

ГЭР ХОРООЛОЛД ГАЗАР ЧӨЛӨӨЛӨХ ТАЛААР ИРГЭДИЙН ХАНДЛАГА (7-Р ХОРООЛЛЫН ЖИШЭЭН ДЭЭР)

Б. Цэрэгмаа
Доктор (Ph. D.)

*Шинжлэх ухаан, технологийн их сургууль
Бизнесийн удирдлага, хүмүүнлэгийн сургууль*

tseregmaa@must.edu.mn

Хураангуй: Уг судалгааны ажлын зорилго нь Улаанбаатар хотын 5 дахь ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу гэр хорооллыг барилгажуулах, газар чөлөөлөх ажлын явц, ямар саад бэрхшээл тохиолдож буйг тодруулах явдал юм. Судалгааны объект нь хотын төвөөс 2 км зайд орших Сүхбаатар дүүргийн 9 болон 11-р хорооны нутаг дэвсгэрт төлөвлөгдсөн 7-р хороолол төсөл юм. Уг судалгаанд хоёрдогч ба анхдагч мэдээллийг цуглуулан чанарын болон тоон мэдээлэлд шинжилгээ хийсэн. Анхдагч мэдээллийг гэр хорооллын оршин суугчдаас санал асуулгын хуудас бөглүүлэн, бүлгийн ярилцлага хийн төрийн албан хаагч, барилгын компани, төрийн бус байгууллага, олон улсын байгууллагын хүмүүстэй ярилцлага хийх замаар цуглуулсан. Судалгааг 2010, 2011 онуудад хийсэн болно. Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийг уг газар амьдарч буй хүмүүсийн ихэнх нь дэмжиж, газраа зарахад бэлэн байна, эсрэгээр уг газар бизнес эрхлэгчид газраа зарах сонирхолгүй нь судалгааны үр дүнгээс харагдаж байна. Санал болгосон нөхөн төлбөрийн хэлбэрүүдээс иргэд мөнгөн нөхөн төлбөрийг илүүд үзэж байна. Мөн газрыг гэр хорооллын иргэдээс эргүүлэн авах ажил удаашралтай байгаа нь газрын үнэ тодорхой бус, газраа өгсөн иргэд шинээр байр баригдах хооронд амьдрах газар байхгүй зэрэгтэй холбоотой байна.

Түлхүүр үгс: гэр хорооллын дахин төлөвлөлт, 7-р хороолол, газар чөлөөлөх, нөхөн төлбөр

УДИРТГАЛ

Монгол улсын иргэнд гэр бүлийн хэрэгцээнд зориулж 2003 оны 5-р сарын 1-нээс газрыг өмчилж эхэлсэн. Гэр хорооллын иргэд амьдран суугаа хашааны газраа хувьчилж авсан. Судалгааны объект болох 7-р хороолол нь хотын төвөөс 2 км зайтай оршдог Сүхбаатар дүүргийн 9 болон 11-р хороо юм. 2006 онд батлагдсан Засгийн газрын 200-р тогтоол “40000 айлын орон сууц” хөтөлбөрийн хүрээнд Улаанбаатар хотын 5 дахь Ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу 7-р хорооллыг барьж байгуулах болж, 2008 оны 4-р сарын 25-нд 11-р хороонд тухайн үеийн Монгол улсын ерөнхийлөгч Н. Энхбаяр оролцсон 7-р хорооллыг барьж эхлүүлэх нээлтийн ажиллагаа (Өдрийн сонин, 2008), хэдхэн хоногийн дараа 5-р сарын 8-нд 9-р хороонд Ерөнхий сайд С. Баяр оролцсон ижил төстэй нээлтийн ажиллагаа болов (Өдрийн сонин, 2008). Энэ 2 үйл ажиллагаа нь засгийн газар хотын төвийн гэр хорооллыг барилгажуулахад их ач холбогдол өгч буйг харуулж байв. 7-р хороолол 210 га газрыг чөлөөлж, 10000 айл өрхийн 42500 хүнийг орон сууцаар хангах төлөвлөгөө юм. Энэ нь одоогийн

амьдарч байгаа хүн амаас 5 дахин хүн амьдрах боломжийг бүрдүүлж байгаа юм. Уг төсөл хэрэгжсэнээр агаар болон хөрсний бохирдол буурч, газар ашиглалт сайжирч, оршин суугчдын эрүүл мэнд, амьдралын чанар сайжирна. Төрийн “Орон Сууцны Санхүүжилтын Корпораци”-аас гадна 3 барилгын компани 7-р хороололд газар чөлөөлж, барилга барих зөвшөөрөл авсан байна (Хуучнаар Нийслэлийн Барилга Хот байгуулалт Төлөвлөлтийн газрын вэбсайт, 2010).

Гэр хорооллыг барилгажуулах төсөл амжилттай хэрэгжихэд тулгарсан нэг том саад бол газрын үнэ тодорхой бус байсан явдал юм.

Зураг 1. 7-р хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө



Эх сурвалж: Хуучнаар Нийслэлийн Барилга Хот байгуулалт Төлөвлөлтийн газар, 2008

ҮНДСЭН ХЭСЭГ

Хөгжиж буй болон хөгжингүй орнуудад газрыг нөхөн төлбөртэй болон нөхөн төлбөргүйгээр чөлөөлж, автозам, төмөр зам, барилга, сургууль, цэцэрлэг, эмнэлэг, онгоцны буудал, цахилгаан станц, цэвэрлэх байгууламж зэрэг тухайн хотод хэрэгцээтэй байгууламжийг барьдаг. Газар чөлөөлж, газрын эздийг нүүлгэн шилжүүлдэг олон төрлийн хууль, журам үйлчилдэг. Газрыг албадан чөлөөлөх нь нийгэмд ашиг тус авчрах бодлогын зайлшгүй хэрэгсэл юм (Larbi et al, 2004). Газрыг чөлөөлөх нь хотыг хөгжүүлэх, эдийн засгийг тэлэх, хүрээлэн буй орчныг хамгаалах, амьдрах орчныг сайжруулах, газар ашиглалтын төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх бодлогын хэрэгсэл юм (Ding, 2007). Газрыг чөлөөлөх нь засгийн газар эрх мэдлийнхээ хүрээнд нийгмийн сайн сайхны төлөө газар эзэмшигч болон

газрын эзний зөвшөөрөлгүйгээр албадан авахыг хэлнэ (FAO, 1994). Энэ нь нийгэм, эдийн засгийн хөгжил, иргэдийн амьдрах орчныг сайжруулахад чиглэгддэг.

Газар чөлөөлөх нь тухайн улсын газрын бодлогын гол хэрэгсэл юм. Өнөөгийн нийгэмд олон улс оронд газар чөлөөлөх нь олон саад бэрхшээлтэй тулгарч, иргэдийн зүгээс эсэргүүцэлтэй тулгардаг ч эцсийн дүндээ нийгмийн сайн сайхны төлөө, иргэдийн амьдрах орчин сайжирч, байгаль орчинд ээлтэй үйл ажиллагаа тул аливаа улсын засгийн газар нь газар чөлөөлж, нийгэм эдийн засгийн хөгжлийг дэмждэг.

Хөгжингүй орнуудад газрын зах зээл сайн хөгжсөн, өмчийн эрх хамгаалагдсан, нөхөн төлбөрийн хэмжээ тодорхой байдаг. Ихэнх судлаачид болон шийдвэр гаргагчид газар чөлөөлөх нь зайлшгүй хийгдэх ёстой хөгжлийн түлхүүр гэж үзэж дэмждэг (Ding, 2007). Эсрэгээр зарим судлаачид, хэрэв газрын үнэлгээ болон нөхөн төлбөрийн хэмжээ зөв тооцогдоогүй, багаар тооцогдож газраа алдсан иргэд хохирч, өмчийн эрх хангагдахгүй тохиолдол их гардаг тул газар чөлөөлөх нь сөрөг үр дагавар ихтэй гэж үздэг (Adu-Gyamfi, 2012).

Нөхөн төлбөрийн хэмжээ нь алдаж буй газар, байшингийн үнэлгээтэй ижил байхаар тооцогдох ёстой (Schwindt 1992). Нөхөн төлбөр нь хэд хэдэн төрлөөр төлөгддөг (Kunreuther and Easterling, 1996). Мөнгөн нөхөн төлбөр хамгийн тохиромжтой төрөл юм (Nezar, 1993).

Судалгааны арга зүй

Уг судалгаанд тоон ба чанарын арга ашигласан. Хоёрдогч датаг албан ёсны статистикийн тоо баримт, хийгдсэн судалгаа тайлан, баталгаат эх сурвалжуудыг ашиглан цуглуулсан. Анхдагч датаг санал асуулгын хуудсыг гэр хорооллын оршин суугчид болон гэр хороололд бизнес эрхлэгчид бөглөсөн, ганцаарчилсан ярилцлага болон 2 бүлгийн ярилцлага хийж цуглуулсан. Тоон болон чанарын датаг 2010-2011 онд цуглуулсан.

Санал асуулгын хуудас нь гэр хорооллын өрхийн байдал, амьдарч байгаа хашааны өмчлөгдсөн газраа Ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу нөхөн төлбөртэйгөөр өгөхөд газрын эздийн санаа бодлыг мэдэх зорилготой хаалттай ба нээлттэй асуултуудаас бүрдэнэ. Хоёр төрлийн санал асуулгыг гэр хорооллын иргэд болон гэр хороололд бизнес эрхлэгчдээс авсан. Санал асуулгын хуудсыг Сүхбаатар дүүргийн 9, 11-р хорооны 300 айлаас авахаар түүвэрлэсэн. Санал асуулгын хуудас бөглөсөн өрхийн байршлыг газрын зурагт тэмдэглэв (Зураг 2).

300 өрхөөс судалгаа авсан ч 298 санал асуулгын хуудас шаардлага хангасан. 298 судалгаанд оролцогчдын 215 нь хашааны газартаа зөвхөн амьдран суудаг, 83 нь ямар нэгэн байдлаар газар дээрээ бизнес эрхэлж орлого олдог өрхүүд байна. Санал асуулгын хуудсыг шалгаж кодлох үед

23 өрхийн нээлттэй хариулт эргэлзээтэй байсныг дахин асууж тодруулсан болно. Санал асуулгын хуудсыг SPSS программ ашиглан боловсруулсан.

Чанарын датаг ганцаарчилсан ярилцлага, бүлгийн ярилцлагын аргаар цуглуулсан. Ганцаарчилсан ярилцлага хийхдээ урьдчилж бэлдсэн 7 асуултанд хариулт авч, хариултаас шалтгаалан судалгаанд оролцогч нэмэлт асуултуудад хариулсан. Ганцаарчилсан ярилцлагыг газрын алба, нийслэлийн барилга хот байгуулалт төлөвлөлтийн газрын төрийн албан хаагчид, төрийн бус байгууллага, олон улсын байгууллага, хувийн барилгын компани, их дээд сургуулийн газрын харилцаа, хот төлөвлөлтөөр судалгаа хийдэг эрдэмтэн профессор гэх мэт 30 хүнтэй хийсэн. Хороо тус бүрд 10 хүнтэй бүлгийн ярилцлага хийсэн.

СУДАЛГААНЫ ҮР ДҮН

СБД-ийн 9, 11-р хороонд амьдардаг хүмүүсээс авсан санал асуулга нь 1-рт, 7-р хороолол төслийн талаар оршин суугчдын хандлагыг тодорхойлох, 2-рт, тэд ямар төрлийн нөхөн төлбөр авахыг сонирхож байгаа, 3-рт, тэд ямар хэмжээтэй нөхөн төлбөр авахыг хүсэж байгааг тодруулах зорилготой байв.

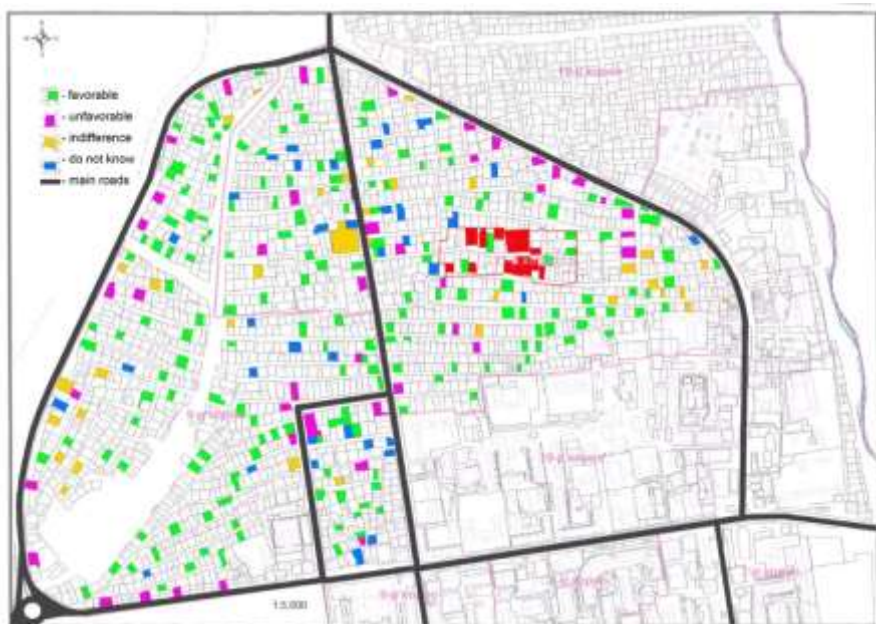
Оршин суугчид уг төслийг дэмжиж байгаа эсэх

Гэр хорооллын оршин суугчдаас авсан санал асуулгын дүнгээс харахад бизнес эрхэлдэггүй оршин суугчдын 66,5%, гэр хороололд бизнес эрхлэгчдийн 42,2% нь гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийг талархан хүлээн авсан. Гэр хорооллыг барилгажуулах ажлыг дэмжиж байгаа иргэдийн дэмжиж байгаа шалтгаан нь газар ашиглалт сайжирч, агаар болон хөрсний бохирдол буурч, амьдрах орчин сайжирч, эрүүл мэндэд сайнаар нөлөөлнө гэж үзэж байна. Ихэнх дэмжигчид газраа барилгын компанид зарах нь иргэдийн үүрэг гэж тооцож байлаа. Эсрэгээр оршин суугчдын 9,4%, гэр хороололд бизнес эрхлэгчдийн 28,9% нь уг бүтээн байгуулалтын ажлыг эсэргүүцсэн байна. Гэр хороололд бизнес эрхлэгчдийн хувьд газраа алдсанаар бизнес нь зогсож, орлогогүй болно үзэж уг ажлыг эсэргүүцэж байна. Энэ төслийг эсэргүүцэж дэмжихгүй байгаа хүмүүс барилгын компанид итгэхгүй, газраа өгчөөд барилга баригдах хооронд амьдрах газаргүй, мөн нэг хашаанд 2-4 өрх амьдардаг тул 1 айл байранд ороход бусад хамаатан нь амьдрах газаргүй болно гэж санаа зовж байна. Судалгааны асуулганд уг төслийг дэмжиж байгаа, газраа өгөхгүй эсэргүүцэж байна гэсэн хариултаас гадна ялгаагүй, мэдэхгүй гэсэн хариулт бас бий.

Зураг 2-т судалгаанд хамрагдсан 298 өрхийн байршлыг дүрсэлсэн. Ногоон өнгөөр будагдсан өрхүүд энэ төслийг дэмжиж байгаа, харин эсрэгээр уг төслийг дэмжихгүй байгаа өрхийг ягаан өнгөөр будсан, шар

өнгөөр будагдсан айлууд газраа зарсан ч эндээ үргэлжлүүлэн амьдарсан ялгаагүй гэж хариулсан бол цэнхэр өнгөөр будсан хашааны айлууд мэдэхгүй гэсэн хариултыг өгсөн байна.

Зураг 2. Судалгаанд оролцсон өрхийн байршил



Эх сурвалж: Судлаачийн боловсруулснаар, 2012

Дээрх зургаас (Зураг 2) харахад засмал зам дагуу хашаанд амьдардаг эсвэл зам дагуу хашааны газар дээрээ бизнес эрхэлдэг газрын эзэд газраа өгөхийг эсэргүүцэж хариулсан нь ягаан өнгөөр будагдаж харагдаж байна. Харин засмал зам дагуу биш, замаасаа хол 9, 11-р хорооны нутаг дэвсгэрийн төвд амьдардаг хүмүүс уг төслийг талархан хүлээн авч, газраа барилгажилтанд өгнө гэдгээ илэрхийлсэн нь ногоон өнгөөр будагдсан байна.

Газрын нөхөн төлбөрийн төрөл

Тухайн үед төрийн “Орон Сууцны Санхүүжилтийн Корпораци” ХХК болон хувийн 3 барилгын компани уг төсөлд хамрагдаж, оршин суугчдаас газрыг нь нөхөн төлбөртэйгээр эргүүлэн авах зөвшөөрлийг авсан. Тэд айл өрх тус бүртэй гэрээ хийн газар чөлөөлсөн.

Эдгээр компаниуд газрын нөхөн төлбөрт дараах 3 нөхцөл санал болгож байв. Үүнд:

1. Газрын хэмжээнээс хамаарч газар дээр нь баригдсан орон сууцанд байр өгөх
2. Өөр суурьшлын бүсэд хашааны газар олгох
3. Мөнгөөр нөхөн төлбөр өгөх.

Судалгаанд оролцсон оршин суугчдын 48,4% нь нөхөн төлбөрийг мөнгөн хэлбэрээр, 47% нь газраа өгөөд шинэ баригдсан орон сууцанд амьдрах, 4,6% нь газраа өгөхгүй гэж хариулжээ. Харин уг газар бизнес эрхлэгчдийн 43,4% нь мөнгөн хэлбэрээр, 30,1% нь шинэ баригдсан байшингийн 1 давхарыг үйлчилгээний зориулалтаар ашиглана, 12% орон сууцанд орно, 14,5% нь газраа өгөхгүй гэж хариулсан байна.

Судалгаанд оролцогчдын бараг тал нь нөхөн төлбөрийг мөнгөн хэлбэрээр авах сонирхолтой байгаа нь дараах хэдэн шалтгаантай нь бүлгийн ярилцлагын үр дүнгээс тодорхой болсон. Тухайлбал, 1-рт, монголчуудын гэр бүлсэг ард түмэн учир эцэг эхийнхээ хашаанд хүүхдүүд нь тусдаа гарч амьдардаг нь түгээмэл юм. Нэг хашаанд хэд хэдэн айл амьдрах нь түгээмэл үзэгдэл. Иймд нөхөн төлбөрийн мөнгөөрөө хотын төвөөс хол гэр хороололд дахин хашаа байшин авч хэдэн гэрээрээ амьдрах сонголт хийхээр төлөвлөж байна. 2-рт, нөхөн төлбөрийг нэг хашаанд амьдарч буй 3-5 өрх айлаас уг газрыг хувьчилж авсан ганц газрын эзэн айлд олгох тул бусад хамаатнууд амьдрах газаргүй болно. 3-рт, газраа байраар сольё гэхэд түр байрлах газар байхгүй. 4-рт, газраа газраар сольё гэхэд санал болгож буй газар хотын төвөөс алслагдмал, дэд бүтэцгүй, зам, цахилгаангүй тул оршин суугчид санал болгосон газрыг сонирхохгүй байна.

Нөхөн төлбөрийн хэмжээ

Монгол улсад газрын зах зээл сайн хөгжөөгүй тул газрын үнэ тодорхой бус, хууль дүрмэнд заасан үнэ нь зөвхөн татвар авахад хэрэглэгддэг үнэлгээ нь зах зээлийн үнээс хамаагүй бага юм. Уг хэсэгт газар чөлөөлж буй 4 компани өөр өөр үнэ санал болгож байв.

Төрийн Орон Сууц Санхүүжилтийн Корпораци ХХК дараах томъёог ашиглан айлын хашааны газрын үнийг тодорхойлж, газар чөлөөлж байв. Тухайлбал, 0,07 га газар дээр тоосгон байшинтай бол

$$V=S*c*P+Vh+C$$

V-нийт газрын нөхөн төлбөр

S-газрын хэмжээ

c-тогтмол коэффициент

P-тоосгон байшингийн хэмжээ м.кв

Vh-тоосгон байшингийн үнэлгээ

C-нэмэлт нөхөн төлбөр

$$V=700m^2*1/16*850,000+6,200,000+10,000,000=53,387,500 \text{ төгрөг}$$

Хэрэв 0,07 га хашаа байшингүй, гэрт амьдардаг бол нөхөн төлбөрийг 43,387,500 төгрөгөөр тооцож байна.

Уг томъёог ашиглан тооцсон нөхөн төлбөрийн хэмжээ нь зах зээл дээр зарагдаж буй хашаа байшингийн бодит үнэтэй ойролцоо, иргэдийн санаанд нийцсэн үнэ байв. Харин бусад 3 барилгын компани газар

чөлөөлөхдөө бага үнэ санал болгож байгаа нь санал асуулгын болон бүлгийн ярилцлагын үр дүн харуулж байна.

Ижил нөхцөлтэй, ижил хэмжээтэй хашааны газартай айлуудад өөр өөр хэмжээтэй нөхөн төлбөр санал болгож байгаа газар чөлөөлөх ажлыг удаашруулж байна. Газрын нөхөн төлбөр тодорхой бус байгаа нь газар чөлөөлөх ажлыг удаашруулж байна.

ДҮГНЭЛТ

Зах зээлийн эдийн засгийн үед газар хувьчлал бол маш чухал зүйл юм. Гэвч хотын хөгжлийн төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэхэд хувийн өмчийн газар маш их саад болж байна. Засгийн газар гэр хорооллын хувийн өмчийн газрыг чөлөөлж, барилгажуулах болон оршин суугчдыг өөр газар түр суурьшуулах туршлага, барих гарын авлага, нэгдсэн бодлого төлөвлөгөө байхгүй байна. Бизнес эрхэлдэггүй оршин суугчдын 66,5%, гэр хороололд бизнес эрхлэгчдийн 42,2% нь гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийг талархан хүлээн авсан. Гэр хорооллыг барилгажуулах ажлыг дэмжиж байгаа иргэдийн дэмжиж байгаа шалтгаан нь газар ашиглалт сайжирч, агаар болон хөрсний бохирдол буурч, амьдрах орчин сайжирч, амвдралын чанар дээшилж, эрүүл мэндэд сайнаар нөлөөлнө гэж үзэж байна. Тодорхой хэдэн шалтгааны улмаас судалгаанд оролцогчдын тал нь нөхөн төлбөрийг мөнгөн хэлбэрээр авах сонирхолтой байна. Гэр хорооллыг барилгажуулах төсөл амжилттай хэрэгжихэд тулгарсан нэг том асуудал бол газрын зах зээл хөгжөөгүй, газрын үнэ тодорхой бус байсан явдал юм. Уг хэсэгт газрыг эргүүлэн авч байгаа Монголын Орон Сууцны Санхүүжилтын Корпораци, 3 барилгын компани нэгдсэн газрын үнийн болон нөхөн төлбөрийн бодлогогүй, тус тусдаа өөр өөр үнэ тодорхойлон гэр хорооллын иргэдэд санал болгож байсан нь газар чөлөөлөх ажлыг удаашруулж байлаа.

НОМ ЗҮЙ

- [1]. ALACGaC website: www.gazar.gov.mn/
- [2]. Хуучнаар Нийслэлийн Барилга Хот байгуулалт Төлөвлөлтийн газрын вэбсайт, 2010
- [3]. Adu-Gyamfi, A. (2012). An overview of compulsory land acquisition in Ghana: Examining its applicability and effects. *Environmental management and sustainable development*, 1 (2)
- [4]. Ding, C. (2007). Policy and praxis of land acquisition in China. *Land Use policy*, 24, 1-13
- [5]. FAO. (1994). *Reorienting the Cooperative Structure in Selected Eastern European Countries: Summary of Case Studies. Central and Eastern Europe Agriculture in Transition Series. FAO, Rome*
- [6]. Kunreuther, H., & Easterling, D. (1996). The Role of Compensation in Siting Hazardous Facilities. *Journal of Policy Analysis and Management*, 15(4), 601-622
- [7]. Larbi, W., Antwi, A., & Olomolaiye, P. (2004). Compulsory land acquisition in Ghana-policy and praxis. *Land Use Policy*, 21, 115-127

- [8]. Nezar, A. (1993). *Squatting and culture: A comparative analysis of informal developments in Latin America and the Middle East. Habitat international, 17(1), 33-44*
- [9]. Schwandt, r. (1992). *Report of the Commission into Compensation for the Taking of resource Interests. Resource Compensation Commission. Queen's printer, British Columbia*