

“УЛААНБААТАР ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТ” ХХК-ИЙН ДҮРМИЙН ХЭРЭГЖИЛТ

2025 оны 12 дугаар сарын 22-ны өдөр

Улаанбаатар хот

№	Хэрэгжүүлэх арга хэмжээ	Хэрэгжилт	Хувь
1	Хот, тосгоны хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчлэн төлөвлөгөөтэй уялдуулан нийслэл хотыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх.	Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын 2025 оны 09 дүгээр сарын 23-ны өдрийн 25/111 дүгээр тогтоолоор Толгойт дэд төвд 1000 өрхийн орон сууцыг барих тухай шийдвэр гарч, Нийслэлийн Засаг даргын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны мөрийн хөтөлбөрт орсонтой холбогдуулан Толгойт дэд төвийн барилгажилтын зураг төсөл хийлгэх ажлын бэлтгэлийг ханган ажиллаж байна.	100 %
2	Хот дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд эрх бүхий байгууллагын шийдвэрийн дагуу хэрэгжүүлэхээр даалгасан ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга, байгууламжийг буулган дахин барилгажуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх.	Нийслэлийн Засаг даргын дахин барилгажуулах эрх шилжүүлэх 10 удаагийн захирамжаар шилжиж ирсэн 23 байршилын 39 байранд кадатсрын зураг хийлгэж газар эзэмших эрх хүссэн. Үүнээс: Нийслэлийн Засаг даргын 2025 оны 06 дугаар сарын 17-ны өдрийн А/855, Нийслэлийн Засаг даргын 2025 оны 08 дугаар сарын 30-ны өдрийн А/1152 дугаар захирамжуудаар 35 байрны 68580 м2 газрын газар эзэмших эрх шилжиж ирсэн.	100%
3	Хот дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд эрх бүхий байгууллагын шийдвэрийн дагуу хэрэгжүүлэхээр даалгасан гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх.	Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын 2024 оны 09 дүгээр сарын 19-ны өдрийн 107 дугаар “Гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагаа хэрэгжүүлэх байршил тогтоох тухай” тогтоолоор батлагдсан, Нийслэлийн Засаг даргын 2025 оны 01 дүгээр сарын 28-ны өдрийн А/93 дугаар “Гэр хорооллыг орон сууцжуулах талаар авах арга хэмжээний тухай” захирамжаар Сонгинохайрхан дүүргийн 1, 2, 34 дүгээр хорооны нутаг дэвсгэр, Толгойт дэд төв орчмын 133.3 га талбайд гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааны хүрээнд төслийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл, олон улсын зөвлөх үйлчилгээ, зураг төсөл боловсруулах ажил барилгажилтын төсөл боловсруулах ажлын төсвийн саналыг тэрбум төгрөгөөр боловсруулан 4.3 Нийслэлийн хөгжлийн 2026 оны төлөвлөгөөнд тусгуулан ажилласан.	100%
4	Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны хүрээнд гүйцэтгэгч этгээдийг нээлттэй сонгон шалгаруулах, холбогдох гэрээ байгуулах, нэгдсэн удирдлагаар хангах, хэрэгжилтэд хяналт тавих.	Сонгон шалгарсан аж ахуйн нэгжүүдтэй Үнэлгээний хорооны дүгнэлтийг үндэслэн төсөл хэрэгжүүлэгчээр шалгарсныг батламжилсан тушаал гарсны дараа Хариуцлагын гэрээ, “Гурван талт” гэрээний нөхцөлийг ханган ажиллах зохион байгуулалтын арга хэмжээ авч төсөлд шалгарсан 14 аж ахуйн нэгжид хүргүүлэн 4 аж ахуйн нэгжтэй хариуцлагын гэрээ байгуулж бусад аж ахуйн нэгжид төслийг хүргүүлэн хамтран ажиллаж, тухайн орон сууцны барилгын үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгчидтэй хоёр талт гэрээ байгуулж, Хоёр талт гэрээ	90%

		нь гурван талд гэрээг байгуулахаар хамтран ажиллах гэрээ, хариуцлагын гэрээг төлөвлөн хэрэгжүүлэхээр бэлтгэл ажлыг ханган ажиллаж байна.	
5	Газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй хамтран хөндлөнгийн эрх бүхий этгээдээр газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг хийлгэх.	2025 оны 04 дүгээр сарын 01-ны өдөр Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч Х.Нямбаатар, "Улаанбаатар Орон сууцжуулалт" ХХК-ны гүйцэтгэх захирал З.Төмөртөмөө, "Ай Ди Си проперти" ХХК-ны гүйцэтгэх захирал Д.Шижээбадрах, Баянзүрх дүүргийн 22 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцны 200, 201, 202 дугаар байрны нөлөөлөлд өртсөн оршин суугчдын төлөөлөл нарын бүрэлдэхүүнтэйгээр уулзалт зохион байгуулж хохиролыг барагдуулах, орон сууцаар хангах, карказ угсралтад хөндлөнгийн байгууллагаар үнэлгээ хийлгэх чиглэл өгсний дагуу "Файн эстимейнт" ХХК-иар 2025 оны 05 дугаар сарын 20-ны өдөр үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлох үнэлгээг хийлгэж тайланг хүлээн авч холбогдох арга хэмжээг авч ажилласан.	100%
6	Орон сууцжуулахаар сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдах, худалдан авах, газар, өөр орон сууцаар солихтой холбоотой саналыг өмчлөгч, эзэмшигчид танилцуулах.	Нийслэлийн засаг даргын 2025 оны 05 дугаар сарын 21-ний өдрийн А/721 дүгээр "Үнэлгээний хорооны бүрэлдэхүүн, түүний үйл ажиллагааны удирдамжийг шинэчлэн батлах тухай" захирамжаар байгуулагдсан үнэлгээний хороо Нийслэлийн засаг даргын 8 захирамжаар шилжиж ирсэн "Ашиглалтын шаардлага хангахгүй нийтийн орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих" сонгон шалгаруулалтын байршил дээр сонгон шалгаруулалтын материал бэлтгэн хуралдаж, гарсан шийдвэрийн дагуу Сүхбаатар дүүргийн 6-р хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах 22, 26.30, 21, 8-р хороо 64, 29, 5 -р хороо 48, Сонгинохайрхан дүүргийн 18-р хороо СТ-4, Чингэлтэй дүүргийн 4-р хороо 6, 6-р хороо 44, Баянгол дүүргийн 2-р хороо 32, 3-р хороо 35, Баянзүрх дүүргийн 19-р хороо 5, Хан-Уул дүүргийн 1-р хороо 1 дүгээр байр зэрэг нийт 14 байршилд сонгон шалгаруулалт явуулж Улаанбаатар орон сууцжуулалт ХХК-ийн захирлын батламж гардуулсан. Улаанбаатар орон сууцжуулалт ХХК-ийн үндсэн чиг үүргийн хүрээнд томилогдсон ажлын хэсгүүд, дүүрэг хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах ашиглалтын шаардлага хангахгүй 14 орон сууцны оршин суугчидтай хийсэн уулзалтуудад оролцож, хууль тогтоомж, Засаг даргын захирамжуудыг тайлбарлан таниулж, хорооны Засаг Даргын захирамжаар байгуулагдсан орон сууц өмчлөгчдийн хяналтын хороог оролцуулан, Үнэлгээний хороонд ажиллах зааварчилга, Засаг даргын захирамж, удирдамжийг танилцуулан ажиллаа.	90%
	Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны хүрээнд холбогдох	Нийт 2025 оны батлагдсан төсөв 4,968,702,147.50 үүнээс 11-р сарын 31-ны байдлаар үйл ажиллагааны зардалд 3,554,698.92 зарцуулсан бна. 2025 оны 4-	

7	үйл ажиллагааны зардал, хөрөнгийг бүрдүүлэх, захиран зарцуулах.	р сарын 1-нээс 11-р сарын 31 хүртэл нийт 971,238.513 мянган төгрөгний орлого бүрдүүлэн ажилласан.	75%
8	Орон сууцжуулахаар сонгосон талбай дахь газар, үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийн гаргасан хүсэлтийг үндэслэн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө боловсруулан батлуулах.	Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2025 оны 12 дугаар сарын 05-ны өдрийн 11/33 тогтоолоор баталсан Нийслэлийн 2026 оны Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд Сонгинохайрхан дүүргийн 1, 2, 35 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт баригдах Толгойт дэд төвийн дахин төлөвлөлтийн барилга баригдах ажлын нөлөөлөлд өртсөн 1770 нэгж талбарын 133,3 га газар чөлөөлөгдөхөөр тусгагдсан. 2026 онд газар чөлөөлөлт хийгдэхээр бэлтгэл ажил хангагдан хээрийн болон суурин судалгаа хийгдсэн, Толгойт дэд төвд ажиллах ажлын байрыг 2025 оны 12 дугаар сарын 02-ны өдөр хүлээн авч, 2026 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс санал асуулга авч эхлэхээр бэлтгэл ажил хангагдан ажиллаж байна.	100%
9	Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны хүрээнд төсөл, төлөвлөгөө боловсруулах, батлах, хэрэгжүүлэх, газар, үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй харилцан тохиролцож гэрээ байгуулах, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх, гэрээний биелэлтийг хамтран дүгнэх.	Тус компани эзэмшлийн орон сууцанд иргэдийг түр суурьшуулан орон сууцанд хамрагдсан иргэд, аж ахуйн нэгж, үйлчилгээний талбай ашиглан үйл ажиллагаа явуулж байгаа аж ахуйн нэгжийн хууль эрх зүйн баримтыг үндэслэн гэрээний хэрэгжилт бүртгэлжүүлэн хяналт тавьж ажиллаж байна. Түр суурьшуулах 813, 814, Сэлбэ 50, Баянхошуу 50 байрны давхардсан тоогоор 407 оршин суугч нартай гэрээ байгуулсан гэрээний хэрэгжилт 90,25 хувьтай байна. Түр суурьшуулах 814-р байрны 154 оршин суугчдаас 147 айл өрхтэй орон сууц түрээслэх түрээсийн болон ашиглалтын гэрээ байгуулсан, 7 айл өрхтэй түрээсийн гэрээ хийх, 813 дугаар байрны 132 айл өрхтэй түрээсийн гэрээ байгуулахаас 116 айл өхтэй гэрээ байгуулж 16 өрхтэй хийх, Сэлбэ-50 байрны 47 өрхтэй гэрээ байгуулахаас 39 өрхтэй гэрээ хийсэн, сул байр 5, гэрээгүй хийгээгүй 7, Баянхошуу-50 байрны 45 өрхтэй түрээсийн гэрээ байгуулж, сул байр 5 байна. Түр суурьшуулах орон сууцанд хамрагдсан иргэд, аж ахуйн нэгж, үйлчилгээний талбай ашиглан үйл ажиллагаа явуулж байгаа аж ахуйн нэгжийн гэрээний хэрэгжилтэд хяналт тавьж хууль эрх зүйн баримтыг үндэслэн гэрээ, эрх зүйн хуулийн хэрэгжилтийг ханган түрээсээр үйл ажиллагаа явуулж байгаа 4 байгууллагатай гэрээг шинэчлэн байгуулж хэрэгжилтэнд хяналт тавьж ажиллаа.	90%
10	Орон сууцжуулах үйл ажиллагааны хэрэгжилтийн талаар оролцогч талуудад	“Улаанбаатар орон сууцжуулалт” ХХК-ийн 2025 оны үйл ажиллагааны төлөвлөгөөний 4.1, Хэвлэл мэдээлэл, олон нийттэй харилцах хэлтсийн 2025 оны гүйцэтгэлийн төлөвлөгөөний 1.2-т заасны дагуу байгууллагын үйл ажиллагаа, хэрэгжүүлж буй төсөл хөтөлбөрийг олон нийтэд танилцуулж, мэдээллээр ханган ажиллаж байна. Энэ хүрээнд шилжиж ирсэн ашиглалтын	95%

	тайлагнах, үнэн зөв мэдээллээр хангах.	шаардлага хангахгүй нийтийн зориулалттай орон сууцыг буулган дахин барих төслүүдийн явц, Толгойт дэд төв орчмын 133 га бүсийг дахин төлөвлөх ажлын бэлтгэл, түүнчлэн эдгээртэй холбоотой оршин суугчид, төсөл хэрэгжүүлэгч нартай хийсэн хурал, гурван талт уулзалтын фото болон видео мэдээллийг тогтмол бэлтгэж байгууллагын цахим сувгуудаар түгээж байна.	
11	Орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд байгаль орчны, эрүүл ахуйн, аюулгүй байдлын болон бусад холбогдох хууль тогтоомж, норм, дүрэм, журам, стандартын шаардлагыг мөрдөх.	СХД-ийн 18 дугаар хороо СТ4 дүгээр байр /Гартаам Агат ХХК/, БГД-ийн 2 дугаар хороо 32 дугаар байр Грейт рөүд ХХК, СБД-ийн 6 дугаар хороо 22 дугаар байр /Хан хөгшин стэйт ХХК/, 26 дугаар /Азийн идэр цамхаг ХХК/ төсөл хэрэгжиж буй төслүүдэд байгаль орчин, хөдөлмөрийн эрүүл ахуй аюулгүй байдлыг дүрмийг дагаж мөрдүүлэх төсөл гүйцэтгэгч компаниудын ХАБЭА-н төлөвлөгөөний дагуу хяналт тавин ажиллаж байна.	90%
12	Гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх хүрээнд хот байгуулалтын холбогдох баримт бичгийг эрх бүхий байгууллагаар батлуулах.	Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын 2025 оны 09 дүгээр сарын 23-ны өдрийн 25/111 дүгээр тогтоолоор Толгойт дэд төвд 1000 өрхийн орон сууцыг барих тухай шийдвэр гарч, Нийслэлийн Засаг даргын оны үйл 2028-2024 ажиллагааны мөрийн хөтөлбөрт орсонтой холбогдуулан Толгойт дэд төвийн барилгажилтын зураг төсөл хийлгэх ажлын бэлтгэлийг хангаж, НОСБГ-ын орон сууцны төлөвлөлттэй танилцаж, Толгойт дэд төв орчмын байршлын болон нөлөөлөлд өртсөн нэгж талбарын судалгааг хийсэн. Мөн тухайн байршилд хамрагдаж буй иргэдэд мэдээллийг өгч, санал санаачлагыг төлөвлөлтөд тусгахаар бэлтгэн, иргэдтэй уулзалтуудыг шат дараатай зохион байгуулж, барилгажуулах үйл ажиллагааны бэлтгэлийг ханган ажиллалаа.	100%
13	Гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх хүрээнд дэд төвөөс олгогдох инженерийн шугам сүлжээний техникийн нөхцөл олгох.	Хот байгуулалтын баримт бичгийн хүрээнд Барилгажилтын зураг төсөл хийгдсэний дараа түүний дагуу барилга тус бүрт Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар болон загвар зургийг батлуулах боломжтой юм.	100%
14	Гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх хүрээнд батлагдсан барилгажилтын төслийн дагуу орон сууцжуулах үйл ажиллагаанд захиалагчийн хяналт тавих.	Толгойт дэд төвийн нийгмийн болон инженерийн дэд бүтцийг барьж байгуулах ажил 65 хувийн гүйцэтгэлтэй хэрэгжиж байгаатай танилцаж, цаашдын төлөвлөлт, үйл ажиллагаандаа тусган ажиллаж байна.	100%
	Гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх хүрээнд ерөнхий болон	НИТХ-ын тогтоолоор баталсан Толгойт дэд төв орчмын гэр хорооллыг орон сууцжуулах 133.3 га талбайн хүрээнд газар чөлөөлөлтийн нөлөөлөлд өртсөн	100%

15	хэсэгчилсэн төлөвлөгөөтэй уялдуулан гэр хорооллыг орон сууцжуулах нэгж талбарыг сонгон батлуулах санал хүргүүлэх.	1770 нэгж талбар байна. Үүнээс өмчлөх эрхтэй 1493, эзэмших эрхтэй 277 нэгж талбар байна.	
16	Гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх хүрээнд орон сууцны барилга байгууламжийн зураг төсөл, баримт бичиг боловсруулах, магадлал хийж, баталгаажуулах.	Толгойт дэд төв орчмын гэр хорооллын газрыг дахин төлөвлөн барилгажуулах ажлын хүрээнд орон сууцжуулах үйл ажиллагааны бэлтгэл ажлын хүрээнд төслийн техник эдийн засгийн үндэслэл, барилгажилтын төсөл, олон улсын зөвлөх үйлчилгээ, зураг төсөл боловсруулах ажил барилгажилтын төсөл боловсруулах ажлын төсвийн саналыг Нийслэлийн хөгжлийн 2026 оны төлөвлөгөөнд тусгуулан батлуулсан. Хот байгуулалтын баримт бичгийн хүрээнд барилгажилтын зураг төсөл хийгдсэний дараа түүний дагуу барилга тус бүрт архитектур төлөвлөлтийн даалгавар болон загвар зургийг батлуулах боломжтой юм.	100%
17	Гэр хорооллыг орон сууцжуулах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх хүрээнд гэр хорооллыг орон сууцжуулах төслийн хүрээнд баригдсан орон сууцыг газар чөлөөлөлтийн нөхөх олговрын зориулалтаар зарцуулна.	Нийслэлийн Засаг даргын 2025 оны 05 дугаар сарын 30-ны өдрийн А/771 дугаар Захирамжаар Сүхбаатар дүүрэгт байршилтай түр суурьшуулах 813, 814-р байрны 4609м2, Сонгинохайрхан дүүрэгт байршилтай Баянхошууны 50 айлын орон сууц байрны 1677м2 газрын эрх, Нийслэлийн Засаг даргын 2025 оны 10 дугаар сарын 13-ны өдрийн А/1303 дугаар Захирамжаар Чингэлтэй дүүрэгт байршилтай Сэлбэ айлын орон сууцны 50 байрны 1952м2 газрын эзэмших эрх тус байгууллагад шилжиж ирсэн. Эдгээр түр суурьшуулах байрыг газар чөлөөлөлтийн нөхөн олговрын зориулалтаар ашиглах бөгөөд тус байгууллагад эрх шилжиж ирсэн Толгойт дэд төв орчмын гэр хорооллын газрыг орон сууцжуулах ажлын хүрээнд газар чөлөөлөлт 2025 онд хийгдээгүй байна. Толгойт дэд төв орчмын инженерийн дэд бүтэц, бүтээн байгуулалтын ажлын хүрээнд газрыг нөхөн олговортойгоор чөлөөлөх ажлуудыг Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтыг дэмжих төсөл хөгөлбөрөөс хийж байгаа болно.	100%

ТАНИЛЦСАН:

ЗАХИРГАА, САНХҮҮГИЙН ГАЗРЫН ДАРГА

ХЯНАСАН:

ЗАХИРГААНЫ ХЭЛТСИЙН ДАРГА

НЭГТГЭСЭН:

ТОГТООЛ ШИЙДВЭР, ТӨЛӨВЛӨГӨӨ,

ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ БИЕЛЭЛТ, ТАЙЛАН ХАРИУДСАН

МЭРГЭЖИЛТЭН

Б.ПҮРЭВСҮРЭН

Ж.БАЛЖИННЯМ

Б.УНДРАХ