

Газрын нөхөн олговрын үнэлгээний зарим асуудал

Some Problems of Valuation for Land Compensation Fee

Б. Хүрэлбаатар¹, Б. Болор²

Хураангуй

Манай улсын нийслэл Улаанбаатар хот нь 1.4 сая гаруй оршин суугчтай болж, гэр хороолол нь өдөр ирэх тусам хаягаа тэлж байна. Хотын гэр хорооллыг хөгжүүлэх, барилгажуулах, хот дахин төлөвлөлт, нийгмийн зайлшгүй хэрэгцээг үндэслэн газар чөлөөлөхөд тулгарч байгаа гол асуудлуудын нэг нь газрын нөхөн олговрын үнэлгээний асуудал юм. Иргэд, аж ахуйн нэгж эзэмшсэн газартаа амьдрах, үйл ажиллагаа явуулах зорилгоор орон байр барих, орчноо сайжруулахаар ихээхэн хөрөнгө, хөдөлмөр хугацаа зарцуулсан байдаг бөгөөд газар, түүний дээрх барилга байгууламж ба тохижилтын нөхөн олговрыг үндэслэлтэй, хүлээн зөвшөөрөхүйцээр үнэлэх нь газрыг нөхөн олговортойгоор эргүүлэн авах үйл ажиллагааны хамгийн чухал асуудал болж байна. Иймээс Нийслэлийн засаг даргын захирамжаар 2013 оноос хойш олгосон нөхөн олговрын өртөгт судалгаа хийж, газрын нөхөн олговрын үнэлгээг үндэслэлтэй тогтооход харгалзан үзэх хүчин зүйл, өнөөгийн эрх зүйн зохицуулалтад үнэлгээний үйл ажиллагааг нийцүүлэх чиглэлд энэхүү судалгааг хийлээ.

Түлхүүр үгс: газрыг эргүүлэн авах, нөлөөлөлд өртөгч, нөхөн олговор, нөхөн олговрын үнэлгээ, нөхөн олговрын өртгийн шинжилгээ

Abstract

Total population of our capital city is around 1.4 million and the unsettled area around the city is growing big day by day. One of the difficulty we are facing regarding the development of the unsettle or ger area is land related issues. Most of the companies or citizens invest lots of money, time and labor to live and settle where they are located such as building houses or remodeling their surroundings and it is becoming very important issue how one can get adequate compensation fee that the land acquisition or evaluation calculation included all above costs that was put into the development and investment costs of the area. Thus, we completed a research on the compensation fee distributed since 2013 according to the City Mayor's regulation to perceive how fair the compensation fee calculation is being done and main factors that is affecting the most while doing this calculation and how this compensation fee calculation can be done correctly within the given legal environment.

Keywords: land acquisition, affected area, compensation, estimation of compensation fee, analysis of compensation cost

¹ МУИС-ийн Бизнесийн Сургууль, Нягтлан бодох бүртгэлийн тэнхимийн багш
E-mail: khurelbaatar@num.edu.mn

² МУИС-ийн Бизнесийн Сургууль, Нягтлан бодох бүртгэлийн тэнхимийн багш
E-mail: bolor.b@num.edu.mn

Оршил

Зах зээлийн эдийн засагт шилжихтэй холбоотой сүүлийн гучаад жилд үргэлжилж буй нийгмийн томоохон үзэгдэл бол хүн амын хотжих шилжилт хөдөлгөөн байсан бөгөөд хөдөөгөөс сум, сумаас аймаг, аймгаас хот гэсэн нүүдлийн үр дүнд бид өнөөдөр 4,704.4 кв.км газартай Улаанбаатар хотдоо 1.4 саяулаа буюу нийт хүн амын 45.1% нь төвлөрөн амьдарч байна.

Энэхүү хүн амын нягтаршилтай холбоотойгоор нийслэлийн гэр хороолол тэлсэн бөгөөд нийтийн тээвэр, авто зам, инженерийн шугам, сургууль, цэцэрлэг зэрэг нийгмийн үйлчилгээг хүртээмжтэй хүргэхийн тулд иргэдэд өмчлүүлсэн газрыг нөхөн төлбөртэйгөөр чөлөөлөх нь ихээхэн хүндрэлтэй асуудал болж байна.

Газар чөлөөлөлтийн үйл ажиллагаа нь чөлөөлөлтөд өртсөн иргэдэд олгох нөхөн олговрын хэмжээнээс шууд хамаарч байгаа бөгөөд энэхүү олгох нөхөн олговрын үнэлгээг өнөөгийн эрх зүйн зохицуулалтад нийцүүлэх, нөлөөлөлд өртөгчийн үндэслэлтэй шаардлагыг тусгах зэрэг нь үнэлгээчдийн хувьд шийдвэрлэх асуудал болж байна.

Иймээс нөхөн олговрын зориулалттай үнэлгээний өнөөгийн эрх зүйн орчныг судалж, газар чөлөөлөхөд тулгарч буй бэрхшээлийг шийдвэрлэх арга зам, зохицуулах боломжийг эрэлхийлж энэхүү судалгааг хийлээ.

Зорилго ба арга зүй

Газар чөлөөлөх үйл ажиллагааны хамрах хүрээ, эрх зүйн өнөөгийн зохицуулалтыг тодорхойлохын тулд холбогдох хууль, дүрэм, журамд нийцлийн судалгааг хийж, олгосон нөхөн олговрын хэмжээнд

үндэслэн газар чөлөөлөлтийн өртгийг хэрэгжүүлсэн төслүүд болон байршлын хувьд тодорхойлох зорилт тавьсан бөгөөд харьцуулалт, нэгтгэн дүгнэх зэрэг шинжилгээний арга зүйг ашигласан.

Нөхөн олговрын өртгийн тооцоонд Нийслэлийн газрын албаны ажилтнуудын цалин, үүнтэй адилтгах шууд бус зардлыг авч үзээгүй бөгөөд харин кадастрын зураг шинэчлэх, газрын болон үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээ солиулах, нөхөн олговрын тооцооллын хөлс зэрэг зардлыг мөрдөж буй үнэ ханшийн төвшинд тооцсон болно.

Судалгааны хамрах хүрээ, эх сурвалж

Энэхүү судалгааг хийхдээ Нийслэлийн хөрөнгөөр 2012-2017 оны хооронд чөлөөлсөн 405 талбар газрын нөхөн олговрын 47 захирамжид тулгуурласан бөгөөд аливаа бүтээн байгуулалтын ажлын трасс (ажлын болон хамгаалалтын зурвас)-т өртсөн нэгж талбарыг чөлөөлөхөд зарцуулсан нөхөн олговрын элемент, түүнд олгосон нөхөн олговрыг тодорхойлоход энэхүү судалгаа нь чиглэгдсэн.

Мөн Сэлбэ дэд төвийн бүтээн байгуулалтаар хийгдэх инженерийн шугам сүлжээний трасст өртсөн 350 газрын хэмжилтийн мэдээлэлд тулгуурлан гэр хорооллын өрхийн нийтлэг хөрөнгийн нөхөн олговрын үнэлгээг хийх аргачлал загвар боловсруулахыг зорьсон.

Үр дүн

А. Газрыг нөхөн олговортойгоор эргүүлэн авах хэрэгцээ

Улаанбаатар хотын хүн амын өсөлтийн шалтгаан нь сүүлийн 30-аад жилийн хөдөөгөөс хот руу чиглэсэн механик хөдөлгөөнөөс үүдэлтэй гэж судлаачид

Хүснэгт 1. Нийслэлийн хүн ам, гэр хорооллын өрхийн статистик

Аймаг	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Хүн амын тоо	1,318,130	1,372,042	1,362,974	1,396,288	1,440,447	1,462,973
Шилжин ирсэн	22,502	30,127	31,356	30,297	25,196	10,335
Шилжин явсан	11,856	10,671	10,009	11,702	14,342	11,431
Механик өсөлт	10,646	19,456	21,347	18,595	10,854	-1,096
Ердийн өсөлт	20,384	34,456	-30,415	14,719	33,305	23,622
Нягтаршил	280.5	291.9	290.0	297.1	306.5	311.0
Өрхийн тоо	317,131	333,379	352,812	376,419	380,828	386,218
Төвийн 6 дүүрэг	299,146	315,033	333,707	356,713	360,688	365,743
Гэр хорооллын өрх	177,606	184,817	191,224	205,559	202,421	208,474
Эзлэх хувь	59.4%	58.7%	57.3%	57.6%	56.1%	57.0%

Эх сурвалж: Статистик мэдээллийн нэгдсэн сан www.1212.mn

үздэг бөгөөд сүүлийн 6 жилийн статистикаас үзвэл өнөөдөр ердийн өсөлтөөс шууд хамааралтай болсон нь харагдаж байна. Өөрөөр хэлбэл хүн амын масс нь төвлөрчихсөн тул ердийн өсөлтөөр жилд дунджаар 20-30 (сүүлийн 6 жилийн дунджаар 16.0) мянгаар хүн ам нэмэгдэж, механик өсөлт (сүүлийн 6 жилийн дундаж өсөлт 13.0 мянга)-өөс давж, хүн амын нягтаршил жилээс жилд нэмэгдсээр байна (Хүснэгт 1).

Хүн амын өсөлтийг дагаад өрхийн тоо тасралтгүй нэмэгдэж байна. Дээрх статистик мэдээллээс харвал сүүлийн 6 жилд дунджаар 13.2 мянга, нийт 79.4 мянган өрхөөр нэмэгдсэн байна. Айл өрхийн өсөлтөд хүн амын өсөлтөөс гадна өрх тусгаарлах үйл явц нөлөөлж байгаа нь өрхийн гишүүдийн дунджийн бууралтаас харагдаж байна. Тухайлбал 2012 онд нэг өрхөд ноогдох хүн амын тоо 4.16 байсан бол 2017 оны байдлаар 3.79 болтол тасралтгүй буурснаас харагдаж байна.

Сүүлийн жилүүдэд орон сууцны барилгын нийлүүлэлт хангалттай (2011-2015 онд улсын хэмжээгээр нийт 106.5 мянган айлын орон сууц ашиглалтад оруулсан) байгаа ч хотын төвийн 6 дүүргийн үзүүлэлтээр тооцвол гэр хорооллын өрх нийт өрхийн (6 жилийн дунджаар) 57.7%

эзэлж байна. Сүүлийн 6 жил нэмэгдсэн 79.6 мянган өрхийн 38.4 мянга (50.2%) нь гэр хорооллын өрхийн өсөлт байгаагаас үзэхэд өрхийн өсөлтийг дагаад гэр хорооллын өрхийн тоо мөн тасралтгүй өсөж байна гэж үзэх боломжтой байна.

Төр засгаас гэр хорооллыг хөгжүүлэх олон төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлж байгаагийн ихэнх нь шууд болон шууд бус замаар хөрс, агаарын бохирдлыг бууруулахад чиглэж байна. Тухайлбал гэр хорооллын дахин төлөвлөлт, гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр төсөл, бүрэн шаталтын зуух тараах, шөнийн цахилгааны тарифыг тэглэх зэргийг дурдаж болно.

Энэ чиглэлд хийсэн олон судалгааны үр дүн, хэрэгжүүлж байгаа төсөл хөтөлбөр гэр хорооллын иргэдийн сууцны дулаан алдалтыг бууруулах, цэвэр ус, бохир ус, цахилгаан, дулаан зэрэг суурь дэд бүтцээр хангахад чиглэж байгаа бөгөөд энэхүү ажлыг гүйцэтгэхэд иргэдэд өмчлүүлсэн, аж ахуйн нэгжид эзэмшүүлсэн газрыг нөхөн төлбөрийн үндсэн дээр эргүүлэн авч дэд бүтцийн бүтээн байгуулалтыг хийх газрыг бэлтгэх нь өнөөдөр өртөг зардал өндөртэй, эрх зүйн маргаан ихтэй, хөтөлбөр төслийн хэрэгжилтийг удаашруулсан асуудал болж байна.

Хүснэгт 2. Газар чөлөөлөлтөд зарцуулсан нөхөн олговрын судалгаа

Хэрэгжсэн төслийн зориулалт	Чөлөөлсөн талбарын тоо	Чөлөөлсөн газрын талбай (м ²)	Газарт олгосон нөхөн олговрын хэмжээ (сая.төг)	Нийт олгосон нөхөн олговор (сая.төг)	Газрын нөхөн олговрын эзлэх хувь
Амгалангийн дулааны станц	73	71,213.0	5,695.5	28,858.7	19.7%
“Радио телевиз” ЦДАШ	18	9,587.6	410.1	973.7	42.1%
“УБ хотын ундны усыг нэмэгдүүлэх гацууртын эх үүсвэр төсөл”	40	1,260.0	16.6	202.0	8.2%
Ариутгах татуургын коллектор	77	8,872.0	203.5	773.7	26.3%
Сургууль, цэцэрлэгийн цогцолбор	28	13,220.0	535.3	1,809.1	29.6%
СБД-ийн 14-р хорооны ажлын байрны нөхцөлийг сайжруулах	2	1,058.0	14.0	235.0	5.9%
Авто зам	167	21,204.6	568.9	4,307.1	13.2%
Нийт ба дундаж дүн	405	126,415.2	7,443.9	37,159.3	20.0%

Эх сурвалж: НЗДЗ-н хавсралтаас судлаачдын хийсэн тойм

Гэр хорооллын тэлэлт, төлөвлөлтгүй суурьшлын бүс үүсээд удахын хэрээр оршин суугчид байшин барих, амьдрах орчноо тохижуулах зэргээр сайжруулалт хийж, газрын үнэ ханшийг өсөх нөхцөлийг бүрдүүлдэг байдаг. Нөгөө талаас эмнэлэг, сургууль, цэцэрлэг, цагдаа, төрийн үйлчилгээг ойртуулах, нийтийн тээвэр, дэд бүтцийн хангамжийг сайжруулах хэрэгцээнд газрыг чөлөөлөх, нөхөн олговортойгоор эргүүлэн авах, өөр байршилд газраар солих зэрэг иргэдийг нүүлгэн шилжүүлэх зайлшгүй шаардлага үүсч байна.

Б. Газарт олгох нөхөн олговрын өртөг

2013-2017 оны хооронд Нийслэлийн засаг даргын 47 удаагийн захирамжаар 405 нэгж талбар газрыг чөлөөлж, нийт 37.2 тэрбум төгрөг зарцуулсны 20% нь чөлөөлж буй газрын өртөг болох 7.4 тэрбум төгрөг байна. Харин үлдсэн 29.7 тэрбум төгрөг буюу 80% нь газар дээрх сайжруулалт болох барилга, байгууламж, бусад хөрөнгийн нөхөн олговор зориулагдсан

байна (Хүснэгт 2).

Дээрх төслүүдээс хамгийн том газар чөлөөлсөн төсөл нь Амгалангийн дулааны станц, түүний дулааны шугамын трасс дагуух чөлөөлөлт байна. Энэхүү төслийн хүрээнд 73 нэгж талбарын 71,213 кв.м талбайг буюу нийт чөлөөлсөн газрын 56.3% нь болж байна.

“Радио телевиз” цахилгаан дамжуулах агаарын шугамын хувьд газарт олгосон нөхөн олговор нь 42.1% буюу хамгийн их байна. Энэ нь тус төслийн хүрээнд хийгдэх бүтээн байгуулалт нь ихэвчлэн агаараар буюу шугамын трасст бусад хөрөнгийг бага өртүүлсэн байж болохыг харуулж байна. Харин Сургууль, цэцэрлэгийн төслийн хувьд газарт олгосон нөхөн олговор 29.6% байгаа нь барилга барих зориулалтаар талбар газрыг бүрэн чөлөөлдөг, мөн ариутгах татуургын коллекторыг ихэнхдээ сул чөлөөтэй газрын дагуу төлөвлөсөнтэй холбоотой байна.

СБД-ийн 14-р хорооны ажлын байрны нөхцөлийг сайжруулах, нөлөөлөлд өртсөн

Хүснэгт 3. Нэгж газар чөлөөлөлтийн дундаж өртгийн судалгаа (төгрөгөөр)

Хэрэгжсэн төслийн зориулалт	Нэгж талбайд ногдох нөхөн олговрын дундаж	Төслийн нийт нөхөн олговрын чөлөөлсөн газарт ногдох өртөг	Газрын нэгж талбайн дундаж нөхөн олговор	Нэгж талбайн харьцангуй дундаж үнэ
“Дулааны 5 дугаар цахилгаан станц”	720,441	40,524	105,510	79,978
“Радио телевиз” ЦДАШ	122,082	10,156	48,523	42,774
“УБ хотын ундны усыг нэмэгдүүлэх гацууртын эх үүсвэр төсөл”	35,829	16,032	13,200	13,200
Ариутгах татуургын коллектор	160,390	8,721	42,758	22,938
Сургууль, цэцэрлэгийн цогцолбор	173,689	13,685	42,454	40,491
Сүхбаатар ажлын байрны нөхцөлийг сайжруулах	220,889	22,212	13,200	13,200
Авто зам	1,558,623	20,312	39,115	26,831
Нийт ба дундаж дүн	963,232	18,806	55,325	58,885

Эх сурвалж: НЗДЗ-н хавсралтаас судлаачдын хийсэн тойм

иргэдийг түр сууцаар хангах зориулалтаар чөлөөлсөн газрын нөхөн төлбөр 5.9% буюу хамгийн бага байгаа нь чөлөөлсөн газрын хувьд бага, 2 нэгж талбарыг хамарсан байна.

Харин “Улаанбаатар хотын ундны усыг нэмэгдүүлэх гачуурт эх үүсвэрийн төсөл”-ийн хувьд 40 нэгж талбарыг хамарсан 1,260 (2 айлын өмчилсөн газарт хүрэхгүй бага) кв.м газрын чөлөөлсөн нь газарт ногдох нөхөн олговрын хэмжээ бага байгаад зогсохгүй чөлөөлсөн өртгийн хувьд бусад төслөөс хамгийн бага өртгийг зарцуулсан байна (Хүснэгт 3).

Чөлөөлсөн газрын нэгж талбайн дундаж өртөг 963,232 төгрөг байгаа нь сул чөлөөтэй газрын үнэ, газарт тухайлан олгосон нөхөн олговрын хэмжээнээс хэд дахин өндөр байна. Тухайлбал, авто замын трасст өртсөн газарт олгосон нөхөн олговор нэгж талбайд дунджаар 1,558,623 төгрөг байгаа бол Улаанбаатар хотын ундны усыг нэмэгдүүлэх төслийн хүрээнд

чөлөөлсөн газрын нэгж талбайн дундаж нөхөн олговор 35,829 төгрөг гэж харилцан адилгүй гарч байна.

Хэдийгээр авто замын трасст өртсөн газрын нөхөн олговор нь дунджаар 39.1 мянган төгрөг байгаа ч нийт дүнгээр 1,558.6 мянган төгрөг болж байгаа нь зам дагуух барилга байгууламжийн нөхөн олговрын нөлөө юм. Авто зам дагуу байрлалттай барилга, хашаа байшингийн үнэ ойролцоо байрлалд байгаа бусад хөрөнгөөс өндөр байдаг нь цаашид авто замыг өргөтгөх ажил улам өндөр өртөг шаардахаар байгааг харуулна. Гэхдээ зам дагуу газарт олгосон нөхөн олговрын дундаж хэмжээ харьцангуй бага ерөнхий дунджаасаа өндөр байгаа нь өртөг өндөртэй газар бага чөлөөлснийг илэрхийлнэ. Мөн нөгөө талаас хотыг тэлэх, гэр хороолол дунд зам тавихдаа их газрыг харьцангуй бага нөхөн төлбөрөөр чөлөөлсөн байх талтай байна.

Сүхбаатар дүүргийн ажлын байрны нөхцөл сайжруулах, нийслэлийн ундны усыг

нэмэгдүүлэх Гацуурт эх үүсвэр төслийн хувьд газрын нөхөн олговор НИТХ-аас тогтоосон үнэ ханшийн төвшинд байгаа бөгөөд нийт нөхөн олговор, чөлөөлсөн газрын хэмжээ нь ойролцоо боловч нэгж талбайд ногдох дундаж нөхөн олговор нь эрс ялгаатай байгаа нь чөлөөлсөн талбарын тоо, сайжруулалтад олгосон нөхөн олговрын зөрүүнээс болжээ.

Цахилгаан дамжуулах агаарын шугам, ариутгах татуурга, сургууль цэцэрлэгийн трасст өртсөн газрын нөхөн олговрын үзүүлэлтүүд харьцангуй хэлбэлзэл багатай, ойролцоо төвшинд гарсан байна. Харин 5-р цахилгаан станцын барилгын газар чөлөөлөлтийн үр дүн нь олон талбарт ерөнхий дунджаас дээгүүр газрын нөхөн олговор олгосныг илэрхийлэхээр үр дүн гарсан ба сайжруулалт ихтэй газар олныг чөлөөлснийг илэрхийлж байна.

Харин төслийг хэрэгжүүлэхэд зарцуулсан нийт нөхөн олговрыг чөлөөлсөн газрын хэмжээнд харьцуулбал нэгж газрын нөхөн олговор харьцангуй бага 8,700 төгрөгөөс 40,500 төгрөгийн хооронд байгаа нь газрын байршил дүүрэг, хороогоор олгосон нөхөн олговрын дараах тооцооллоос бага гарч байгаа нь аж ахуйн нэгжийн эзэмшиж байсан газарт нөхөн олговор олгоогүйтэй холбоотой байна.

В. Газар чөлөөлөлтийн эрх зүйн орчин, нөхөн олговрын үнэлгээний зохицуулалт

Төр газрын эзэнд газартай нь холбогдсон үүрэг хүлээлгэх, хүн амын эрүүл мэнд, байгаль хамгаалал, үндэсний аюулгүй байдалд харшлахаар ашиглаж байвал

хураан авч болохоос гадна улсын тусгай хэрэгцээг үндэслэн нөхөх олговортойгоор эргүүлэн авах (өөр газраар солих) зэрэг харилцааг Газрын тухай хуулиар зохицуулахаас гадна Үндсэн хуульд хүн өмч хөрөнгө өмчлөх эрхийг баталгаажуулж өгсөн байна.

Энэхүү газрыг нөхөн олговортойгоор солих, эргүүлэн авах үйл ажиллагаа нь газар чөлөөлөлт³-тэй харьцуулбал албадлагын шинж чанаргүй буюу харилцан тохиролцоо агуулгатай байна. Өөрөөр хэлбэл газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага газрыг эргүүлэн авах үндэслэл, саналаа газрын эзэмшигчид танилцуулж, түүнтэй хийсэн урьдчилсан тохиролцоог харгалзан зохих шийдвэр гаргаж, гэрээний үндсэн дээр газрыг солих буюу эргүүлэн авна.

Газрыг эргүүлэн авахад учирч буй гол бэрхшээл бол газар өмчлөгчийг сэтгэл ханамжтай байлгах нөхөн төлбөрийг өгөх асуудал бөгөөд энэ нь төсөл хэрэгжүүлэгчийн санхүүгийн чадвар, төрийн зохицуулалтаар хязгаарлагдаж байна.

Газрыг нөхөн олговортойгоор эргүүлэн авах үйл ажиллагааны удирдлага, оролцогч талуудын харилцааг өнөөгийн эрх зүйн зохицуулалтын хүрээнд схемчилж Зураг 1-д харууллаа.

Төсөл хэрэгжүүлэгч урьдчилан барих дэд бүтэц, барилгын зураг төслийг хийлгэж, түүний трасст орсон нөлөөлөлд өртөгчийг тогтоож, газарт орсон талаарх мэдэгдэх хуудас, хэрэгжих төсөл, төслийн үр шимийг хүртэх, оролцох боломжийг,

³ “Газрыг чөлөөлөх” гэж тухайн газрыг эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болох, түүнчлэн газрыг зөвшөөрөлгүй ашигласан бол уг газар дээрх барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгийг шилжүүлэх, газрыг засаж тохижуулах зэргээр хууль болон гэрээнд зааснаар газрыг өмчлөгчид нь эргүүлэн өгөхөд саадгүй болгохыг ойлгоно хэмээн “Газрын тухай” хуулийн 3.15-д заасан байна.

Зураг 1. Нөхөн олговортойгоор газрыг эргүүлэн авах үйл ажиллагааны бүдүүвч



Эх сурвалж: Судлаачдын боловсруулснаар

төслийн зүгээс үзүүлэх дэмжлэг, эрх зүйн туслалцааг танилцуулдаг. Үүний зэрэгцээ хөндлөнгийн хараат бус үнэлгээчнээр нөлөөлөлд өртсөн иргэдийн трасст орсон газар, түүн дээрх хөрөнгийн үнэлгээг нөхөн олговрын зориулалтаар хийлгэнэ.

Үнэлгээчний тооцсон нөхөн олговрын үнэлгээ нь нөлөөлөлд өртөгчтэй газрыг чөлөөлөх зөвшилцөл хийх үндэслэл болдог. Хэрэв улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр хэрэгжүүлж байгаа төсөл, газар чөлөөлөлтийн ажил бол холбогдох засаг захиргааны газрын алба иргэдтэй зөвшилцөх ажлыг гүйцэтгэхээс гадна үнэлгээний ажлын захиалагч болдог.

Нөхөн олговрын хэмжээг нөлөөлөлд өртөгч зөвшөөрч байвал газрыг эргүүлэн авах процесс цааш үргэлжлэх ба нөхөн

олговор олгох тухай Нийслэлийн засаг даргын захирамж, газар чөлөөлөх гэрээг байгуулан нөхөн олговрыг олгож байна.

Хэрвээ нөлөөлөлд өртөгч нөхөн олговрын хэмжээг бага гэж үзвэл өөрөө хөрөнгийн үнэлгээчин сонгон хөрөнгийн үнэлгээг хийлгэж болох бөгөөд 2 үнэлгээчний тооцооллын зөрүү $\pm 20\%$ дотор байвал аль өндрөөр нь нөхөн олговрыг олгох бөгөөд зөрүү хэт их байвал үнэлгээчдийн тайланг магадлан шалгалт хийх эрх бүхий этгээдээр хянуулдаг.

Г. Нөхөн олговор олгох зүйл, үнэлэх аргачлал

Газрын тухай хуулийн 43.2-т газрыг солих буюу эргүүлэн авахдаа уг газраас салгаж үл болох барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгөд нөхөн олговор олгоно

гэж заажээ. Энэхүү заалтад газарт нөхөн олговрыг олгох эсэхийг тодорхой заагаагүй. Гэвч газарт нөхөн олговор олгоходоо эхлээд бусад газраар солих бодлого баримтлах бөгөөд солих газар нь дэд бүтэц, нийгмийн үйлчилгээ, байршил, талбайн хувьд чөлөөлөх газраас давуу талтай биш гэж үзэн нөлөөлөлд өртөгч солихоос татгалзвал өмчлөх, эзэмших эрхээр олгосон газрын хувьд нөхөн олговор олгож, газар ашиглаж байгаа иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллагад нөхөн олговор олгохгүй байхаар заажээ.

Харин “Хот, суурин газрыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны нөхөн олговор олгох журам”-ын төслөөс харвал нөхөн олговрын үнэлгээний зүйл нь төсөл хэрэгжүүлэхээр чөлөөлж буй газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө, тэдгээртэй холбогдох эрх байх бөгөөд дараах зүйлсийг хамрахаар заажээ. Үүнд:

- Өмчлөх, эзэмших эрх бүхий газар;
- Чөлөөлөх газар дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгө;
- Газар чөлөөлөх зардал;
- Суурьшуулах зардал;
- Ажлын байр бүхий этгээдийн газар чөлөөлж, гурван талт гэрээнд заасан хугацаанд олох үйл ажиллагааны ашиг.

Дээрх зүйлсээс газар, газар дээрх үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлгээчид зөвшилцөх саналын үндэслэл болгох үүднээс трассын зургийн заагийн дагуу хэмжилтээ хийн урьдчилан тооцоолж байгаа практик манайд байна. Харин газар чөлөөлөх зардлыг хэн авах (нөлөөлөлд өртөгч өөрөө чөлөөлөх эсвэл, төслийн туслан гүйцэтгэгч хийх нь тодорхойгүй), хаана шилжин суурьших, чөлөөлөлт хэр хугацаанд үргэлжлэх зэрэг 3 талт гэрээгээр тодорхой болох асуудлуудын урьдчилан бүрэн харж чадахгүйн улмаас нөхөн олговрыг үндэслэлтэй тооцоолж чадахгүй байна.

АХБ-ны санхүүжилтээр хэрэгжиж буй гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын төслийн хүрээнд хийгдсэн 350 талбарын нөхөн олговрын үнэлгээний тайлангаас нөхөн олговор тооцсон зүйлсийг бүлэглэвэл газар чөлөөлөлттэй холбоотойгоор дараах нэр төрлийн хөрөнгийн нөхөн олговор тооцсон байна (Хүснэгт 4).

Газрын тухай хуулиар бол тухайн үеийн ханшаар үнэлсэн үнэ, газрыг чөлөөлөх зардлыг нөхөн олгох ба газар чөлөөлөлтийг 5-р сарын 15-наас 9-р сарын 15-ны хооронд хийхээр заасан. Төсөл хэрэгжүүлэгчид газар чөлөөлөлт, бүтээн байгуулалтын ажлыг тохиромжтой хугацаанд хийх зорилгоор нөлөөлөлд өртөгчтэй эрт зөвшилцөхийн тул нөхөн олговрын үнэлгээг түүнээс өмнө эхлүүлдэг. Үнэлгээчид захиалагчтай байгуулсан гэрээгээр үнэлгээний өдрийг тогтоодог.

Эндээс хөрөнгийн үзлэг хэмжилтийг хийх, нөхөн олговрын тайлан боловсруулах, нөлөөлөлд өртөгчтэй зөвшилцөх, нөхөн олговрын захирамж гаргуулах, газар чөлөөлөх гэрээ хийх, нөхөн олговрын урьдчилгаа авах, газраа чөлөөлөх, газар чөлөөлсөн дүгнэлт авах, үлдэгдэл нөхөн олговроо авах зэргээр багадаа 3-6 сарын хугацаа зарцуулж байгаа нь зах зээлийн нөхцөл байдлаас хамаарч нөхөн олговрын хэмжээ өөрчлөгдөх шалтгаан болж байна.

Нөхөн олговрыг тооцох үндсэн мэдээлэл нь төсөл хэрэгжүүлэгчийн батлагдсан зураг төсөл бөгөөд үүний дагуу татсан улаан шугам, хамгааллын заагт авсан газар, түүн дээрх бусад хөрөнгөд нөхөн олговрыг тооцдог.

Трасст өртсөн газрын хэмжээ нь нөлөөлөлд өртсөн иргэний нийт эзэмшиж буй газрын 50%-иас их (бага) бол нөлөөлөлд бүтэн

Хүснэгт 4. Авто зам, дулааны шугамын трасст нөхөн олговор олгох зүйлсийн ангилал

№	Хөрөнгийн ерөнхий ангилал	Хөрөнгийн дэд буюу нэр төрлийн ангилал
1	Газар (бүтэн эсвэл хэсэгчилж)	Өмчилсөн газар Эзэмших эрхтэй газар Сургууль цэцэрлэг зэрэг төрийн байгууллагын эзэмшиж буй холбогдох гэрчилгээгүй газар
2	Байшин (зун болон өвлийн сууц)	Сууцны байшин Үүдний гонх Мансард Худалдаа үйлчилгээний зориулалттай жижиг барилга (дэлгүүр) Барилгын халаалтын шийдэл (нам даралт, цахилгаан)
3	Жижиг агуулах (Эд зүйлс хадгалах агуулах зориулалттай)	Амбаар Гэрийн үүдний амбаар Нүүрсний амбаар Машины гараж
4	Бие засах газар	Бие засах газар Муу усны нүх, цооног
5	Зөөх зүйлс	Гэр зөөх Вагончик, 20тн болон 40тн чингэлэг зөөх Мод, төмөр зэрэг эд зүйлс зөөх
6	Хашаа	Банзан хашаа Бетон суурьтай блок хашаа Бетон суурьтай тоосгон хашаа Бетон суурьтай төмөр торон хашаа Хашааны дэлгэгддэг хаалга Хашааны гүйдэг хаалга Гоёлын гүйдэг хаалга Явган хүний хаалга Шургааг шон Труба шон
7	Тохижилт	Бетон болон шигтгэмэл хавтан зам талбай Гэрийн буйр Зүлэгжүүлэлт Ногоон талбай Тоглоомын талбай Гүний болон энгийн худаг Цахилгааны шугам, шон
8	Байгууламж	Бетон хийцтэй Блок хийцтэй Модон хийцтэй Төмөр хийцтэй
9	Бизнес үйл ажиллагаа, ажлын байрны орлого алдалт (түр болон бүр мөсөн алдах)	Сууцны болон худалдаа үйлчилгээний зориулалтаар түрээсийн орлого алдалт Өөрсдийн болон худалдаалах ургац алдалт Дэлгүүрийн орлого алдалт Ажлын байр алдалт Бусад бизнесийн үйл ажиллагааны орлого алдалт

Эх сурвалж: Судлаачдын боловсруулснаар

(хагас) өртсөн гэж үздэг. Бүтэн өртсөн бол зөвшөөрөлтэй нийт талбайд нөхөн олговор олгохоос гадна тус талбар газарт байгаа бүх үл хөдлөх хөрөнгөд нөхөн

олговор тооцон олгож байна. Хагас өртсөн бол зөвшөөрөгдсөн талбайгаас трасст орсон хэсэгт нөхөн олговор тооцно. Зөвшөөрөгдсөн талбай гэдэгт өмчлөх,

Хүснэгт 5. Газрын үнийг регрессийн аргаар тооцсон үр дүн

	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%
Газрын үнэ	60,973.82	13596.13	4.48	0.000079	33,343.17	88,604.48
Байшингийн үнэ	455,533.44	133530.32	3.41	0.001683	184,167.18	726,899.69

эзэмших гэрчилгээгээр баталгаажсан талбайг авч байна.

Газарт олгох нөхөн олговрыг ихэвчлэн үнэлгээчдийн үнэлгээний өдрийн байдлаар зах зээлийн жишиг үнийн аргаар тооцоолж байна. Тухайлбал, ЧД-ийн 18, 19 ба СБД-ийн 14, 15-р хорооны нутаг дэвсгэрт хийгдэж буй Сэлбэ дэд төвийн газрын үнэлгээг зах зээлийн жишиг үнийн аргаар тооцож, дараах үр дүн гарсан (Хүснэгт 5).

$$y = P_1 * S_1 + P_b * S_b$$

үүнд, y - үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ,

P_1 - газрын үнэ,

S_1 - газрын талбай,

P_b - барилгын үнэ,

S_b - барилгын талбай.

Нөхөн олговрын үнэлгээний тэгшитгэл

$$y = 60,973.82 * S_1 + 455,533.44 * S_b$$

Зарын мэдээлэлд тулгуурлан тооцсон нэгж газрын үнэ нь ЭХЭУБГ (Эд Хөрөнгийн Эрхийн Улсын Бүртгэлийн Газар)-ын статистик мэдээлэл байршлын хувьд нарийн тодорхойгүй боловч 750 үнийн мэдээллийн дундаж үнэ 69,000₮ буюу ойролцоо гарч байгаа нь итгэж болох хангалттай мэдээлэл гэж үзэж байна.

Харин газрын сайжруулалт (газраас бусад хүний гараар бүтээсэн хөрөнгө)-ын хувьд өртгийн хандлагын төсвийн болон нэгж хүчин чадлын нормативт үнэлгээний аргууд хоёулаа тохиромжтой бөгөөд нэгж хүчин чадлын нормативт үнэлгээний арга нь түлхүү хэрэглэгдэж байна. Учир нь масс буюу нөлөөлөлд өртсөн олон нэгж

талбар дахь хөрөнгийг шуурхай үнэлэхэд эрх бүх байгууллагаас баталсан нэгж хүчин чадлын үнэлгээг ашиглах нь орчин үеийн адилтгах хөрөнгийн бүрэн нөхөн орлуулах өртгөөр нөхөн олговрыг тооцох давуу талтай тул БХБС (Барилга, Хот Байгуулалтын Сайд)-ын 203-р тушаалыг баримтлах бүрэн боломжтой байгаа нь 350 айлаас 250 гаран айл нь нөхөн олговрын хэмжээг зөвшөөрч байгаагаас харагдаж байна.

Дүгнэлт, санал

- Улаанбаатар хотын хүн амын ердийн өсөлтөөр цаашид өрхийн тоо өсөх төлөвтэй байна. Өрхийн өсөлтөд гэр хорооллын тоо давамгайлах нөлөөтэй бөгөөд нэгэнт суурьшлын бүс болсон гэр хорооллын газар, хашаа байшингийн хил хязгаар, тоо хэмжээ нь буурахгүй нь гэр хорооллын өрхийн тооноос харагдаж байна.
- Цаашид гэр хорооллын иргэдийн амьдрах орчинг сайжруулах, тэдэнд нийгмийн үйлчилгээг ойртуулах, дэд бүтэцжүүлэх, хотыг тэлж гэр хорооллыг барилгажуулах зэргээр нөхөн олговортойгоор газрыг эргүүлэн авах хэрэгцээ улам өсөхөөр байна. Мөн цаашид иргэдийн амьжиргаа, бизнесийн үйл ажиллагаа өсөхийн хэрээр өмчлөл, эзэмшил газартаа сайжруулалт хийж үнэ өртөг өсөх нөхцөлийг бүрдүүлэх нь тодорхой тул хотын төлөвлөлтийг сайжруулж, хэрэгцээт газрыг эртнээс чөлөөлөх, бэлтгэх шаардлагатай гэж үзэж байна.

- Газрын нөхөн олговрын нэгж талбайд ногдох өртөг нь байршлаас хамаарч харилцан адилгүй 29,943 төгрөгөөс 1,932,794 төгрөгийн хооронд байгаа нь чөлөөлөлтийн өртөг нь тухайн газар дээрх сайжруулалтаас шууд хамаарч байна. Энэхүү нөхөн олговрын хэмжээ нь газарт олгосон нөхөн олговрын хэмжээнээс 5-6 дахин өндөр байна. Иймээс иргэдээс газрыг нөхөн олговортойгоор эргүүлэн авахгүй байхын тулд суурьшлын бүсийн төлөвлөгөөг гаргаж, шаардлагатай дэд бүтцэд хэрэгцээт газрыг нь хамгаалалтад авч байж иргэдэд газрыг олгож байх хэрэгтэй байна. Өөрөөр хэлбэл 3 кв.м газрыг чөлөөлж авахын тулд 2,294,794 төгрөгийн нөхөн олговор олгосон буюу нэгж талбайд 849,924 төгрөгийн зардал гаргажээ. Иймээс зураг төслийн боловсруулалтын явцын хяналтыг хийж шаардлагагүй газрыг чөлөөлөх төлөвлөгөөнд оруулахгүй байх, урьдчилсан судалгааг сайн хийх хэрэгтэй байна.
- Нөхөн олговрын зориулалттай үнэлгээнд эрх зүйн орчны зохицуулалтыг нөхөн олговрын зүйлсийн нэр төрөл, хамрах хэмжээ, нөлөөлөлд өртөгчийн бизнесийн үйл ажиллагааны зорилго зэргээс хамаарч хийх зайлшгүй шаардлагатай байгаа нь Азийн хөгжлийн банкны хамгааллын бодлого, газар чөлөөлөх, нөхөн олговрыг санхүүжүүлж буй журмын зөрүүтэй байдлаас харагдаж байна.

Ашигласан материал

1. Монгол Улсын Үндсэн хууль.
2. Иргэний хууль.
3. Газрын тухай хууль.
4. Монгол улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль.
5. Азийн хөгжлийн банкны хамгааллын бодлого.
6. Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын тогтоол.
7. Монгол улсын ба Нийслэлийн хүн ам зүйн статистик.
8. Нийслэлийн засаг даргын захирамжийн хавсралт, 2013-2017 он.

