай арга хэмжээ авч хэрэгжүүлсний дүнд “Дөчин мянган орон сууц” хөтөлбөрийн хэрэгжилтэд ахиц гарсан юм.

Мөн энэхүү шинээр эхлүүлж буй үйл ажиллагааг амжилттай, далайцтай үргэлжлүүлэх, гардан удирдах, зохион байгуулах байгууллагын менежментийн болон санхүүжилтийн оновчтой хувилбарыг сонгон зохион байгуулахад Сангийн яамны зүгээс идэвх санаачлагатай ажилласан, цаашид байнга анхаарч ажиллах болно.



ТӨРИЙН НАРИЙН  
БИЧГИЙН ДАРГА

 Д.БАТТОР

08 3406



МОНГОЛ УЛСЫН ҮНДЭСНИЙ  
АУДИТЫН ГАЗАРТ

МОНГОЛ УЛСЫН  
БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН  
ЯАМ

15170 Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг,  
Барилгачдын талбай 3, Утас/Факс: (976-11) 32-29-04,  
E-mail: webmaster@mcsud.pmis.gov.mn

2008. 06. 25 № 3/1580  
танай 2008. 06. 18 -ны № 238 -т

Санал хүргүүлэх тухай

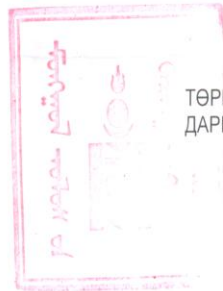
Тайлбар 1-ийг үзнэ үү.

Засгийн газрын "40000 орон сууц" хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн явцад танай байгууллагаас хийсэн гүйцэтгэлийн тайлан, дүгнэлт, зөвлөмжтэй танилцлаа.

Аудитын гүйцэтгэлийн тайланд хувийн орон сууцны тусдаа байшинг оролцуулан 2005 онд 5173, 2006 онд 8596, 2007 онд 6932, 2008 оны 6 дугаар сарын 10-ны байдлаар 2603, бүгд 23304 айлын орон сууцыг барьж ашиглалтад оруулсан нь төлөвлөсөн 40000 орон сууцны 58.3 хувийг эзэлж байгааг тусгаж өгөх саналтай байна.

"40000 орон сууц" хөтөлбөрийн хэрэгжилт удаашралтай байгаагийн гол шалтгаан нь газар олголт, ерөнхий болон хэсэгчилсэн төлөвлөгөө, зураг төсөл боловсруулах, шинээр баригдах орон сууцны хороолол, хотхоны инженерийн шугам сүлжээг барьж байгуулах бэлтгэлийг хангахад ихээхэн цаг хугацаа шаардсан, Засгийн газрын хуралдаанаар хэлэлцүүлж, УИХ-д өргөн барьсан "Үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалах тухай", "Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааг зохицуулах тухай", "Тусгай сангийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай" хуулиуд өнөөдрийг хүртэл батлагдаж гараагүй, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгийн асуудал бүрэн шийдэгдээгүй зэрэгтэй холбоотой байгаа юм.

Аудитын зөвлөмжийн дагуу барилгын салбарын мэргэжилтэй ажилтан бэлтгэх тогтолцоог бүрдүүлэх, ОССК-ийн чиг үүргийг бүрэн хэрэгжүүлэх эрх зүйн орчныг бүрдүүлж, үйл ажиллагааг нь эрчимжүүлэх талаар манай яам тодорхой арга хэмжээ авч ажиллах болно.



ТӨРИЙН НАРИЙН БИЧГИЙН  
ДАРГА

Б.ТӨМӨРХУЯГ

081244



ҮНДЭСНИЙ АУДИТЫН ГАЗАРТ

**МОНГОЛ УЛС  
НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА**

210646 Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг,  
Сүхбаатарын талбай 11, Утас/Факс: 32-71-99

2008.06.27 № 1/1001

танай \_\_\_\_\_-ны № \_\_\_\_\_-т

Аудитын тайлантай  
танилцсан тухай

Монгол улсын Үндэсний аудитын газраас "40'000 орон сууц" хөтөлбөрийн хэрэгжилт, санхүүжилтэнд аудит хийж, гаргасан гүйцэтгэлийн аудитын тайлантай танилцлаа. Тус тайлан өргөн хүрээтэй хийгдэж, хөтөлбөрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө, эрхзүйн болон эдийн засгийн орчинд нь хяналт хийжээ.

Нийслэл хотын хувьд Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, Улаанбаатар хотын Захирагчийн ажлын алба, Нийслэлийн Барилга хот байгуулалт, төлөвлөлтийн газар, Нийслэлийн газрын алба хамтран "40'000 орон сууц" хөтөлбөрийн хүрээнд:

-Хот орчмын чөлөөтэй талбайд болон инженерийн шугам сүлжээнд ойр байршилтай гэр хорооллыг орон сууцны хороолол болгон өөрчлөхөд чиглэсэн хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, зураг төслийг боловсруулан батлуулах;

-Хэрэгжүүлэгчдэд газар эзэмших, ашиглах эрх олгох;

-Хороолол, хотхоны инженерийн шугам сүлжээний хангамжийг шийдвэрлэх зэрэг ажлыг зохион байгуулан ажиллаж байгаа юм.

Сүүлийн 2 жилийн хугацаанд Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрт орон сууцны 13 хотхон, хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулж байна. Үүнээс эхний ээлжинд Орон сууцны XIV хороолол, VII хороолол, "Баянгол" хотхон, "Буянт-Ухаа" хороолол, "Ургах наран" хороолол, РТХЭГ-ын орчны орон сууцны хорооллуудын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг боловсруулан Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлаар батлуулж, хэрэгжүүлэх төвшинд ажиллаж байна. Эдгээр хороололд нийт 60.0 гаруй мянган айлын орон сууц төлөвлөгдсөн болно. Үүнээс 2012 он хүртэлх хугацаанд 36.0 мянга орчим айлын орон сууц баригдахаар төлөвлөгдсөн юм.

Үүний зэрэгцээ хотын төвийн хэсэгт барилгажилтын нягтралыг сайжруулах төлөвлөлтийн хүрээнд 20.0 гаруй мянган айлын орон сууц барих шийдвэр гарсан. Энэ хэсэгт жилд дунджаар 5'000 гаруй айлын орон сууц баригдан, ашиглалтанд орж байна. Түүнчлэн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, Улаанбаатар хотын агаарын бохирдлыг бууруулах зорилтын хүрээнд Монгол улсын Засгийн газраас "Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг орон сууцны хороолол болгон хөгжүүлэх талаар авах арга хэмжээний тухай" 2008 оны 27 дугаар тогтоол гаргаж, агаарын бохирдлыг бууруулах асуудалд төрийн бодлогын төвшинд анхаарал тавин ажиллаж байна.

My.doc тоот 2008 В  
0200499

Тайлбар 2-ыг үзнэ үү.

Орон сууцны хороолол, хотхоны батлагдсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх ажлын хүрээнд дэд бүтцийг байгуулах хөрөнгө оруулалтын дараахи ажлуудыг хийж гүйцэтгэж байна. Үүнд:

- Хотын зүүн хэсэгт баригдах хороолол, хотхоныг хангах Налайх-Улаанбаатарын 24 км урттай бохир усны шугам барих;
- Гацууртыг Хотын төв цэвэрлэх байгууламжтай холбох 36 км урт "Туул-1" коллекторын хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх;
- Баянголын амны орон сууцны хорооллын дулаан, цэвэр, бохир усны шугам, насосны станц, усан сангийн барилга барих ажлыг дуусгах;
- "Буянт-Ухаа" хорооллын дулааны төв магистралыг барих ажлыг эхлүүлсэн, цэвэрлэх байгууламжийг өргөтгөх хөрөнгийн асуудлыг шийдвэрлэх;
- Бохир усны 25 дугаар коллекторын II ээлж, "Гандан" хороолол, "Зайсан" хорооллын бохир усны шугам сүлжээний зураг төслийн ажлуудыг боловсруулж байна.

Энд дурдсан үйл ажиллагаа нь "40'000 орон сууц" хөтөлбөрт хамрагдах ёстой хэдий ч тайланд тусгагдаагүй байна.

Тус тайланд зайлшгүй тусгагдвал зохих хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд тулгамдаж байгаа гол асуудал нь:

- хотын төвийн хэсгийг дахин хөгжүүлэх, гэр хорооллыг барилгажуулах хууль эрхзүйн орчин бүрдүүлэх;
- шинээр баригдах орон сууцны хорооллын шугам сүлжээ, түүний эх үүсвэр, барилгажих талбайг чөлөөлөхөд шаардагдах хөрөнгө, санхүүжилтийг Төр засгийн төвшинд шийдвэрлэх хэрэгтэй байгаа юм.

Тухайлбал, орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, гэр хорооллыг барилгажуулах, шинэ хороолол барих, ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхийн тулд инженерийн дэд бүтцээр хангахад дараахи асуудлуудыг шийдвэрлэх шаардлагатай байна. Үүнд:

- Эрчим хүчний шинэ эх үүсвэр (ТЭЦ) барих;
- Цахилгаан эрчим хүчний битүү шугам сүлжээ үүсгэн барих;
- Байгаль экологид үзүүлэх сөрөг нөлөө багатай дулааны бие даасан шинэ эх үүсвэрүүд барих;
- Инженерийн шугам сүлжээг шинэчлэх, гэхдээ автозам, автозогсоол, ногоон байгууламж, инженерийн шугам сүлжээг цогцоор нь шийдэх шаардлагатай байна.

Эдгээр асуудлуудыг ч мөн тус аудитын гүйцэтгэлийн тайланд тусгах нь зүйтэй юм.

Цаашид хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхдээ аудитын зөвлөмжид дүгнэлт хийж түүний дагуу ажиллах болно.



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА  
БӨГӨӨД УЛААНБААТАР  
ХОТЫН ЗАХИРАГЧ

Т.БИЛЭГТ

My.dok.toot 2008 B

## ҮАГ-ын тайлбар:

1. БХБЯ, НЗДТГ хамтран боловсруулж, батлан мөрдөж байгаа “40000 орон сууц” хөтөлбөрийн мастер төлөвлөгөөг Улаанбаатар хотод хэрэгжүүлэх арга хэмжээний жагсаалтыг үндэслэн аудитыг гүйцэтгэж, хэрэгжилтийг тооцсон. (Хавсралт №2)

Уг жагсаалтаар 2007-2008 онд:

- Шинээр барих хотхон хорооллыг 6 байршлаар тодорхойлон 15500 орон сууц;
- Гэр хорооллыг дахин төлөвлөж, орон сууцны хороолол болгон барилгажуулах чиглэлээр мөн 6 байршилд 9100 орон сууц;
- Засгийн газрын бондын хөрөнгөөр 960 орон сууц, нийт 25560 орон сууцыг ашиглалтад оруулахаар тооцож, Улаанбаатар хотын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөнд тусган нийслэлийн ИТХ-аар батлуулсан байна.

Энэхүү төлөвлөгөөний хэрэгжилтийн талаар Нийслэлийн БХБТГ-аас гаргуулж авсан мэдээллээр Улаанбаатар хотод өнөөгийн байдлаар хавсралт №2-т дурдсан нэр бүхий 12 хороололд төсвийн, бондын болон хувийн хөрөнгө оруулалтаар ашиглалтад орсон орон сууцны барилга одоогоор байхгүй, инженерийн шугам сүлжээ, дэд бүтэц байгуулах, газар олголт, хөрөнгө оруулалтын асуудлыг шийдвэрлэх, хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулж, гэрээ байгуулах шатанд байна. (Аудитын тайлангийн 1.27-1.43)

2. Аудитаар хөтөлбөрийн мастер төлөвлөгөөнд тусгагдсан орон сууцны хороололд шинээр шугам сүлжээ оруулах, засварлах, зураг төсөл боловсруулах зэрэг ажилд улсын төсвийн хөрөнгө оруулалт болон Монгол Улсыг хөгжүүлэх сангийн хөрөнгөөр гүйцэтгэсэн ажлыг нэгтгэн дурдсан тул тайланд дэлгэрүүлэн оруулах шаардлагагүй болно. (Аудитын тайлангийн 2.18)

# Зөвлөмж



Аудитын дүнд үндэслэн дараахь арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэхийг дор дурдсан албан тушаалтанд зөвлөж байна.

**Монгол Улсын Ерөнхий сайд С.Баярт:**

- Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх Үндэсний хорооны ажлын тайланг Засгийн газрын хуралдаанаар хэлэлцэн, холбогдох албан тушаалтанд хариуцлага тооцож, хөтөлбөрийн явцыг эрчимжүүлэх арга хэмжээ авах;
- Барилгын гол нэрийн материал, хийцийг үйлдвэрлэх хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх, үндэсний үйлдвэрлэлийг дэмжих бодлого боловсруулж хэрэгжүүлэх;
- Орон сууцны үнийн зохиомол өсөлтийг зогсоож, улмаар орон сууцны үнийг хямдруулах бодлого боловсруулж хэрэгжүүлэх, энэ талаархи хяналтын ба хариуцлагын тогтолцоог бүрдүүлэх.

**Монгол Улсын Шадар сайд М.Энхболдод:**

- Орон сууцны барилгын чанарын хяналтыг сайжруулах.

**Сангийн сайд Ч.Улаанд:**

- Хөтөлбөрийн санхүүгийн удирдлагыг оновчтой хэрэгжүүлж, хөрөнгийн нэмэлт эх үүсвэр эрэлхийлэх, хөрөнгө оруулагчдыг татах ажлыг зохион байгуулах;
- Зээл олгох шат дамжлагыг багасгаж, зээлийн хүүг бууруулах арга хэмжээ авах.

**Барилга, хот байгуулалтын сайд Ц.Цолмонд:**

- Барилгын салбарын мэргэжилтэй ажилтан бэлтгэх тогтолцоог бүрдүүлэх;
- ОССК-ийн чиг үүргийг бүрэн хэрэгжүүлэх эрх зүйн орчныг бүрдүүлж, үйл ажиллагааг эрчимжүүлэх.

**Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч Т.Билэгтэд:**

- Хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу дэд бүтцийг төлөвлөж, зураг төслийн мэргэжлийн байгууллагаар дүгнэлт гаргуулсны үндсэн дээр иргэд, байгууллагад газрыг эзэмшүүлэх тухай хуулийн заалтыг хэрэгжүүлж ажиллах;
- Хууль зөрчиж “Мон-Уран” ХХК-д 30 га газрыг олгосон Нийслэлийн Засаг даргын 2000 оны 282, Хан-Уул дүүргийн Засаг даргын 2007 оны 259 дүгээр захирамжийг тус тус хүчингүй болгох.

Хавсралт №1

Үндсэн материалын хэрэгцээ, хангамж, нийлүүлэлт\*

д/д	Материал	Х/н	Нэг сууцанд ноогдох хэрэгцээ (35 м2)	2006 оны		2007 оны		Тайлбар
				Хэрэгцээ	Хангамж	Хэрэгцээ	Хангамж	
1	Цемент	тн	7,426.0	41,355.0	745,000.0	80,304.0	745,000.0	хангалттай
2	Шохой	м3	0.7	4,121.1	115,000.0	8,002.4	115,000.0	хангалттай
3	Элс	м3	13.1	73,121.0	625,000.0	141,987.8	625,000.0	хангалттай
4	Хайрга	м3	9.3	51,568.9	3,710,000.0	100,137.6	3,710,000.0	хангалттай
5	Тоосго	м/ш	5,284.0	29,426.0	146,500.0	57,141.0	146,500.0	хангалттай
6	Арматур	тн	1.5	8,186.4	132,700.0	15,896.6	132,700.0	хангалттай
7	Бетон, т/б эдлэхүүн	м3	3.3	18,433.4	328,000.0	35,794.3	328,000.0	хангалттай
8	Модон материал	м3	4.4	24,503.6	9,445.0	47,581.6	9,445.0	импортоор
9	Дулаалгын материал	м3	4.4	24,698.5	82,000.0	47,960.1	82,000.0	хангалттай
10	Цонх	ш	1.8	10,079.9	102,500.0	19,573.3	102,500.0	хангалттай
11	Хаалга	ш	3.7	20,493.9	39,000.0	39,795.5	39,000.0	хангалттай
12	Гипсэн хавтан	м2	24.3	135,326.7		262,780.2		импортоор
13	Цонхны шил	м2	6.2	34,750.6		67,479.4		импортоор
14	Хар цаас	м2	12.4	68,888.5		133,769.2		импортоор
15	Дээврийн хучлагын материал	м2	8.1	44,830.5		87,052.7		импортоор
16	Керамик хавтанцар	м2	18.4	102,469.6		198,977.6		импортоор

\* Засгийн газрын 2005 оны 200 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Мастер төлөвлөгөө”-нөөс авав.

		"40000 орон сууц" хөтөлбөрийн нэвтрүүлэгт УБ хотод хэрэгжүүлэх арга хэмжээний жагсаалтын биелэлт тооцсон судалгаа										Хавсралт № 2
№	Хэрэгжүүлэх ажлын нэр	Хүчин чадлын төлөвлөлт	Хөтөлбөрийн хүрээнд баригдах орон сууц			Төлөвлөгөөт үйлдвэрлэлийн төсвийн зардал	Хөтөлбөрийн үнэмлэхүй өртөгт /сая төг/	Хийгдсэн ажлууд		Хэрэгжүүлэх ажиллагаа	Хавсралт № 2	
			2007 он	2008 он	2009 он			нийт дүн мянган орон сууц	хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө			газар олголт
1	Хэрэгжүүлэх ажлын нэр	Байршил	18.0	1.0	3.0	4.0	8.0	НИТХТ-ийн 2004 оны 66 дугаар тогтоол	НЗД-ын 2008 оны 137 дугаар захирамж	газар эзэмших байгууллага	Тайлбар	
1	Баянтөлийн аминь орон сууцны хороолол	СХД-ийн 1-р хороо Баянтөлийн аманд	10.0	1.0	3.0	6.0	10.0	НИТХТ-ийн 2006 оны 267 дугаар тогтоол	НЗД-ын 2007 оны 286 дугаар захирамж	НХББТГ	Хэрэгжүүлэгч инженерийн шугам сүлжээг шинээр барих, ерөнхий төлөвлөгөөнд тодотгол хийх ажлыг хариуцаж гүйцэтгэх байна.	
2	Буянт-Ухаа орон сууцны хороолол	ХУД-ийн 6-10-р хороо Нисэхийн цагаан хаалганы орчим	25.0	0.5	2.0	2.0	4.5	НИТХТ-ийн 2006 оны 267 дугаар тогтоол	НЗД-ын 2007 оны 286 дугаар захирамж	НХББТГ	Төсөл хэрэгжүүлэгч 19 аж ахуйн нэгж, байгууллагатай хамтран ажиллах гэрээг хууль, эрх зүйн хүрээнд байгуулан ажиллах байна.	
3	Яармагийн орон сууцны хороолол	ХУД-ийн 4-7-р хороо Нисэх, Яармагийн замын урд талд	10.0	0.5	0.5	0.8	1.8	НИТХТ-ийн 2006 оны 287 дугаар тогтоол	НЗД-ын 2007 оны 351 дугаар захирамж	НЗДТГ	НИТХТ-ийн 2006 оны 287 дугаар тогтоол, "НИС" компанийг хамтран ерөнхий төлөвлөгөөг оруулсан боловч байгуулаагүй.	
4	Баянзүрхийн аминь орон сууцны хороолол	БЗД-ийн 11-р хороо Ногоон зорийн зүүн талд	12.0	1.0	1.0	2.0	2.0	НИТХТ-ийн 2007 оны 154 дугаар тогтоол	НЗД-ын 2008 оны 347 дугаар захирамж	Мон-Уран ХХК	Төсөл хэрэгжүүлэгч 2 аж ахуйн нэгж, байгууллагатай хамтран ажиллах гэрээг хууль, эрх зүйн хүрээнд байгуулан ажиллах байна.	
5	Хотын шинэ төв	СХД-ийн 20-р хороо 22-ын товчооны баруун талд	10.0	1.0	2.0	2.0	5.0	НИТХТ-ийн 2007 оны 154 дугаар тогтоол	НЗД-ын 2008 оны 282 дугаар захирамж		ХЕТ боловруулж байгуулаагүй байхад газар олгосон	
6	Дункингарав орон сууцны хороолол	БЗД-ийн 6-р хороо Нарны замын урд талд	85.0	4.0	11.5	15.8	31.3	НИТХТ-ийн 2007 оны 64 дугаар тогтоол	НЗД-ын 2007 оны 347 дугаар захирамж	БХБЯ	ХЕТ-г хэрэгжүүлэхэд шаардлагад хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдэ эрлэн гадна шугам сүлжээ, барилгачилтын зураг төслийн ажил эхэлсэн.	
1	14-р хороолол	БЗД-ийн 13,14-р хороо Зүүн 4 замаас Амгалангийн тойрог, Энхтайвны өргөн чөлөө, Нарны замын хооронд	12.0	0.8	3.0	3.0	6.8	НИТХТ-ийн 2008 оны 47 дугаар тогтоол	НЗД-ын 2008 оны 146 дугаар захирамж	БХБЯ	ХЕТ-г хэрэгжүүлэхэд шаардлагад хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдэ эрлэн гадна шугам сүлжээ, барилгачилтын зураг төслийн ажил эхэлсэн. Газар өмчлөгч, эзэмшигч иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагын газрыг худалдан авч, орон сууцар солих хэлбэрээр газар чөлөөлж, нийт 108га газар барилга угсралтын ажил эхэлсэн.	
2	7-р хороолол	СБД-ийн 9-12-р хороо. Их тойруу, 32-ын тойргийн хооронд	4.8	1.0	1.0	1.0	2.0	НИТХТ-ийн 2007 оны 154 дугаар тогтоол	НЗД-ын 2008 оны 146 дугаар захирамж	БХБЯ	Газар өмчлөгч иргэд болон газар эзэмшигч иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагаас гарсан орон сууц барих хүсэлтийг үндэслэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу барилга барих зөв шөрлөгийг НЗД-ын захирамжаар олгож байна.	
3	Зүүн салба хороолол	БЗД-ийн 13-р хороо Дамдинсүрэнгийн гудамж, Нарны замын хооронд	4.3	1.0	1.3	2.0	4.3	НИТХТ-ийн 2007 оны 154 дугаар тогтоол	иргэдийн барилга барих хүсэлтийн дагуу гарсан захирамжууд	БХБЯ	Иргэн Д.Нэргүй, Л.Мөнхбат, Д.Халтар, Д.Хандорон нарт нийт 0.45га газар захирамжаар гаргасан.	
4	Гандангчилэн хүрээ хийд хороолол	БГД-ийн 16-17-р хороо Өндөр гэгээн Занабазарын гудамж, Гандангийн орчим	0.6	0.3	0.3	0.3	0.6	НИТХТ-ийн 2007 оны 154 дугаар тогтоол	НЗД-ын 2008 оны 248 дугаар захирамж		Хот байгуулалтын хөгжлийг дэмжих төв төндөөр шалгаран, ХЕТ-ний зураг төслийг боловруулж, байгуулах шаландаа явж байна.	
5	РТХЭГ-ын орчны хороолол	БГД-ийн 11-р хороо, ЧД-ийн 7-8-р хороо, РТХЭГ-ын орчим	4.0	0.5	0.6	0.7	1.8	НИТХТ-ийн 2007 оны 267 дугаар тогтоол	НЗД-ын 2008 оны 248 дугаар захирамж			
6	Дарь-Эхийн хороолол	БЗД-ийн 2-р хороо, Их тойруугаас хойш, Сэлбийн голос зүүн тийш	1.8	0.5	0.6	0.7	1.8	НИТХТ-ийн 2007 оны 267 дугаар тогтоол	НЗД-ын 2008 оны 248 дугаар захирамж			
<b>II. Гэр хорооллыг дахин төлөвлөж ОСХ болгон барилгажуулах ажлын дүн</b>			27.5	2.3	6.8	8.0	17.1	62275.0	2007 оны 163, 227 дугаар захирамжаар 7 байршилд газар олгосон			
1	3Г-ын бондын хөрөнгөөр барих бага, дунд орлоготой иргэдийн 80 байлын 20 орон сууц		1.6	0.48	0.48	0.64	1.6	10400.0			ЧД-ийн 2-р хорооны нутаг дэвсгэрт 72байлн орон сууцны барилга барилгаж өхлөж байна.	
<b>III. Нутгалыг сайжруулах ажлын дүн</b>			114.1	6.78	18.78	24.44	50.0	150982.8				

Хавсралт № 3

## УБ хотод баригдаж буй төрийн албан хаагчдын орон сууцны судалгаа

№	Байгууллагын нэрс	хүчин чадал	Нийт барилгын төсөвт өртөг	Байгууллага өөрөө санхүүжүүлэх дүн	Гэрээний дүн	Барилга объектын		Тайлбар
						Байршил	Хүчин чадал	
1	НӨХГазар	38	912,109,002		912,109,002		38	Барилгын зээл
2	БХЯам	48	1,349,000,000	708,000,000	641,000,000	БЗД	48	Иргэдийн зээл
3	Тахилт /ЯХХ/ АОСууц	10	100,000,000		100,000,000	СХД	10	Барилгын зээл
4	ХХЕГазар	38	949,655,915		949,655,915	БЗД	38	Барилгын зээл
5	НМХГазар	60	1,440,000,000	540,000,000	900,000,000	СБД	60	Барилгын зээл
6	Төрийн албаны зөвлөл	20	750,000,000		750,000,000	ХУД	20	Барилгын зээл
7	ЗГХЭГазар,УА	84	2,557,382,600		2,557,382,600	ХУД	84	Барилгын зээл
8	БХБЯам	60	900,000,000		900,000,000	БГД	60	Барилгын зээл
9	БХД-ийн ЗДТГазар	10	80,000,000		80,000,000	БХД	10	Барилгын зээл
10	Хөтөлийн цемент шохойн үйлдвэр	40	1,000,000,000		1,000,000,000	Сэлэнгэ Хөтөл	40	Барилгын зээл
11	ЦЕГ /Төв аймгийн цагдаагийн орон сууцны хотхон/	12	540,000,000		540,000,000	Төв	12	Барилгын зээл
	<b>Нийт дүн</b>	<b>420</b>	<b>10,578,147,517</b>	<b>1,248,000,000</b>	<b>9,330,147,517</b>		<b>420</b>	



МОНГОЛ УЛСЫН  
ЕРӨНХИЙ АУДИТОРЫН ТУШААЛ

2008 оны 04 сарын 01 өдөр

Дугаар 53

Улаанбаатар хот

Аудитын тайланг баталгаажуулах тухай

Төрийн аудитын тухай хуулийн 13.4.5, "Гүйцэтгэлийн шалгалтын журам"-ын 23.2, "Гүйцэтгэлийн аудитын тайланг хянан баталгаажуулах журам"-ын 4.2-т заасныг үндэслэн ТУШААХ НЬ:

Нэг."40000 орон сууц" хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн явц, санхүүжилтийн тогтолцоонд хийсэн аудитын тайланг баталсугай.

Хоёр.Аудитын тайланг Монгол Улсын Ерөнхий сайд С.Баяр, Шадар сайд М.Энхболд, Сангийн сайд Ч.Улаан, Барилга хот байгуулалтын сайд Ц.Цолмон, Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч Т.Билэгт, Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци ХХК-ийн гүйцэтгэх захирал Ж.Алдаржавхлан нарт хүргүүлсүгэй.

Гурав.Аудитын тайлангийн зөвлөмжийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээ авч, түүний үр дүнг 2008 оны 10 дугаар сарын 31-ний дотор Үндэсний аудитын газарт танилцуулахыг Монгол Улсын Ерөнхий сайд С.Баяр, Шадар сайд М.Энхболд, Сангийн сайд Ч.Улаан, Барилга хот байгуулалтын сайд Ц.Цолмон, Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч Т.Билэгт, Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци ХХК-ийн гүйцэтгэх захирал Ж.Алдаржавхлан нарт зөвлөсүгэй.

Дөрөв.Аудитын зөвлөмжийн биелэлтэд хяналт тавьж ажиллахыг Хоёрдугаар газрын захирал Ц.Батбаярт даалгасугай.



МОНГОЛ УЛСЫН  
ЕРӨНХИЙ АУДИТОР

Л.ЖАВЗМАА

070375

tushaal



