



НИЙСЛЭЛ ДЭХ ТӨРИЙН АУДИТЫН ГАЗАР

Аудитын сэдэв: “Газар эзэмшигчдэд 2021-2024 онд олгосон газрын нөхөн олговор газар чөлөөлөлтийн хэрэгжилт” код “ГНАГ-2024/18-ШТА-ГА”

Аудит хийсэн үндэслэл, бүрэн эрх: Монгол Улсын Ерөнхий аудиторовын 2024 оны А/100 дугаар тушаалаар баталсан Нийслэл дэх Төрийн аудитын газрын 2024 онд гүйцэтгэх сэдвийг үндэслэн Төрийн аудитын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.3.1, 11 дүгээр зүйлийн 11.1, 11.5 дахь зүйлийг үндэслэн Төрийн аудитын байгууллагын бүрэн эрхийн хүрээнд аудитыг гүйцэтгэсэн.

Аудитын гол дүгнэлт: Газрын нөхөх олговор, газар чөлөөлөх арга хэмжээг төлөвлөх шатанд холбогдох хууль тогтоомжийг мөрдөөгүй, нөхөх олговрын хөрөнгө шийдэгдсэн нэгж талбарын газар чөлөөлөлт 2024 оны 3 дугаар улирлын байдлаар 99.7 хувьтай байна.

Тайланг хүргүүлсэн этгээд: Нийслэл, БГД, БЗД, СХД, ХУД, ЧД-ийн Засаг дарга, Газар зохион байгуулалтын алба

Нэмэлт мэдээлэл, мэдээллийн эх сурвалж: Open.audit.mn

Хаяг: УБ хот, Сүхбаатар дүүрэг, Соёлын Төв өргөө “Г” корпус, Утас: 327787

2024.12.02.

Аудитын харилцан хамаарал:

Аудитын урьдчилсан судалгааны явцад төлөвлөлтийн үе шатанд судалсан баримт материал, хийсэн урьдчилсан дүн шинжилгээ, харилцан ярилцлагад үндэслэн аудитын ерөнхий эрсдэлийг “Дунд” гэж үнэлсэн.

Аудитын зорилго, хамарсан хүрээ:

Дараах дэд зорилтуудын хүрээнд аудитыг хийж гүйцэтгэсэн. Үүнд:

- ✚ Газар чөлөөлөх арга хэмжээг холбогдох бодлогын баримт бичгүүдтэй уялдуулж төлөвлөсөн эсэх;
- ✚ Газар эзэмшигч, өмчлөгчдөд олгох газрын нөхөх олговрыг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу үнэн зөв тооцож олгосон эсэх;
- ✚ Газар чөлөөлөх үйл ажиллагааг хууль тогтоомжид заасны дагуу үр дүнтэй хэрэгжүүлсэн эсэх;

Аудитын хамарсан хүрээ: Аудитад Газрын нөхөх олговор, газар чөлөөлөлтийн арга хэмжээг хэрэгжүүлэх чиг үүрэг бүхий байгууллагуудын 2021-2024 оны баримт, материал, мэдээлэл, судалгааг хамруулан аудитыг хийж гүйцэтгэсэн.

Аудитын явцад гарсан хүндрэл, бэрхшээл:

Аудитын явцад шалгагдагч байгууллагаас баримт материалыг хугацаанд гаргахгүй, судалгаа мэдээг дутуу гаргаж өгөх, байгууллага хооронд уялдаа багатай зэрэг хүндрэл бэрхшээл үүссэн.

Аудитын гол үр дүн:

Аудитын дэд зорилт А.1 Нөхөх олговор олгох, чөлөөлөхөөр тусгагдсан газрын байршил нь хөгжлийн бодлогын баримт бичгүүдтэй нийцсэн үү?

Хариулт: Нөхөх олговор олгох, чөлөөлөхөөр тусгасан газрын байршил нь урт хугацааны хөгжлийн бодлогод нийцсэн, дунд хугацааны бодлогод 25.0 хувь нь нийцээгүй байна

Аудитын дэд зорилт А.2 Тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд туссан газрын нөхөх олговор, газар чөлөөлөлт нь тухайн жилийн хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөөтэй уялдсан уу?

Хариулт: Газрын нөхөх олговор, газар чөлөөлөх арга хэмжээний төлөвлөлт нь тухайн жилийн хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөөтэй уялдаагүй байна

Аудитын дэд зорилт А.3 Чөлөөлөх нэгж талбарыг тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд бүрэн тусгасан уу?

Хариулт: Чөлөөлөх нэгж талбарыг дүүргүүдийн ГЗБТ-нд дутуу тусгасан байна

Аудитын дэд зорилт Б.1 Чөлөөлөх нэгж талбарын нөхөх олговрын хэмжээг эзэмшигч, өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцсон уу?

Хариулт: Чөлөөлөх нэгж талбарын нөхөх олговрын хэмжээг эзэмшигч, өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцоогүй байна

Аудитын дэд зорилт Б.2 Мэргэжлийн байгууллага, хөрөнгийн үнэлгээчин нь чөлөөлөх нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээг зах зээлийн үнэлгээний дагуу бодитой тооцож тогтоосон уу?

Хариулт: Чөлөөлөх нэгж талбарын хөрөнгийн үнэлгээг тооцоход ММҮИ-аас ирүүлсэн жишиг үнийг баримталсан, харилцан адилгүй шалгуур үзүүлэлтийг ашигласан байна

Аудитын дэд зорилт Б.3 Нөхөх олговортойгоор чөлөөлөх газрын төрөл, зориулалтыг өөрчилж, эрх шилжүүлсэн үү?

Хариулт: Эрх үүссэн иргэн, ААН-ийн 96.1 хувьд нь нөхөх олговрыг олгосон байна

Аудитын дэд зорилт В.1 Газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд тусгагдсан газрыг бүрэн чөлөөлж тухайн газарт хэрэгжих төсөл, арга хэмжээний нөхцөлийг бүрдүүлсэн үү?

Хариулт: ГЗБТ-нд тусгасан нэгж талбараас 93.7 хувийг чөлөөлөөгүйгээс тухайн газарт хэрэгжих ТАХ-ний нөхцөл бүрдээгүй, харин санхүүжилт шийдэгдсэн нэгж талбарын 99.7 хувийг чөлөөлж ТАХ-ний хэрэгжилт 81.4 хувьтай хэрэгжсэн байна.

Аудитын дэд зорилт В.2 Газрын нөхөх олговор болон холбогдох хөрөнгийг төсөвт бүрэн тусгаагүйгээс шалтгаалж газар чөлөөлөлтийн ажил удааширч, тухайн газарт хэрэгжих төсөл, арга хэмжээний хэрэгжилтэд нөлөөлсөн үү.

Хариулт: Газрын нөхөх олговрын хөрөнгийг төсөвт бүрэн тусгаагүйгээс шалтгаалж төлөвлөсөн ТАХ хэрэгжээгүй байна.

Аудитын дэд зорилт В.3 Газар чөлөөлөлтийн ажлыг хэрэгжүүлснээр иргэдийн амьдрах орчин нөхцөлд нөлөөлж байна уу?

Хариулт: Цаашид газар чөлөөлөх ажлыг суурь судалгааны дагуу зохион байгуулж шинэ бүтээн байгуулалтыг нэмэгдүүлснээр иргэдийн амьдрах орчин нөхцөл сайжрахаар байна.

Аудитын дүгнэлт:

1. Нийслэл, дүүргийн 2021-2024 оны ГЗБТ-нд 6,207.2 га газрын 49699 нэгж талбарыг чөлөөлөхөөр төлөвлөсөн ч нөхөх олговорт шаардагдах хөрөнгө нь тусгаадаагүй, чөлөөлөхөөр төлөвлөсөн газраас 120.2 га газрын 3146 нэгж талбарт шаардагдах 456,748.0 сая төгрөгийн хөрөнгийг төсөвт баталсан байна.
2. Тухайн жилийн ГЗБТ-нд чөлөөлөлт хийх нэгж талбарын тоо, газрын байршил, хэмжээг тодорхойгүй байдлаар тусгасан байна Төсөл, арга хэмжээний гүйцэтгэлд тавих захиалагчийн хяналтыг дутуу хэрэгжүүлснээс шалтгаалж хөрөнгө оруулалтын ажлууд чанарын болон ашиглалтын шаардлага хангахгүй байна.
3. ГЗБТ-нд чөлөөлөх нэгж талбарыг тусгахдаа “газар эзэмшигч, өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцох”, “хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх” арга хэмжээг газрын нөхөх олговрын хөрөнгө баталсны дараа хийж газар чөлөөлөх үйл ажиллагааны дарааллыг баримтлаагүй байна.
4. БХБС-ын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар баталсан хөрөнгийн үнэлгээнд баримтлах жишиг үнэлгээ хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байхад ММҮИ-ээс газар чөлөөлөлт, нөхөх олговрын үнэлгээнд баримтлах зах зээлийн дундаж жишиг үнийг тогтоосон байна.
5. Газар чөлөөлөх арга хэмжээг хэрэгжүүлснээр сургууль цэцэрлэгийн хүртээмж сайжрах, авто зам, замын байгууламж нэмэгдэж түгжрэл буурах, дэд төвүүдийг байгуулснаар хөрсний болон агаар орчны бохирдол буурах зэргээр иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөл боломж бүрдэхэд эерэг нөлөө үзүүлж байна.

Аудитын зөвлөмж:

Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч /Х.Нямбаатар/-д:

1. Тухайн жилийн ГЗБТ-нд чөлөөлөх нэгж талбарыг бодитой тооцоолон тусгаж, төсөв хөрөнгийг батлуулах;
2. БХБС-ын 2016 оны 203 дугаар тушаалаар баталсан хөрөнгийн үнэлгээнд баримтлах зах зээлийн жишиг дундаж үнийг бодит нөхцөл байдалд нийцүүлэн шинэчлэн тогтоох саналыг эрх бүхий байгууллагад уламжлан шийдвэрлүүлэх;

3. Газар эзэмшигч, өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцсон, хөрөнгийн үнэлгээ хийлгүүлсэн нэгж талбарыг тухайн жилийн ГЗБТ-нд тусган холбогдох хуулийг хэрэгжүүлж ажиллах

Нийслэл, дүүргийн Газар зохион байгуулалтын албанд:

1. Тухайн жилийн ГЗБТ боловсруулахдаа “Нийслэл, дүүргийн тухайн жилийн газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөө боловсруулах аргачлал”-д тусгагдсан чөлөөлөх газрын байршил, тоо хэмжээ, шаардагдах төсвийг нэгж талбар тус бүрээр тусгаж, бодит нөхцөл байдалд нийцүүлэн, оновчтой төлөвлөх;

2. Тухайн нэгж талбарт байршиж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн тоо, барилгын хийц, бүтэц, давхраас хамааран хөрөнгийн үнэлгээ хийх үйлчилгээний хөлсийг тооцоолох;

3. Газар эзэмшигч, өмчлөгчтэй урьдчилан тохиролцсон, хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэсэн нэгж талбар газрыг тухайн жилийн ГЗБТ-нд тусгаж, газар чөлөөлөх үйл ажиллагааны дарааллыг баримтлах.