

ADB

Азийн Хөгжлийн Банк

ТӨСЛИЙН ТУСГАЙ ЗОХИЦУУЛАГЧ БУЮУ

ХӨНДЛӨНГИЙН ХАРИУЦЛАГЫН ГАЗРЫН

ХЯНАЛТ-ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН

3098/3099 тоот Зээл болон 0380-MON тоот Буцалтгүй тусламжийн санхүүжилттэй холбоотой Гомдол: Улаанбаатар Хотын Нийтийн Ахуйн Үйлчилгээ, Гэр Хорооллыг Хөгжүүлэх Хөрөнгө Оруулалтын Хөтөлбөр–1 дүгээр үе шат

Төслийн дугаар: 45007-004



2018 оны 7 дугаар сар

Энэхүү тайланг Азийн Хөгжлийн Банкны (АХБ) Олон Нийтийн Харилцааны Бодлогын (2011) дагуу нийтэд нээлттэй мэдээлнэ.

## НЭР ТОМЬЁО

АХБ	Азийн Хөгжлийн Банк
НӨИ	Нөлөөлөлд Өртсөн Иргэд
ЗАГ	Зүүн Азийн Газар
ГБМ	Гомдол Барагдуулах Механизм
км	километр
ТББ	Төрийн Бус Байгууллага
ОШСХ	Олон Шатлалт Санхүүжилтийн Хэрэгсэл
Төгрөг	Монгол Төгрөг
ХОСБ	Харилцан Ойлголцлын Санамж Бичиг
НЗДТГ	Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар
ХХГ	Хөндлөнгийн Хариуцлагын Газар - Төслийн Тусгай Зохицуулагч
ТХН	Төсөл Хэрэгжүүлэх Нэгж

## АГУУЛГА

I.	ҮНДЭСЛЭЛ .....	1
A.	Төсөл .....	1
B.	Гомдол .....	2
C.	Шаардлага хангаж буй эсэхийг тодорхойлсон нь .....	3
II.	ХЯНАЛТ БА ҮНЭЛГЭЭ.....	3
A.	Зорилго ба Аргачлал .....	3
B.	Хамааралтай талуудыг тодорхойлсон нь.....	4
C.	Асуудлуудын Үнэлгээ.....	5
III.	ХЭРЭГЖҮҮЛЭХЭЭР ТОХИРСОН АЖЛУУД.....	7
	ДАРААГИЙН АЛХМУУД.....	9
	Хавсралт 1: Гомдлын Захидал.....	9
	Хавсралт 2: ХХГ Гомдлыг хүлээн авсан тухай захидал.....	15

# I. ҮНДЭСЛЭЛ

## A. Төсөл

1. Санал болгож буй "Улаанбаатар хотын нийтийн ахуйн үйлчилгээ, *гэр* хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр" нь (Төсөл) Улаанбаатар хотын мастер төлөвлөгөөний хүрээнд *гэр* хорооллын нэн тэргүүний ахуйн үйлчилгээ, эдийн засгийн төвүүдийг (дэд төвүүд) сайжруулахад дэмжлэг үзүүлнэ. Төслийг олон шатлалт санхүүжилтийн хэрэгслийн (ОШСХ) хөтөлбөрөөр дамжуулан хэрэгжүүлэх зээлийн гэрээнд Монгол улсын Засгийн газар болон Азийн Хөгжлийн Банк (АХБ) гарын үсэг зурсан. Хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөрийг 9 жилийн хугацаанд, гурван шатлалтай хэрэгжүүлнэ. Хөтөлбөр нь орон зайн болон салбарын аргыг хослуулан хотын нийтийн ахуйн суурь үйлчилгээний өсөн нэмэгдэж буй хэрэгцээг хангах, дэд төвүүдийг байгуулан *гэр* хорооллын хөгжлийг хурдасгах цогц шийдлийг санал болгожээ. Хотын гол замын уулзваруудын үндсэн дэд бүтэц ба суурь үйлчилгээний санхүүжилт, иргэдийн хэрэгцээнд шаардлагатай нийгэм-эдийн засгийн байгууламжийн хөрөнгө оруулалт, мөн үйлчилгээ үзүүлэгчдийн үйл ажиллагааны менежментийг сайжруулах явдал уг хөтөлбөрт тусгагдсан. Төслийг (i) иргэдийн оролцоо, мэдлэг, чадавхийг бэхжүүлэх; (ii) хот төлөвлөлт, дэд төвүүд байгуулах; (iii) төслийн удирдлага, хэрэгжилтийн явцад ажлын байран дахь сургалтыг өргөнөөр зохион байгуулах; (iv) хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх үйл явц, бодлогын хүрээг дэмжихэд чиглэсэн салбарын шинэтгэлийн санаачлагууд зэрэгт туслалцаа үзүүлэх зорилгоор боловсруулсан.

2. Хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөрийн нөлөөгөөр Улаанбаатар хотын амьдрах нөхцөл сайжирна. Хүлээгдэж буй үр дүн нь Улаанбаатар хотын *гэр* хороололд амьдрахад таатай, өрсөлдөх чадвар бүхий, цогц дэд төвүүдийн сүлжээ бий болох явдал юм.

3. ОШСХ хөтөлбөрийн эхний шатанд Сэлбэ, Баянхошуунд дэд төв байгуулах хотын мастер төлөвлөгөөнд дэмжлэг үзүүлнэ. Тэргүүнд авсан энэ хоёр байршлийг хойд хэсгийн *гэр* хорооллын гол төвүүд болгон, тэдгээрт одоо оршин сууж буй 200,000 гаруй иргэдэд хотын нийтийн ахуйн болоод нийгэм-эдийн засгийн үйлчилгээг хүргэхээр төлөвлөжээ. Санхүүжилтийн гол бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг дурдвал: (i) хотын одоогийн бохир ус зайлуулах сүлжээний хамгийн ойрын терминалаас бохирын суваг татаж оруулах: (a) төв цуглуулах цооногоос Баянхошуу хүртэл 3.5 км, Сэлбэ хүртэл 2.6 км, (b) бохирын сувгийн ус шахах станц, шугам хоолойн өргөтгөл 2 км, Сэлбэд 0.9 км бохир усны даралтын хоолой, мөн (c) замын зурвас дагуух гол шугам хоолойтой холбох, дэд төв тус бүрийн дотоод сүлжээний холболт; (ii) зам, нийтийн ахуйн үйлчилгээ: (a) тэргүүлэх ач холбогдол бүхий нийт 15 км урт зам; (b) усан хангамжийн 18.6 км шугам хоолой, бохирын 20 км, мөн дүүргийн дулааны шугам сүлжээний хоолой 21 км; (c) явган хүний зам, ус зайлуулах суваг, үерийн хамгаалалт, хог цуглуулах байгууламж, нийтийн талбай, гэрэлтүүлэг, гудамжны тохижилт; мөн (d) хамгийн орчин үеийн дэвшилтэт технологи ашигласан дулаан түгээх 5 байгууламж; (iii) нийгэм, эдийн засгийн барилга байгууламжууд: хүүхдийн цэцэрлэг 2, ногоон бүс 8-9 га-д, мөн жижиг талбайнууд, мэргэжлийн сургалтын төвүүдтэй холбоо бүхий бизнесийн инкубатор төв 2; (iv) бохир ус цэвэрлэх төв байгууламж, ундны ус нийлүүлэх сүлжээг сайжруулан, орон нутгийн болон төвлөрсөн үйл ажиллагааны хяналт, ус шахах системийн ажиллагааг дээшлүүлэх, дотоодын болон үйлдвэрлэлийн усыг хэмжих хөтөлбөр хэрэгжүүлэх, ашгийн бус усны менежмент явуулахын тулд алсын удирдлагатай тоолуур суурилуулах зэрэгтэй холбоотой хэд хэдэн арга хэмжээг Ус сувгийн удирдах газарт хэрэгжүүлэх; түүнчлэн (v) тогтолцоог бэхжүүлж, чадавхижуулах: (a) ус хангамж, бохир ус цуглуулах систем, хотын дэд бүтэц, дулааны шугам сүлжээний зураг төслийг нарийвчлан боловсруулж, барилгын ажилд хяналт тавих; (b) олон нийтийн оролцоо, мэдээлэлтэй байдал, эрх мэдлийг дээшлүүлж, жижиг дунд үйлдвэрийг хөгжүүлэх; (c) хот төлөвлөх, дэд төвүүдийг хөгжүүлэх чадавхийг бий болгож, тогтолцоог бэхжүүлэх; (d) төсөл хэрэгжүүлэх

нэгжийн (ТХН) хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх хүчин чадлыг бэхжүүлэх; болон (е) үйлчилгээ үзүүлэгчдийн тогтолцооны болон зохицуулалтын шинэчлэлүүд зэрэг болно.<sup>1</sup>

4. Төслийг 2013 оны 12 дугаар сарын 17-ны өдөр баталсан. Хамгаалалтын бодлогын ангиллууд: А – албадан нүүлгэн шилжүүлэлт, В – байгаль орчин, С – уугуул иргэд.<sup>2</sup> Сэлбэ ба Баянхошуу дэд төвийн замын дэд бүтцийн бүрэлдэхүүнд зориулсан хоёр Газар Чөлөөлөлт ба Нүүлгэн Шилжүүлэлтийн Төлөвлөгөө (ГЧНШТ) болон Баянхошуу дэд төвийн усан сан, усны шугам хоолойны бүрэлдэхүүнд зориулсан нэг Газар Чөлөөлөлт ба Нүүлгэн Шилжүүлэлтийн Төлөвлөгөөнд дурдсанаар төслийн нөлөөлөлд нийт 825 газрын эзэн (1400 өрх), үүнээс 342 нь нөлөөлөлд бүтэн өртсөн, 458 нь нөлөөлөлд хагас өртсөн байна.<sup>3</sup>

5. Дараах хүснэгтэд Төслийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг үзүүлэв:<sup>4</sup>

Буцалтгүй тусламжийн санхүүжилт 0380-МОН: Улаанбаатар хотын нийтийн ахуйн үйлчилгээ, гэр хорооллын хөгжлийн хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр - 1-р үе шат	Хотын Санхүүжилтийн Түншлэлийн хүрээнд Хотын Байгаль Орчны Дэд Бүтцийн Сан	3.70 сая ам.доллар
Зээл 3098-МОН: Улаанбаатар хотын нийтийн ахуйн үйлчилгээ, гэр хорооллын хөгжлийн хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр - 1-р үе шат	Энгийн хөрөнгийн эх үүсвэр	27.50 ам.доллар
Зээл 3099-МОН: Улаанбаатар хотын нийтийн ахуйн үйлчилгээ, гэр хорооллын хөгжлийн хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр - 1-р үе шат	Хөнгөлттэй энгийн хөрөнгийн эх үүсвэрийн зээл/ Азийн Хөгжлийн Сан	22.50 сая ам.доллар
Зээл: Улаанбаатар хотын нийтийн ахуйн үйлчилгээ, гэр хорооллын хөгжлийн хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр - 1-р үе шат	Европын Хөрөнгө Оруулалтын Банк	28.38 сая ам.доллар
Хэрэгжүүлэгч талын санхүүжилт	Улаанбаатар хотын захиргаа, Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар	22.4 сая ам доллар

## В. Гомдол

6. Төслийн нөлөөлөлд өртсөн (НӨИ) 31 хүн “Оюу Толгой Хяналт” ТББ, Зургаан Буудал ТББ болон “Газар чөлөөлөлт ба иргэдийн эрх, ашиг” холбооны дэмжлэгтэйгээр АХБ-нд гомдол гаргасан болно. (Хавсралт 1-ийг үзнэ үү) Хөндлөнгийн Хариуцлагын Газар болох Төслийн тусгай зохицуулагчийн албанд (ХХГ) 2018 оны 3 дугаар сарын 28-ны өдөр ирсэн Гомдолд Хариуцлагын

<sup>1</sup> АХБ. 2013. Байгаль Орчны урьдчилсан шинжилгээ – Монгол улс: Улаанбаатар хотын нийтийн ахуйн үйлчилгээ, Гэр хорооллын хөгжил - Хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр (ОШСХ). Манила

<sup>2</sup> <https://www.adb.org/projects/45007-004/main#project-pds>

<sup>3</sup> <https://www.adb.org/projects/45007-004/main#project-documents>

<sup>4</sup> <https://www.adb.org/projects/45007-004/main#project-pds>

Механизмын Бодлогын<sup>5</sup> дагуу маргаан шийдвэрлэх ажиллагаа явуулж өгөх хүсэлт тавьсан байв. ХХГ Гомдлыг хүлээн авснаа мэдэгдэн, 2018 оны 4 дугаар сарын 3-ны өдөр бүртгэж авсан (Хавсралт 2-г үзнэ үү). Төслийн газар чөлөөлөлт, өмч хөрөнгийн үнэлгээнээс болж хохирол, сөрөг нөлөөлөл учирсан хэмээн гомдолд дурдаад “төслийн хүрээнд газар чөлөөлж нүүлгэн шилжүүлэх явцад газар болон эд хөрөнгийн үнэлгээг хийх үйл явц иргэдийн эрхийг ноцтой зөрчсөн гэж үзэн дараах сөрөг нөлөөлөл учирч байгааг шийдвэрлэхийг хүсчээ. Үүнд<sup>6</sup>:

- Газар чөлөөлөх мэдэгдэл өгөх, төсөл боловсруулах үйл явцад нийгмийн нөлөөллийн үнэлгээ хийгдээгүй, нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй зохих ёсоор зөвлөлдөөгүй;
- Үнэлгээ хийх аргачлалын талаар нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй зөвлөлдөөгүй;
- Мэдээлэл ил тод биш, хүртээмжгүй, үнэн зөв, бодитой мэдээллээр иргэдийг хангаагүй;
- Баримт бичиг, харилцаанд албан ёсны шаардлага хангаагүй баримт бичиг ашигласан;
- АХБ болон Европын Хөрөнгө Оруулалтын Банкны Хамгааллын бодлогыг баримтлаагүй;
- Газар чөлөөлөлтийн үйл явцыг өвлийн улиралд хийж гүйцэтгэсэн;
- Нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд дарамт шахалт үзүүлсэн, сүрдүүлсэн;
- Нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн эрх ашгийг хамгаалах ёстой Хяналтын Хороо үүргээ биелүүлж ажиллаагүй;
- Гэр бүлийн гишүүд, хөршүүдийн хооронд зөрчил маргааныг дэгдээсэн гэх мэт”

7. Үүнтэй адил гомдлыг Европын Хөрөнгө Оруулалтын Банкны гомдлын механизмд гаргасан ажээ.

### **С. Шаардлага хангаж буй эсэхийг тодорхойлсон нь**

8. Гомдол шаардлага хангаж буй эсэхийг тодорхойлохын тулд ХХГ Төслийн баримт бичгүүдийг хянан үзсэн ба Төслийн Тусгай Зохицуулагч 2018 оны 4 дүгээр сарын 7-9-ны өдрүүдэд баримт олж тогтоохоор очиж ажиллан, нөлөөлөлд өртсөн зам, трассыг очиж үзэх, гомдол гаргагчид болон төслийн нөлөөлөлд өртсөн бусад иргэд, Нийслэлийн Засаг Даргын Тамгын Газар (НЗДТГ); Төслийн ТХН; АХБ-ны Зүүн Азийн Газрын (ЗАГ) болон Монгол улс дахь суурин төлөөлөгчийн газрын (Суурин төлөөлөгчийн газар) холбогдох ажилтнуудтай уулзалт хийсэн болно. Гомдол гаргагчид өөрсдийн нэр, хаягийг ТХН-нд өгөхөөс татгалзсан нь асуудлыг шийдвэрлэх үйл явцыг цааш үргэлжлүүлэхэд төвөгтэй болсон. Үүнээс үндэслээд Гомдлыг маргаан шийдвэрлэх шаардлага хангаж байгаа гэж үзэн, ХХГ-ны зуучлагч чиглүүлэгчийг нэн даруй ажиллуулж, Гомдол гаргагчидтай хэлэлцээрийг эхлүүлэх нь чухал гэж тохиролцсон. Гомдол ХХГ-ны шаардлагыг хангаж буй тул 2018 оны 4 дүгээр сарын 12-нд гомдлыг маргаан шийдвэрлэх шаардлагыг хангасан гэж мэдэгдэв.

## **II. ХЯНАЛТ БА ҮНЭЛГЭЭ**

### **A. Зорилго ба Аргачлал**

9. ХХГ-ны зуучлан чиглүүлэх баг хяналт хийж, үнэлгээ гаргах зорилгоор 2018 оны 4 дүгээр сарын 27-ноос 5 дугаар сарын 3-ны хооронд Улаанбаатар хотод томилолтоор ажиллав. 2018 оны 4 дүгээр сарын 17-ноос зуучлан чиглүүлэгч ажиллаж эхэлсэн болно. Энэ удаагийн ажлын айлчлалын зорилго: (i) гомдол гаргах болсон түүхийг мэдэж авах, асуудлуудын талаар илүү сайн ойлголттой болох; (ii) гол хамааралтай талуудыг тодорхойлон, тэдний хоорондын яриа хэлцлийг чиглүүлэх;

<sup>5</sup> <http://www.adb.org/site/accountability-mechanism/problem-solving-function/problem-solving-process>

<sup>6</sup>2018 оны 3-р сарын 28-нд АХБ-ны Хөндлөнгийн Хариуцлагын Газарт гаргасан гомдлоос авч ашиглав.

(iii) цаашид яаж ажиллах загвараа гарган, хамааралтай талууд маргаанаа хамтран шийдвэрлэхэд бэлэн эсэхийг мэдэж авах; түүнчлэн (iv) авах арга хэмжээ зэргийг оролцуулан цаашид хийх алхмуудын талаар зөвлөмж гаргах. Хяналт, үнэлгээг хийхдээ (i) баримт бичгүүдийг судалж; (ii) Гомдол гаргагчид, ТХН-тай нэг бүрчилсэн болон бүлгийн уулзалт ярилцлага хийн; (iii) семинар зохион байгуулж; мөн (iv) дугуй ширээний ярилцлага хийлээ. Семинарын үеэр Баянхошуу, Сэлбийн иргэдтэй зөвлөлдөн, тэдэнд хамгааллын бодлого, Монгол улсын газрын үнэлгээний хуулийн талаар мэдээлэл өгсөн болно. Талуудын санааг зовоож буй асуудлуудыг тодруулах, маргаан шийдвэрлэх үйл явцыг урагшлуулахын тулд харилцан тохиролцож болохуйц арга хэмжээг тодорхойлох зорилгоор дугуй ширээний ярилцлагад НЗДТГ-ны ажлын хэсгийн төлөөлөл, АХБ-ны Төслийн ажилтнууд, ТХН-ыг хамруулан оролцуулав.

## **В. Хамааралтай талуудыг тодорхойлсон нь**

### **1. Гомдол гаргагчид**

10. Албан ёсны Гомдол гаргагчид нь гомдлын захидалд гарын үсэг зурсан, Сэлбэ, Баянхошууны нөлөөлөлд өртсөн иргэд болох 31 хүн байв. Гэвч хяналт, үнэлгээ хийх явцад Гомдол гаргагчдын тоо нэмэгдэн 110 НӨИ болсон.

11. **Төлөөлөл.** ХХГ-нд ирүүлсэн захидалд Гомдол гаргагчид гомдлоо - “Оюу Толгой Хяналт”, “Зургаан буудлын иргэдийн эрх ашгийг хамгаалах холбоо” болон “Газар чөлөөлөлт ба иргэдийн эрх ашиг холбоо” - хоёр төрийн бус байгууллагын (ТББ) тусламж дэмжлэгтэйгээр гаргасан тул гомдол гаргагчдыг төлөөлж буй ТББ-уудтай ажиллахыг хүссэн.

12. **Нууцлал.** Гомдол гаргагчид гомдлын захидалдаа нууцлалыг шаардсан байсан хэдий ч энэ шатанд буюу 2018 оны 4-р сарын 19-нд өөрсдийн нэрийг ХХГ-ны зуучлагч чиглүүлэгчээр дамжуулан ТХН-нд өгөхийг зөвшөөрлөө.

### **2. Гомдол гаргагчдын төлөөлөл**

13. “Оюу Толгой Хяналт”, “Зургаан буудлын иргэдийн эрх, ашгийг хамгаалах холбоо” ТББ, “Газар чөлөөлөлт ба иргэдийн эрх, ашгийн холбоо” ТББ Гомдол гаргагчид гомдлын төсөл боловсруулахад нь тусалсан бөгөөд ХХГ-ны үнэлгээний шатанд хийсэн уулзалтанд оролцсон. ТББ-ууд нь гомдол гаргагчдад АХБ-ны бодлого, дүрэм журмын талаар зөвлөгөө өгч, зааварчлах үүрэг гүйцэтгэх юм.

### **3. Төрийн байгууллагууд**

14. Шийдвэр гаргахад оролцсон байгууллагууд: (i) Төслийн хэрэгжүүлэгч агентлаг болох НЗДТГ; (ii) ТХН.

### **4. АХБ-ны Зүүн Азийн Газар ба Монгол дахь Суурин Төлөөлөгчийн Газар**

15. АХБ-ны Зүүн Азийн Газар (ЗАГ) болон Монгол дахь Суурин Төлөөлөгчийн Газар (суурин төлөөлөгчийн газар) нь Төслийн удирдлагыг хариуцна. Монгол дахь Суурин Төлөөлөгчийн Газрын төслийн ажилтан төслийн удирдага хэрэгжилтийн талаар ТХН-нд заавар, зөвлөгөө өгч ажилладаг.



## **С. Асуудлуудын Үнэлгээ**

### ***Газар, хөрөнгийн Үнэлгээ***

16. Гомдол гаргагчид газар, өмч, хөрөнгийг үнэлсэн үйл явц, аргачлалд сэтгэл дундуур байгаагаар илэрхийлж байв. Хэд хэдэн газрыг талбайнх нь талаар эсвэл гуравны хоёроор хуваан нөхөх олговор тогтоож амьдрах газаргүй болгосон. Газрыг бага үнээр үнэлсэн, Баянхошуунд 1мкв нь 45,000 төгрөгөөс дээш, Сэлбийн хавьд 60,000 төгрөгөөс дээш байх ёстой, учир нь хаа нэгтээ яг ижил хэмжээний газрыг нөхөх олговор тооцсон үнээр тэд авч чадахгүй. Зарим гомдол гаргагчид 2012 онд улсаас хүмүүсийг өөрийн өмч хөрөнгөө сайжруулах зүйл хийгээд хэрэггүй гэсэн, түүнээс болоод юу ч хийлгүй байсаар боломжоо алдсаны зардалд нэрвэгджээ. Нэг газар дээр хэд хэдэн айл өрх (гэрчилгээгүй) байдаг боловч зөвхөн гэрчилгээ эзэмшигчид болон үл хөдлөх хөрөнгийн эздэд нөхөх олговор олгосноор гэр бүлийн гишүүд, хөршүүдийн хооронд маргаан зөрчил үүсэхэд хүргэсэн байна. Хүмүүст шилж сонгоод авчихаар өөр орлуулах хувилбар огт санал болгоогүй, хийсэн үнэлгээгээ гомдол гаргагчидтэй зөвшилцөж хийгээгүй, үнэлгээний дүнг тулгасан, нөхөн төлбөрийг гомдол гаргагчид газраа чөлөөлсний дараа 60/40 хувиар хувааж өгөх гэх мэт зөрчил үүсгэсэн байна.

### ***Амьжиргааг нөхөн сэргээх***

17. Санал болгосон нөхөн олговрын хэмжээг тогтоохдоо алдсан орлого, эдийн засаг/амьжиргааны алдагдсан боломжуудыг тооцоогүй, амьжиргааг нөхөн сэргээх хөтөлбөр нь нүүлгэн шилжүүлэлтийн хөтөлбөрийн хүрээнд хийгдээгүй, нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй зөвшилцөөгүй гэж гомдол гаргагчид дурджээ. НӨИ арга барагдсанаа илэрхийлээд, АХБ-ны Хамгааллын Бодлогын Шаардлагын дагуу ийм алдагдлуудыг үнэлэн, нийгэм эдийн засгийн нүүлгэн шилжүүлэлтийн нөхөх олговор олгохыг шаардаж байв. ТББ-ын төлөөлөгчид ийм хөтөлбөрүүдийг (i) эмзэг бүлгийн хүмүүс засгаас хүртэх ёстой тэтгэмж, нийгмийн халамжийн үйлчилгээгээ авахад нь туслах хөтөлбөр; (ii) НӨИ нүүлгэн шилжүүлсэн газартаа өөрсдийн бизнесээ сэргээхийн тулд наймаа арилжаа/бизнесээ босгоход нь туслах хөтөлбөр гэсэн хоёр чиглэлд хуваах хэрэгтэй гэж онцлон тэмдэглэсэн болно.

### ***Харилцаа холбоо ба Зөвшилцөөн***

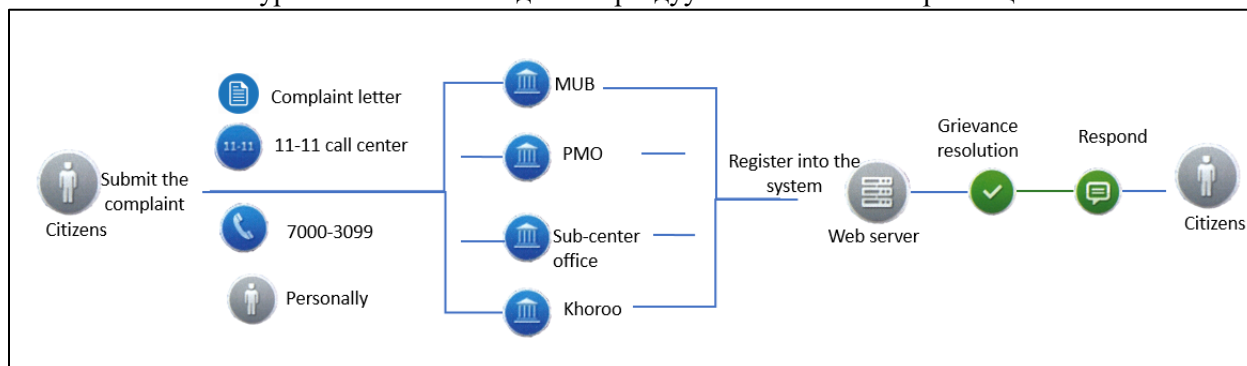
18. Гомдол гаргагчид ямар ч зөвшилцөөн хийгдээгүй гэж байлаа. Нөхөн олговрыг хэрхэн тооцсон, үнэлгээнд ямар аргачлал хэрэглэсэн тухай НӨИ-д бараг огт мэдээлээгүй ажээ. 1-р үе шатны Газар чөлөөлөх, нүүлгэн шилжүүлэх төлөвлөгөөний Монгол хэл дээрх төслийг АХБ-ны цахим хуудсанд тавиагүй, тийм болохоор хүмүүс зөвшилцөөгүй гэж үзэж байна. НӨИ газрын үнэлгээ, санал болгосон нөхөн олговрын асуудлаар өөрсдийн санал хүсэлтээ газрын алба, ТХН, төслийн холбогдох бусад хамааралтай талуудад хүргэх гэж оролдсоор байсан бөгөөд олон захидал бичиг, яриа хэлцэл болсон ч оршин суугчид ба ТХН хоорондын маргаан үргэлжилсээр байна. Газар Чөлөөлөлт ба Нүүлгэн Шилжүүлэлтийн Төлөвлөгөөг (ГЧНШТ) эцэслээгүй учраас АХБ-ны вебсайтад байршуулаагүй гэж ТХН мэдэгдсэн бөгөөд төслийн 1-р шатны шинэчлэн боловсруулсан ГЧНШТ-г вебсайтад байршуулжээ. ТХН олон нийттэй зөвшилцөх уулзалтыг зохион байгуулж дараах мэдээллийг оролцогчдод хүргэсэн гэж тайлбарласан болно. Үүнд: (i) төслийн талаарх мэдээлэл болон ажлын явц, (ii) АХБ-ны хамгааллын бодлого, зарчим, нүүлгэн шилжүүлэлтийн ерөнхий хүрээ, шалгуур, нөхөх олговрын үнэлгээ (бүрэн орлуулалтын өртгөөр тооцсон), гомдол хүсэлтийг шийдвэрлэх механизм, ГЧНШ-ийн үйл явц, тасалбар болгох өдөр, Монгол Улсын хууль тогтоомж зэргийн талаар танилцуулсан байна, ба (iii) Дэд төвүүдийн дэд төслүүд, ГЧНШ-ийн хамрах хүрээ.

### ***Гомдол шийдвэрлэх Механизм***

19. Гомдол гаргагчид ба ТББ-ууд гомдол барагдуулах механизмын (ГБМ) ажилтнууд зохих хариуг цаг тухайд нь өгдөггүйд дургүйцсэнээ илэрхийлээд, ГБМ үр дүнтэй ажилладагт эргэлзэж байна гэв. ТХН-ийн хэлснээр Төслийн ГБМ (Зураг 1) нь НӨИ болон бусад хамааралтай талуудын асуулт, лавлагаа, санал хүсэлт, гомдолд үр дүнтэй, системтэй байдлаар хариу өгөхөөр зохион байгуулагдсан байна. Гомдлын механизм дараах байдлаар ажиллах ёстой юм байна: ТХН-нд гомдлын захидал ирүүлэхэд түүнийг бүртгэн авч, боловсруулах онлайн систем (е-систем) байдаг ба энэ электрон системийг НЗДТГ төвлөрүүлэн удирддаг. ТХН-нд гомдлын захидал ирэхэд ТХН хоёр долоо хоногийн дотор гомдлыг хүлээн авснаа мэдэгдэнэ. Дараа нь ТХН асуудлыг шийдвэрлэхээр холбогдох газруудтай хамтран ажилладаг. ТХН асуудлыг шийдэж чадахгүй бол ГБМ-ын дараагийн шат болох НЗДТГ болон АХБ-ны Төслийн багт уламжлан илгээнэ. Батлагдсан ГБМ-ын дагуу гомдол барагдуулах хугацаа 30 хоног. Үүний дараа НӨИ шийдвэрийг хангалтгүй гэж үзвэл холбогдох хуулийн дагуу шүүхэд хандаж болно. Энэхүү цахим систем нь санал гомдлыг хүлээн авсан, хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ, гомдлыг хаах үйл явцыг бүртгэж байдаг мэдээллийн баазад гомдлуудыг оруулснаар хязгаарлагддаг байна. Тэгээд ч гомдол барагдуулах тодорхой журам, хугацаа байхгүй. Гомдол барагдуулах ажилтнууд гомдол барагдуулах талаар сургалтанд хамрагдаагүй нь гомдол маргааныг шийдвэрлэх гэж яагаад удаагын тайлбар болж байна. ТХН нь ГЧНШ-ийн ерөнхий хүрээнд дурдсан төслийн гомдлыг барагдуулах механизмын оронд НЗДТГ-ын гомдлыг барагдуулах системийг бүрэн ашигладаг гэж АХБ-ны төслийн баг танилцуулсан. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн ерөнхий хүрээнд томьёолсон ГБМ нь гомдол хүсэлтийг үр дүнтэй барагдуулж чадахгүй байгаагийн шалтгааныг бүх оролцогч талууд дурдсаныг дор сийрүүлбэл:

1. ГЧНШ хариуцсан Ажлын хэсэг үр дүнтэй ажиллаж чадахгүй байна. Ажлын хэсгийг Нийслэлийн засаг даргын орлогч ахалж байгаа ч Ажлын хэсгийг Нийслэлийн засаг даргын орлогч эсвэл НЗДТГ-ын Бодлого Төлөвлөлтийн Газрын дарга ахалж байгаа эсэх нь тодорхой бус байна.
2. Гомдол гаргагчдын дийлэнх нь газрын үнэтэй холбоотой асуудал, тухайлбал газар хуваарилалт, нөхөх олговрын хэмжээ бага байгаа талаар гомдолтой байгаагаа дурдсан байна (жижиг газартай, үл хөдлөх хөрөнгө багатай нөлөөлөлд өртсөн иргэдэд олгох нийт нөхөх олговрын хэмжээ маш бага байгаа учраас дахин хашаа байшин, газар худалдаж авахад хүрэлцэхгүй гэх мэт) Ийм гомдлыг ТХН нь шууд шийдвэрлэж чадахгүй учраас НЗДТГ болон Нийслэлийн Газрын Албад эдгээр асуудлаар хандаж байгаа нь ТХН гомдлыг барагдуулж чадахгүй байгаа мэт сэтгэгдэл гомдол гаргагчдад төрүүлсэн.
3. Нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээнд тоймлосон ГБМ-ын дагуу дээр дурдсан асуудлыг шийдвэр гаргах түвшинд тухайлбал Нийслэлийн засаг даргын орлогчийн хүрээнд хэлэлцэж хэрхэн шийдвэрлэх зааварчилгааг ТХН-д өгөхөөр заажээ. Бодит байдалд ТХН нь нүүлгэн шилжүүлэлтийн хүрээнд заасан гомдлыг барагдуулах 4 шат дамжлагын дагуу ажиллалгүй гомдлыг НЗДТГ болон Нийслэлийн Газрын Албанд уламжилж гомдол гаргагчдыг эдгээр байгууллага, агентлагтай шууд харилцаж гомдол хүсэлтээ шийдвэрлүүлэхийг хүссэн байна. Учир нь эдгээр асуудал нь ТХН-ийн эрх мэдлийн хүрээнд шийдэгдэх асуудлууд биш байсан бөгөөд гомдол гаргагчид гомдлоо НЗДТГ эсвэл Нийслэлийн Газрын Албанд дахин гаргах хэрэгтэй болдог. Энэ нь гомдол гаргагчдыг чирэгдүүлэх, тогтолцоонд үл итгэх нөхцлийг бүрдүүлж байна.
4. Гомдол гаргагчид нь ТХН болон НЗДТГ-г олон удаа хандсан ч харилцан тохиролцсон шийдэлд хүрч чадахгүй удсан учраас гомдол гаргагчид гомдлоо АХБ-ны хөндлөнгийн харилцаагын механизмд гаргах болсон байна.

Зураг 1: Төслийн Гомдлыг Барагдуулах Механизмын үйл явц



### III. ХЭРЭГЖҮҮЛЭХЭЭР ТОХИРСОН АЖЛУУД, ДАРААГИЙН АЛХМУУД

20. Бүх хамааралтай талуудтай сайн ярилцсаны үндсэн дээр ХХГ гомдлыг маргаан шийдвэрлэх ажиллагаагаар дамжуулан илүү олон зөвлөлдөөн, хамтарсан уулзалтууд хийн, хамааралтай талуудын хоорондын яриа хэлцэлийг үргэлжлүүлэх замаар шийдвэрлэж болно гэж үзлээ. Гомдол барагдуулах асуудал нь хууль ёсны үндэслэлтэй тул хэлэлцэж шийдвэрлэх хэрэгтэйг нийтээр хүлээн зөвшөөрч байлаа. Хяналт, үнэлгээний явцад ярилцсан бүх сонирхогч талууд асуудлыг авч хэлэлцэн, шийдвэрлэхийн тулд Гомдол гаргагчидтай хэлэлцэх буюу өөр хэлбэрээр уулзаж ярилцах хүсэлтэй гэж байв. ХХГ уг ажиллагааг явуулахдаа оролцоог хангах, шударга байх, зөвлөлдөх гэсэн журмыг баримтлахыг бүх оролцогчдод санал болголоо.

21. АХБ-ны Төслийн баг газар чөлөөлөлт/ нүүлгэн шилжүүлэлтийн ажил зохих ёсоор хийгдсэн эсэхийг хянах, шалгах ажлаа эхлүүлсэн байв. Мөн ТХН, НЗДТГ, Газрын алба нь нүүлгэн шилжүүлэлтийн хэрэгжилтийг хэрхэн сайжруулах талаар хэлэлцэж, гомдлыг барагдуулах арга хэмжээ авч эхэлсэн байлаа. НЗДТГ-ын ахалсан Төслийн ажлын хэсгийг 2018 оны 3-р сарын 23-нд байгуулжээ. Үүний зэрэгцээ төслийн НӨИ түүвэрчилсэн байдлаар газар, үл хөдлөх хөрөнгийн дахин үнэлгээний ажлыг эхлүүлсэн гэдгээ мэдэгдсэн. ХХГ-ны хяналт, үнэлгээний ажлын үеэр (2018 оны 4 дүгээр сарын 27-ноос 5 дугаар сарын 3) АХБ-ны Төслийн баг Гомдол гаргагч иргэдийг мэдээлэлтэй уулзалт хэлэлцээрт бэлтгэхэд туслах үүднээс АХБ-ны Хамгааллын Бодлогын Мэдэгдэл, Монгол улсын газрын үнэлгээний хуулийн талаар танилцуулга хийсэн бөгөөд цаашид бусад хамааралтай талуудад зориулан үргэлжлүүлэн зохион байгуулах юм байна.

22. Мөнхүү томилолтын ажлын үеэр ТХН, АХБ-ны Төслийн баг, НЗДТГ-ны ажлын хэсгийг оролцуулсан дугуй ширээний ярилцлагыг ХХГ-аас чиглүүлэн зохион байгуулав. НЗДТГ Гомдол гаргагчдаас тавьсан гол асуудлуудыг хэлэлцэн шийдвэрлэхийн тулд санал болгосон дараах арга хэмжээнүүдийг зарчмын хувьд зөвшөөрсөн болно, үүнд: (i) газрын гэрчилгээгүй иргэдэд өгөх газрын хувилбарууд; (ii) газрыг хэсэгчлэн чөлөөлөх нь оршин суугчид тухайн газарт амьдрах боломжгүй болгож байна; (iii) гэрчилгээтэй бага хэмжээний газар эзэмшигч болон гэрчилгээгүй эзэмшигчдэд газрыг газраар солих хувилбарууд; (iv) амьжиргааг сэргээх; мөн (v) газар, хөрөнгийг дахин үнэлэх. Эдгээр асуудлуудыг бүх хамааралтай талуудтай дахин нарийн ярилцаж, Гомдол гаргагчид, ТББ-ууд, АХБ-ны Төслийн баг, НЗДТГ, ТХН хамтран ХОСБ байгуулахаар шийдвэрлэлээ. Цаашдаа ХХГ-ын зуучлан чиглүүлэгч ХОСБ гаргах хамааралтай талуудын хамтарсан уулзалтуудыг чиглүүлэн, энэхүү гомдол шийдвэрлэх үйл явцыг зуучлан чиглүүлж ажиллана.

23. НЗДТГ-тай хийх яриа хэлцлийн эрчийг алдуулалгүй үргэлжлүүлэх тухайд ХХГ суурин төлөөлөгчийн газрын Улс хариуцсан Захирал болон АХБ-ны Төслийн багтай тохиролцсон бөгөөд

асуудлыг шийдвэрлэхэд туслалцаа үзүүлсээр байх үүрэг хүлээлээ. Үүгээр маргаан шийдвэрлэх үйл ажиллагааны хяналт, үнэлгээ дуусч, ХХГ дараагийн шат болох асуудлыг хэлэлцээрийн аргаар шийдвэрлэх шатанд шилжих болно.

**Хавсралт 1: Гомдлын Захидал**

Албан бус орчуулга

ЕРӨНХИЙ НАРИЙН БИЧГИЙН ДАРГА  
 ЕВРОПЫН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН БАНК  
 98-100, boulevard Konrad Adenauer  
 L-2950 Luxembourg (+352) 43 79 1 (+352) 43 77 04

АЗИЙН ХӨГЖЛИЙН БАНК  
 ГОМДОЛ БАРАГДУУЛАХ МЕХАНИЗМ  
 Accountability Mechanism Asian Development Bank  
 6 ADB Avenue, Mandaluyong City 1550  
 Metro Manila, Philippines  
 +632 632 4444 ext 70309  
 +632 636 2086 Email contact form

АХБ, ЕХОБ-ны төслийн улмаас үүссэн  
 асуудлуудыг шийдвэрлүүлэх хүсэлт

Доор гарын үсэг зурсан, төслөөс болж хохирсон,

АХБ, ЕХОБ-ны “Сэлбэ”,  
 “Баянхошуу” төсөлд хамрагдсан

... хаягт оршин суух бид. Бидний хувийн болон холбоо барих мэдээллийг энэхүү гомдолд хавсаргасан болно. Та бүхэнтэй биднийг төлөөлөн Англи хэлээр шууд харилцах эрх олгогдсон манай хамтран гомдол гаргагчид болох – ноён С. Ганпүрэв, “Газар чөлөөлөлт ба иргэдийн эрх, ашиг” Холбоо, хатагтай Д. Сүхгэрэл, “Оюу Толгой Хяналт” ТББ - нараар дамжуулан бидэнтэй харилцана уу.

Хаяг: Чингэлтэй дүүрэг, 16-р хороо, Согоотын 58-740,  
 Улаанбаатар, Монгол улс  
 Цахим хаяг: [ganpurev.s@yahoo.com](mailto:ganpurev.s@yahoo.com),  
 Гар утас: 976-89993577.

Хаяг: Оюу Толгой Хяналт ТББ, Бага Тойруу, 44-204,  
 Улаанбаатар, Монгол улс  
 Цахим хаяг: [otwatch@gmail.com](mailto:otwatch@gmail.com), гар  
 утас: 976-98905828.

Бидний нэр, хувийн мэдээллийг ЗАДРУУЛАХГҮЙ байхыг хүсье: Аюулгүй байдлын үүднээс та бүхэнтэй харилцах тэргүүн суваг байх эрх олгогдсон ноён С. Ганпүрэв, “Газар чөлөөлөлт ба иргэдийн эрх, ашиг” Холбоо, хатагтай Д. Сүхгэрэл, “Оюу Толгой Хяналт” ТББ, нараас бусад гомдол гаргагчдын нэрс болон хувийн мэдээллийг задруулахгүй байхыг хичээнгүйлэн хүсье.

Асуудлуудыг шийдвэрлүүлэх хүсэлт: Азийн Хөгжлийн Банк (АХБ) болон Европын Хөрөнгө Оруулалтын Банк (ЕХОБ) хамтран хэд хэдэн үе шаттай явагдах “Улаанбаатар хотын нийтийн ахуй үйлчилгээ, гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөрийг” санхүүжүүлж байгаа билээ. Газар чөлөөлөх, нөхөн олговрын зорилгоор бидний газар, үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлэх үйл явц эхэлсэн бөгөөд энэ ажиллагааны явцад бидний эрх ашиг ноцтойгоор зөрчигдөж байна.

Цахим хуудаснаас авсан Төслийн талаарх мэдээлэл<sup>1</sup>:

Бие даасан (Нийтийн) Төсөл | 45007-005 Улаанбаатар хотын нийтийн ахуйн үйлчилгээ, гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр - 2-р үе шат. Монгол улс

<sup>1</sup> Энэ төсөл АХБ-ны Монгол улсад хэрэгжүүлж буй төслүүдийн жагсаалтын эхний хуудсанд байхгүй байгааг тэмдэглэе. <https://www.adb.org/countries/mongolia/main>

Төслийн төлөв Батлагдсан

Төслийн төрөл / Тусламжийн хэлбэр Зээл

Санхүүжилтийн эх үүсвэр / Дүн

Зээл 3525-MON: Улаанбаатар хотын нийтийн ахуйн үйлчилгээ, гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр - 2-р үе шат.

Энгийн хөрөнгийн эх үүсвэр US\$ 37.11 сая

Зээл 3526-MON: Улаанбаатар хотын нийтийн ахуйн үйлчилгээ, гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр - 2-р үе шат

Хөнгөлттэй энгийн хөрөнгийн эх үүсвэрийн зээл / Азийн Хөгжлийн Сан US\$ 29.24 сая

Зээл: Улаанбаатар хотын нийтийн ахуйн үйлчилгээ, гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр - 2-р үе шат

Европын Хөрөнгө Оруулалтын Банк US\$ 19.64 сая

Олон шатлалт санхүүжилтийн хэрэгслийн 2-р үе шатанд (i) хотын хойд хэсэг болох Дамбадаржаа болон Дэнжийн орчмын гэр хорооллыг дахин төлөвлөж, хотын дэд бүтцийг сайжруулан тэлж, 1 дүгээр үе шатанд хамрагдсан Сэлбэ болон Баянхошуу дэд төвүүдэд нэмэлт хөрөнгө оруулалт хийх; (ii) нийгэм-эдийн засгийн байгууламжийн хүрэлцээг нэмэгдүүлэх; (iii) тогтолцоог бэхжүүлэн, чадавхийг бий болгох ажлыг үргэлжлүүлэн хийнэ.

Бие даасан (Нийтийн) Төсөл | 49169-001

Төслийн нэр Улаанбаатар хотод төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууц барих, хотыг шинэчлэх

Төслийн дугаар 49169-001

Улс Монгол

Төслийн төлөв Идэвхтэй

Төслийн төрөл / Тусламжийн хэлбэр Техник туслалцаа

Санхүүжилтийн эх үүсвэр / Дүн

ТА 9030-MON: Улаанбаатар хотод төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууц барих, хотыг шинэчлэх Ядуурлыг бууруулах Японы Сан US\$ 1.00 сая

#### Тодорхойлолт

Стратегийн таатай байдал. Засгийн газар, НЗДТГ Азийн Хөгжлийн Банкинд (АХБ) хандан (i) Төлбөрийн Чадварт Нийцсэн Орон Сууцны (ТЧНОС) талаар өнөө баримталж буй стратегийг хэрэгжүүлж болохуйц төлөвлөгөө, хөрөнгө оруулалт, тогтолцооны шинэчлэлтийн ажил хэрэг болгох; (ii) ТЧНОС-ны нийлүүлэлтийг өсгөх; мөн (iii) гэр хорооллын стратегийн ач холбогдол бүхий байршлуудад сайн холбоо уялдаатай, зардал хэмнэх шийдэл бүхий барилга барих замаар хотын амьдрах орчинг сайжруулах төсөл боловсруулахад туслалцаа үзүүлэхийг хүссэн. Энэ нь Улаанбаатар хотын мастер төлөвлөгөөнд ч дэмжлэг болно. Уг төсөл нь АХБ-наас гэр хорооллыг сайжруулан, Улаанбаатар хотыг төлөвлөлт сайтай хот болгох зорилгоор одоо хэрэгжүүлж буй төслүүдэд үндэслэх бөгөөд түүнчлэн АХБ-ны Орон сууцны салбарын санхүүжилт, нэн ядууст олгох орон сууцны зээлийн өмнөх төслүүдэд суурилна. Төсөл АХБ-ны Монгол улсад зориулсан улс орны түншлэлийн 2014-2016 оны дунд хугацааны стратеги болон АХБ-ны Хотын Үйл Ажиллагааны Төлөвлөгөөний ногоон, өрсөлдөх чадвартай, сайн төлөвлөлттэй хотууд бий болгох гол агуулгатай уялдах болно.

Бидэнд учирч болзошгүй хохирол, сөрөг нөлөөлөл: Газар чөлөөлөх ажиллагаа дараах байдлаар бидэнд сөрөг нөлөө учруулж байна. Үүнд:

1. **Төслийг боловсруулах явцад нийгмийн нөлөөллийн үнэлгээ хийгээгүй, зохих ёсоор зөвлөлдөөн хийгээгүй, зохих бэлтгэл хангаагүй байхад газар чөлөөлөх мэдэгдэл өгсөний улмаас бид хохирч байна.** Газар чөлөөлөх эхний мэдэгдэл болон шинээр барилга байшин барихгүй, эдийн засаг/бизнесийн үйл ажиллагаа шинээр эхлүүлэхгүй, зарж борлуулах буюу өөр

байдлаар тухайн үеийн статусаа өөрчлөхгүй байх зааварчилгааг анх 2012 онд өгч бидний амьдралыг 6 жил таг зогсоосон. Дараа нь 2016 онд төслийн хугацаа, статусыг заалгүй албан ёсны мэдэгдэл өгсөн. Газар, өмч хөрөнгийг үнэлэх ажиллагаа 2017 оны 10 дугаар сард эхэлсэн. ТХН хэд хэдэн удаа зөвлөлдөн хэлэлцсэн гэж байгаа ч бидний амьжиргаанд ямар сөрөг нөлөөлөл учирч болзошгүй талаар үнэн зөв мэдээлэл өгөөгүй, төслийн үр өгөөжийг сурталчилсаар байгаад бидний дэмжлэгийг авсан.

2. **Үнэлгээний аргачлал, хэн, хэзээ хэрхэн яаж бидний газар, өмч хөрөнгийг үнэлэх гэж байгаа талаар зөвлөлдөөгүй.** “Сэлбэ” дэд төслийг эхлүүлэхдээ хашааны эзэд, оршин суугчидтай зөвлөлдөөгүй<sup>2</sup>. Зах зээлийн үнийг баримтлахгүй, нэг талын тогтоосон үнийг тулгаж, хэлэлцэх боломж олгоогүй, олон айл өрхийг та нар үлээн зөвшөөрөхгүй бол алдана шүү, 70 хувь нь зөвшөөрчихсөн, бид үлдсэн айл өрхийг нүүлгэн зайлуулах эрхтэй хэмээн сүрдүүлж гарын үсэг зуруулсан. Бидний өмч хөрөнгө, орон гэрийг дур мэдэн дутуу хэмжиж, доогуур үнэлэн, ирээдүйд бидний амьжиргаанд хүрэлцэхгүй нөхөх олговор санал болгож байна.

3. **Мэдээллийг ил тод болгодоггүй, олж мэдэх боломж байхгүй:** Энэ төсөл, байгаль орчин, нийгмийн нөлөөллийн үнэлгээний тайлан, ялангуяа энэ төсөл бидэнд ямар нөлөөлөл учруулахыг үнэлсэн тайлан болон нүүлгэн шилжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөний талаарх бүх мэдээллийг ил тод болгоогүй буюу бидэнд тараагаагүй.

4. **Иргэдийг хуурч/худал ташаа мэдээлэл өгдөг:** Үнэн зөв мэдээллийг олж авах боломжгүй. “Танаас бусад нь зурчихсан” гэх мэтээр худлаа ярьж иргэдийг хуурдаг, төслийн хугацаа, санхүүжилтийн хуваарийн талаар мэдээлэлгүйгээс хүйтэн өвлөөр гарын үсгээ зураад нүүхэд хүргэсэн бөгөөд энэ нь Монгол улсын хууль тогтоомжтой зөрчилдөж байна.

5. **Албан ёсны харилцаа холбоо, баримт бичиг байхгүй:** ТХН, газар чөлөөлөх нэгж, хотын захиргаанаас энэ төсөлд ажиллаж буй албан тушаалтнууд өөрсдийгөө танилцуулдаггүй. Газар, өмч хөрөнгө үнэлэх тухай гэрээг нэр, гарын үсэг, тамгагүй жижигхэн цаасан дээр хэвлэчихсэн. Бид гарын үсгээ зурсан өмч хөрөнгийн үнэлгээний гэрээний хувийг бидэнд өгөөгүй. Ингэж янз бүрийн арга замаар бидний эрх болоод хууль дүрмийг энэ төсөл зөрчиж байна.

6. **АХБ, ЕХОБ-ны хамгааллын бодлогуудыг ч мөрдөөгүй гэж бид бодож байна:** Бид хууль бус ажиллагааг асуудал болгон тавихад ТХН энэ төсөлд Монголын хууль дүрэм хамаагүй, АХБ-ны хамгааллын бодлогын шаардлагын дагуу ажилладаг гэсэн мөртлөө тэдгээрийг бидэнд ойлгомжтой, хүртээмжтэйгээр ил тод болгоогүй. ТХН болон газар чөлөөлөх нэгжийн хүмүүс газар чөлөөлснөөс хойш юу болох нь та нарын асуудал гэж хэлж байгаа нь амьжиргааг сэргээх шаардлагыг хангахгүй байгааг гэрчилнэ. Бидний амьжиргаагаа залгуулдаг үйл ажиллагаа, тэрнээсээ олдог орлогыг үнэлээгүй: гэр бүлийн үйлдвэрлэлийг гацааснаас болоод жижиг бизнес эрхлэх орон зайгаа алдаж, эмзэг бүлгийнхэнд гаргаж өгдөг ажлын байргүй болсон. Эмэгтэйчүүд ялангуяа өрх толгойлсон эмэгтэйчүүдтэй холбоотой хамгааллын бодлогыг мөрдөөгүйгээс хохирол учруулсан, эмэгтэйчүүдийн жижиг бизнес, бусад эмзэг бүлгийн ашиг сонирхлыг харгалзан үзээгүй, эмзэг бүлэгт учруулах нөлөөллийг үнэлэх, бууруулах хөтөлбөр алга. Зөвхөн газрын гэрчилгээтэй хүнд нь багахан хэмжээний мөнгөн нөхөх олговор олгосон нь АХБ, ЕХОБ-ны бодлоготой зөрчилдөж байна. Бид эмэгтэйчүүдийн бүлэг байгуулж байгаа бөгөөд энэ үйл явцын дунд эмэгтэйчүүдэд тулгарч байгаа зовлон бэрхшээл, асуудлыг тусад нь гаргаж тавих болно.

Нийт - 16 өрх толгойлсон эмэгтэй  
 - 23 өндөр настан өрх  
 - 9 өрхийн тэргүүн хөгжлийн бэрхшээлтэй байна.

<sup>2</sup> Өмчлөгч, түүний гэр бүлийн гишүүдийн байшин, гэр бүхий 0.7 га хүртэлх хашаалсан газар

7. **Газар чөлөөлөх ажлыг өвлийн улиралд хийсэн:** Газар чөлөөлөх нэгжийнхэн газар, өмч хөрөнгө үнэлэх ажлыг 2017 оны 10 дугаар сард эхлүүлсэн нь аюулгүй байдлын болон иргэдийг аюулаас хамгаалахтай холбоотой бодлоготой зөрчилдөж байна. Нэг өрх 2 дугаар сарын 15-нд (цагаан сарын өмнө битүүний орой) нүүсэн тохиолдол гарсан. Өнөөдрийн байдлаар 3 өрх газраа бүрэн чөлөөлсөн (100%), 10 айлын тухайд үнэлгээний гэрээ болон түр орон сууц руу нүүхийг хүчээр зөвшөөрүүлсэн, гэхдээ нөхөх олговор олгогдоогүй. Үүн дээр нэмээд 20-30 өрх гэрээнд гарын үсэг зурсан ч гэрээний хувийг өгөөгүй, нөхөн олговрын талаар сураг чимээ алга. 2018 оны 3 дугаар сарын 20-нд ТХН, НЗДТГ-ын газар чөлөөлөх нэгжийнхэнтэй уулзсаны дараа хэдэн өрх айлд нөхөн төлбөрийн 60%-г өгсөн.

8. **Дарамтлах, айлган сүрдүүлэх:** Байнга утсаар залгаж, хүмүүсийг гэрээс нь нэг нэгээр нь гаргаж ирээд нөгөө л худал ташаа хэлдгээрээ “танай хөрш гарын үсэг зурсан, та бас зурах хэрэгтэй” “хэрэв та газраа өгөхгүй гэвэл газрыг чинь албадан авна” гэдэг. Тэд нар биднийг албадан нүүлгэх эрхтэй гэж сүрдүүлдэг.

9. **Бидний эрх ашгийг хамгаалах хариуцлага хүлээсэн Хяналтын Хороо (НҮБ Амьдрах орчин) өөрийн үүргийг хэрэгжүүлэхгүй байна:** харин ч эсрэгээрээ бидэнд тулгаж буй үнэлгээг хүлээн зөвшөөр гэж шахдаг. Мөн түүнчлэн тэд нөлөөлөлд өртсөн хүмүүс болон нөлөөлөлд өртөөгүй хүмүүсийн (үр ашиг хүртэгчид) хооронд зөрчил бий болгож байна.

10. **Хөршүүд, гэр бүлийн гишүүдийн хооронд зөрчил үүсгэж байна:** “Танай хөрш зөвшөөрөхгүй/гарын үсэг зурахгүй байгаагаас болоод танай нөхөх олговор хойшлогдож байна” гэж дандаа хэлж хөршүүдийн хооронд маргаан зөрчил бий болгодог. Доогуур үнэлэгдсэн газар, өмч хөрөнгөнд ногдох жаахан нөхөн олговроос болж өрхийн гишүүд хоорондоо муудалцах боллоо.

Асуудлыг АХБ-ны удирдлагатай ярьж шийдэхийн тулд хийсэн өмнөх оролдлогууд: Төсөлтэй холбоотой гомдол гаргагчид ЕХОБ энэ төсөлд ямар үүрэгтэй тухайд ямар ч мэдээлэлгүй байгааг анхааралдаа авна уу.

2015 оноос хойш манай хороодод хэрэгжүүлэх төслийн үйл ажиллагааны талаар холбогдох дэлгэрэнгүй мэдээлэл Монгол хэл дээр авахаар хэд хэдэн удаа оролдсон. АХБ-ны суурин төлөөлөгчийн газар руу ярихаар “бүх мэдээлэл манай цахим хуудсанд байгаа” гэж шууд хариулдаг. Сүүлд уулзалтын цаг авахаар хэд хэд ярихад: “Арнауд хотод байхгүй байгаа”, “Арнауд завгүй” эсвэл “Арнауд Монголчуудтай уулзахгүй, Батжаргалтай ярь” гэсэн хариулт өгч байлаа. Төслийнхөн байгаль орчин, нийгмийн нөлөөллийн үнэлгээний тайлан, нүүлгэн шилжүүлэлтийн төлөвлөгөөний талаар бидэнд ойлгомжтой байдлаар, Монгол дээр ямар ч мэдээлэл нөлөөлөлд өртсөн иргэд болох бид нарт өгөөгүй. Үнэлгээний үйл ажиллагаатай холбоотой гомдлоо бид хувиараа амаар болон бичгээр ТХН, хотын захиргааны холбогдох газруудад уламжилсан хэдий ч бидний асуудлыг шийдвэрлэх ямар ч арга хэмжээ аваагүй.

АХБ-ны ТХН-тай асуудлаа шийдвэрлэх оролдлогууд бүтээгүй, АХБ-ны суурин төлөөлөгчийн газраас мэдээлэл авах гээд үр дүнд хүрээгүй тул 2017 оны дундуур бид Монгол улс дахь Амнести Интернэшнл байгууллагад хандсанаар хүний эрхийн байгууллагуудад өөрсдийн асуудлыг мэдээлэх боломж олдсон. Амнести Монгол байгууллага АХБ болон ЕХОБ-наас санхүүжүүлсэн Улаанбаатар хотыг хөгжүүлэх төслүүд, тэдгээртэй холбоотой байгууламжуудын сөрөг нөлөөлөлд өртөж орон гэргүй болсон иргэдийн бүлгүүдтэй ажиллаж байгаа. Бид өөрсдийн эрх ашгийг хамгаалуулахаар эдгээр бүлгүүдтэй нэгдсэн болно. Амнести Интернэшнлийн тайланг дараах холбоосоор орж үзнэ үү:

<http://www.amnesty.mn/files/publications/220760151278233157820315100373675958579406.pdf>.



2018 оны 3 дугаар сарын 12-13 өдрүүдэд болсон Олон Улсын Хариуцлагын Механизмуудын уулзалтанд оролцох үеэр бид СЕЕ Банкны Хяналт, ОТ Хяналтынхан АХБ-ны ажилтнуудтай 3 дугаар сарын 14-нд уулзах гэж байгаа тухай сонсоод бидний асуудлыг уламжилж өгөхийг тэднээс хүссэн. Дараагийн өдөр нь 2018 оны 3 дугаар сарын 15-нд АХБ-ны Суурин Төлөөлөгч Иоланда Фернандез Иоммен, Төслийн менежер Арнауд Хекманн, Нийгмийн салбарын ахлах мэргэжилтэн Л. Итгэл нар бидэнтэй уулзсан. Тэд эдгээр асуудлыг анх удаа сонсож байна хэмээн ихэд цочирдсон байсан бөгөөд төслийг хэрэгжүүлж буй бүх байгууллагуудтай уулзалт хийх санал тавьсан.

3 дугаар сарын 19-нд бид төсөл хэрэгжүүлэгч бүх байгууллагууд, хүмүүстэй АХБ-ны ГХХХОХ (GADIP) төслийн хурлын танхимд уулзахад тэдний гол санаа, байр суурь нь төслийн хэрэгжилт хангалттай явагдаж байгаа, олон нийтийн сайн сайхны төлөө төслийг ард иргэд дэмжих хэрэгтэй гэж ухуулах янзтай байсан бөгөөд олон нийтэд энэ талаар ташаа мэдээ тараахгүй байхыг анхааруулж, аль хэдийн батлагдсан барилгын зураг төслийг өөрчлөх аргагүй гээд барилгын улирал удахгүй эхлэх гэж байгааг сануулж, үнэлгээг зөвшөөрөхийг тулган шаардахдаа хэлж байсан өөрсдийнх нь үг, үйлдлийг нь хэлэхэд тэгээгүй гэж шууд эсэргүүцэж байсан. Уулзалтын эцэст бүх өрхтэй холбоотой асуудал, бэрхшээл, санал хүсэлтийг нэр, холбоо барих мэдээлэл, регистрийн дугаартай нь ТХН, хотын захиргааны төслийн нэгжид өгөх, тэд цааш нь удирдлагууддаа уламжлан, шийдэл санал болгохоор болсон. Төсөл хэрэгжүүлэгчид газартай холбоотой асуудлаар шийдвэр гаргах эрх мэдэлгүй юм байна. Өөрийн хувийн мэдээллийн хамт мэдүүлэг нотолгоогоо төсөл хэрэгжүүлэгчдэд өгсөн хүмүүсийг хавчиж хяахгүй гэсэн баталгааг хэн өгөх вэ гэж хоёр удаа асуухад хэн ч хариулаагүй тул гомдол гаргагчид өргөдөл мэдүүлгээ яаран өгөхгүй байхаар шийдсэн. Улаанбаатар хотыг хөгжүүлэх төсөл АХБ-ны тусламжтайгаар 2013 онд эхэлсэн бөгөөд аль хэдийн зарим нэг хохирол учруулж, орон гэргүй болгоход хүргэсэн асуудал өнөөг хүртэл шийдэгдээгүй байна. Үүнээс гадна төсөл хэрэгжүүлэгчдийн илэрхийлсэн дээрх байр суурь нь АХБ, ЕХОБ-ны хамгааллын бодлогуудыг дагаж мөрдөх хүсэлгүйг харуулж байгаа гэж үзэн бид эдгээр зөрчлүүдийг мөрдөн шалгуулж, асуудлуудыг дараах байдлаар шийдвэрлүүлэхийг хүсч байна. Үүнд:

1. Газар, өмч хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалыг нөлөөлөлд өртсөн иргэдтэй зөвшилцсөний үндсэн дээр олон улсын стандартын дагуу боловсруулж, зөвшилцөн батлах. Үнэлгээнд хамрагдсан газар, өмчийн эздийн оролцоог хангах;
2. Амьжиргаа залгуулах эдийн засгийн үйл ажиллагаа, гэр бүлийн үйлдвэрлэл, гэр бүлийн жижиг бизнесийн бий болгосон ажлын байранд хохирол учирсан эсвэл алдагдсан бол тэдгээрийн тооцоог, түүнчлэн нүүлгэн шилжүүлсэн тохиолдолд хол байх сургууль, цэцэрлэг, эмнэлэг, ажилдаа ирж, очих зардлыг нөхөн олговрын аргачлалд АХБ, ЕХОБ-ны хамгааллын бодлогууд болон эмзэг бүлгийн хүмүүс, эмэгтэйчүүд, өндөр настангууд, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн хамгааллын стандартуудын дагуу оруула
3. Худлаа ярьж хуурах, дарамтлах, айлган сүрдүүлэх маягаар гарын үсэг зуруулсан үнэлгээний гэрээнүүдийг хүчингүй болгох;
4. Аль хэдийн нүүлгэн шилжүүлсэн хүмүүсийн газар, өмч хөрөнгийн үнэлгээг дахин хийж, зохих хэмжээний нөхөх олговор олгон, алдагдсан боломжийг залруулан нөхөх;
5. 2012 оноос эхлэн бидний амьжиргааг тасалдуулсны улмаас алдагдсан боломжийг залруулан арилгах, 2016 онд нүүлгэн шилжүүлэх мэдэгдэл өгсөнөөс хойшх болон 2017 онд төслийн үйл ажиллагаанаас учирсан хохирлыг нөхөх;
6. Нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн бүлэг тус бүрээс нэгээс доошгүй гишүүн Хяналтын хороонд оруулах, шийдвэр гаргахад тэд адил эрх мэдэлтэй байхыг баталгаажуулах.
7. Нийгмийн нөлөөллийн үнэлгээ байхгүй тохиолдолд - нийгмийн нөлөөллийн үнэлгээг эмэгтэйчүүдийн бүлгийг оролцуулсан хүйсийн нөлөөллийн үнэлгээний хамт Банкны стандартын дагуу гаргах.

Дагалдах баримт бичгүүд, АХБ, ЕХОБ-ны төслүүдийн нөлөөлөлд өртсөн зарим хүмүүсийн мэдүүлэг нотолгоог Dropbox файлаар энэ холбоосоор ..... өглөө. Энэхүү Гомдолд гарын үсэг зурсан хүмүүсийн жагсаалт мөн өгөгдсөн бөгөөд энэ нь гомдлын салшгүй хэсэг болно.

Хамтран гомдол гаргагчид,  
Холбоо барих төлөөлөгчид:

С. Ганпүрэв  
Д. Сүхгэрэл

**Хавсралт 2: ХХГ Гомдлыг хүлээн авсан тухай захидал**

АХБ

Хөндлөнгийн Хариуцлагын Газар - Төслийн тусгай зохицуулагчийн алба

2018 оны 4 дүгээр сарын 3  
Ноён С. Ганпүрэв  
Газар Чөлөөлөлт ба Иргэдийн Эрх, Ашиг Холбоо  
Чингэлтэй дүүрэг, 16-р хороо, Согоотын 58-740  
Улаанбаатар, Монгол улс  
[ganpurev.s@yahoo.com](mailto:ganpurev.s@yahoo.com) 976-89993577

Хатагтай Д. Сүхгэрэл  
Оюу Толгой Хяналт ТББ, Бага тойруу 44-204  
Улаанбаатар, Монгол улс  
[otwatch@gmail.com](mailto:otwatch@gmail.com) 976-98905828

Утга нь: Улаанбаатар хотын нийтийн ахуй, гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр – 1-р үе шат, 3098-3099 Зээл, 0380-МОН Санхүүжилтийн тухайд гаргасан Гомдол – Хүлээн авсан тухай захидал

Эрхэм ноён С. Ганпүрэв, хатагтай Д. Сүхгэрэл нар аа,

Хөндлөнгийн Хариуцлагын Газар болох Төслийн тусгай зохицуулагчийн алба та бүхний гаргасан гомдлыг Гомдол Хүлээн Авагч ажилтнаас 2018 оны 3 дугаар сарын 28-нд хүлээн авсан болон түүнийг Гомдлын Бүртгэлд бүртгэхээ үүгээр мэдэгдэж байна.

Миний бие баримт олж тогтоохоор 2018 оны 4 дүгээр сарын 7-9 өдрүүдэд Монгол улсын Улаанбаатар хотод ажиллана. Гомдолд тавьсан асуудлуудыг илүү сайн ойлгохын тулд та нартай мөн бусад гомдол гаргагчидтай уулзахдаа таатай байх болно. Та бүхэнд мэдээлэл, лавлагаа болгон хавсаргасан товхимолыг (Англи, Монгол хэл дээр байгаа) хуудас 4-г үзнэ үү.

Бусад гомдол гарагчдын нэр, хувийн болон холбоо барих мэдээллийн нууцлалыг хадгалах ёстойг бид анхааралдаа авлаа. Ил тод байдлын зорилгоор хянан тохиолдуулсан гомдлын захидлыг (хавсаргасныг үзнэ үү) манай цахим хуудсанд нийтлэх зөвшөөрлийг та бүхнээс хүсье. Та бүхэн зөвшөөрлөө даруй ирүүлнэ хэмээн найдаж байна.

Лавлаж тодруулах зүйл байвал эргэлзэлгүй надтай холбогдоорой.

Хүндэтгэсэн,

Варрен Еванс  
Төслийн Тусгай Зохицуулагч  
ХХГ