



ТАЙЛАН ГАРГАСАН:

МЭРГЭЖЛИЙН СОЦИОЛОГИЧДЫН  
ХОЛБОО ТББ-ЫН ГҮЙЦЭТГЭХ  
ЗАХИРАЛ

.....Н.БАТЗОРИГ

ХСОАБХЗГ/202204016

# “НИЙТИЙН БАЙРАНД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА, АЮУЛГҮЙ БАЙДЛЫН СУДАЛГАА”

ЭЦСИЙН ТАЙЛАН



2022.12.14

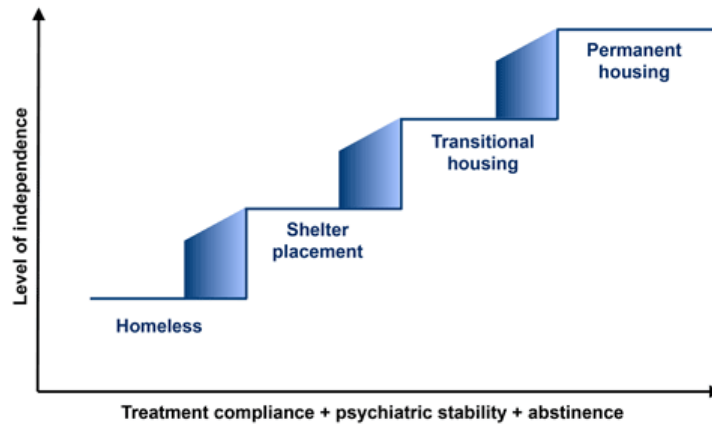
**Захиалагч:** Хотын стандарт, хяналтын газар

**Зөвлөх:** Мэргэжлийн социологичдын холбоо ТББ



**ISA** International  
Sociological  
Association

Traditional system approach



**ХОТЫН СТАНДАРТ, ХЯНАЛТЫН ГАЗАР**

Монгол Улс, Улаанбаатар хот, Хан-Уул дүүрэг, 4-р хороо, Арцатын ам, Наадамчдын зам 1200, Нийслэлийн нутгийн захиргааны төв цогцолбор, 5 давхар, 504 тоот

Утас/Факс: 976-70118060

Мэйл: [info@standard.ub.gov.mn](mailto:info@standard.ub.gov.mn)

Веб сайт: [www.standard.ub.gov.mn](http://www.standard.ub.gov.mn)

**МЭРГЭЖЛИЙН СОЦИОЛОГИЧДЫН ХОЛБОО ТББ**

Монгол Улс, Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг, Сүхбаатарын гудамж, 4-р хороо, Цэцээ гүн оффис, 311 тоот

Утас/Факс: 976-99031523

Мэйл: [zorigt.8@gmail.com](mailto:zorigt.8@gmail.com)

Веб сайт: <http://www.psa.mn>

## АГУУЛГА

ХҮСНЭГТ, ЗУРАГ, ГРАФИКИЙН ЖАГСААЛТ .....	4
ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ .....	6
<b>ӨМНӨХ ҮГ .....</b>	<b>7</b>
ОРШИЛ	8
<b>НЭГ. СУДАЛГААНЫ АРГА ЗҮЙ, АРГАЧЛАЛ .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 СУДАЛГААНЫ АРГА ЗҮЙ .....</b>	<b>9</b>
Үндэслэл.....	9
Зорилго, хамрах хүрээ .....	9
Судалгааны арга зүйг боловсруулсан үндэслэл .....	10
Судалгааг чанартай, өндөр түвшинд хийж гүйцэтгэсэн баталгаа.....	10
Суурь судалгааны арга зүйн зураглал .....	10
Суурь судалгааны судлах зүйлийн эх сурвалж, хэмжсэн арга .....	12
<b>1.2 СУДАЛГААНЫ АРГАЧЛАЛ .....</b>	<b>13</b>
Судалгааны багийн дотоод сургалт.....	13
Судалгааны мэдээлэл цуглуулсан арга .....	13
Судалгааны мэдээлэл боловсруулалт .....	19
<b>ХОЁР. НИЙСЛЭЛ ДЭХ НИЙТИЙН БАЙРНЫ СУДАЛГАА .....</b>	<b>20</b>
2.1 НИЙСЛЭЛ ХОТЫН НИЙТИЙН БАЙРНЫ НӨХЦӨЛ БАЙДАЛ .....	20
Нийтийн байранд үйлдэгдсэн гэмт хэргийн судалгаа .....	24
2.2 НИЙСЛЭЛ ХОТЫН НИЙТИЙН БАЙРАНД ОРШИН СУУГЧДЫН СУДАЛГААНЫ ДҮН....	25
Нийтийн байранд оршин суугчдын нийгэм-хүн ам зүйн байдал.....	25
Нийтийн байрны орчин, нөхцөлийн үнэлгээ .....	29
Түрээсийн төлбөр, нөхцөл .....	33
Нийтийн байрны бодлого, зохицуулалт.....	35
<b>ГУРАВ. ОЛОН УЛС ДАХЬ НИЙТИЙН БАЙРНЫ ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА, АЮУЛГҮЙ БАЙДАЛ.....</b>	<b>38</b>
3.1 НИЙТИЙН БАЙРНЫ НЭР ТОМЬЁО, ОЙЛГОЛТ .....	38
3.2 АВСТРАЛИ УЛСЫН НИЙТИЙН БАЙРНЫ БОДЛОГО .....	41
3.3 АНУ-ЫН НИЙТИЙН БАЙРНЫ БОДЛОГО.....	43
3.4 ХОНКОНГ УЛСЫН НИЙТИЙН БАЙРНЫ БОДЛОГО.....	43

3.4 НИЙТИЙН БАЙРАНД ТАВИГДАХ ЕРӨНХИЙ ШААРДЛАГА .....	44
<b>ДӨРӨВ. СУДАЛГААНЫ ДҮГНЭЛТ, САНАЛ ЗӨВЛӨМЖ.....</b>	<b>48</b>
4.1 СУДАЛГААНЫ ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ .....	48
<b>ТАВ. ХАВСРАЛТУУД: СУДАЛГААНЫ ХЭРЭГЛЭГДЭХҮҮНҮҮД.....</b>	<b>51</b>
5.1 НИЙТИЙН БАЙРНЫ ЭЗЭДТЭЙ ХИЙХ ГАНЦААРЧИЛСАН ЯРИЛЦЛАГЫН ЧИГЛҮҮЛЭХ АСУУЛТ (IDI GUIDELINE) .....	51
5.2 НИЙТИЙН БАЙРНЫ ОРШИН СУУГЧДААС АВАХ СУДАЛГААНЫ АСУУЛГА (QUESTIONNAIRE) .....	53
5.3 СУДЛААЧДЫН АЖИГЛАЛТЫН ХУУДАС (EVALUATION SHEET).....	58
5.4 АШИГЛАСАН, ШИНЖИЛГЭЭ ХИЙСЭН БАРИМТ БИЧГИЙН ЖАГСААЛТ (DOCUMENT LIST) 59	
5.5 СУДАЛГААНЫ АЖЛЫН НАРИЙВЧИЛСАН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ .....	60

ХҮСНЭГТ, ЗУРАГ, ГРАФИКИЙН ЖАГСААЛТ

Зураг 1. Суурь судалгааны ажлын арга зүйн зураглал.....	11
Зураг 2. Судалгааны багийн дотоод сургалт хийж байгаа нь .....	13
Зураг 3. “НИЙТИЙН БАЙРАНД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА, АЮУЛГҮЙ БАЙДЛЫН СУДАЛГАА”-ны мэдээлэл цуглуулсан арга .....	14
Зураг 4. “Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэхэд дагаж мөрдөх журам”, НИТХ, 2019 он.....	15
Зураг 5. Монгол Улсад нийтийн байранд амьдарч байгаа өрх, хүн амын тоо, ҮСХ, 2022 он .....	16
Зураг 6. Нийслэл хотын нийтийн байрны тоо, дүүрэг, хороогоор, НСГ, 2022 он .....	16
Зураг 7. Судалгаанд хамрагдсан нийтийн байрнууд .....	17
Зураг 8. Нийтийн байрны оршин суугчдаас асуулга судалгаа авч байгаа байдал .....	19
Зураг 9. Судалгаанд хамрагдсан нийтийн байрнуудын гаднах нөхцөл.....	32
Зураг 10. Олон улсын орон байраар хангах модель .....	38
Зураг 11. Улс орнуудын нийтийн байранд амьдардаг өрхийн хувь хэмжээ, 2020 он.....	40
График 1. УБ хотын нийтийн байранд амьдардаг өрх, хүн амын тоо.....	20
График 2. УБ хотын хүн амьдардаг нийтийн байрны тоо, дүүргээр .....	21
График 3. Нийтийн байранд оршин суугчдын харьяалал, УБ хотод амьдарч буй хугацаагаар.....	25
График 4. Нийтийн байранд оршин суугчдын боловсролын түвшин, хувиар .....	26
График 5. Нийтийн байранд оршин суугчдын ажил эрхлэлт, хувиар .....	27
График 6. Нийтийн байранд оршин суугчдын өөрийн болон өрхийн орлого, хувиар.....	28
График 7. Түрээсийн төлбөрөө төлдөг хугацаа, хувиар .....	33
График 8. Нийтийн байрны үйлчилгээг зохицуулсан стандарт, журам гарвал дэмжих үү? .....	35
График 9. Одоогийн амьдарч байгаа нийтийн байрандаа оршин суух хугацаа, хувиар .	36
График 10. Нийтийн байрны үйлчилгээг сайжруулахад идэвх, санаачилгатай ажиллах байгууллагууд, хувиар .....	36
Хүснэгт 1. Судалгааны түүврийн хэмжээ, дүүргээр .....	18
Хүснэгт 2. Нийтийн байрны ашиглалтад орсон хугацаа, дүүргээр .....	21
Хүснэгт 3. Нийтийн байрны ханын болон гадна фасадын материал, дүүргээр .....	22
Хүснэгт 4. Нийтийн байрны халаалтын эх үүсвэр, халаалтад ашигладаг түлш, дүүргээр .....	22
Хүснэгт 5. Нийтийн байрны бие засах газрын төрөл, дүүргээр.....	23
Хүснэгт 6. Нийтийн байранд үйлдэгдсэн гэмт хэрэг, сүүлийн 5 жилээр .....	24
Хүснэгт 7. Нийтийн байранд оршин суугчдын нас, хүйсээр .....	25
Хүснэгт 8. Нийтийн байранд амьдарч буй хугацаа, дүүргээр .....	28



Хүснэгт 9. Нийтийн байрны амьдрах нөхцөлийн үнэлгээ, дүүргээр .....	29
Хүснэгт 10. Нийтийн байрны тавигдах шаардлагын үнэлгээ, дүүргээр .....	30
Хүснэгт 11. Нийтийн байрны өмчлөгч эзэдтэй хийсэн ярилцлагын нэгтгэл.....	31
Хүснэгт 12. Судалгааны календарьчилсан төлөвлөгөө.....	60

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

ААНБ	-	Аж ахуйн нэгж байгууллага
ААН	-	Аж ахуйн нэгж
БЗД	-	Баянзүрх дүүрэг
БГД	-	Баянгол дүүрэг
БХД	-	Багахангай дүүрэг
БНД	-	Багануур дүүр
ЗДТГ	-	Засаг даргын Тамгын газар
МУ	-	Монгол Улс
МСХ	-	Мэргэжлийн социологичдын холбоо
МХЕГ	-	Мэргэжлийн хяналтын ерөнхий газар
НД	-	Налайх дүүрэг
НЗДТГ	-	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар
НИТХ	-	Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал
НҮБ	-	Нэгдсэн Үндэсний Байгууллага
НӨАТ	-	Нэмэгдсэн өртгийн албан татвар
НСГ	-	Нийслэлийн статистикийн газар
НЦУГ	-	Нийслэлийн Цагдаагийн Удирдах Газар
СБД	-	Сүхбаатар дүүрэг
СХД	-	Сонгинохайрхан дүүрэг
ТББ	-	Төрийн бус байгууллага
ЦЕГ	-	Цагдаагийн ерөнхий газар
ЧД	-	Чингэлтэй дүүрэг
ШҮ	-	Шалгуур үзүүлэлт
УБ	-	Улаанбаатар хот
УИХ	-	Улсын Их Хурал
ҮСХ	-	Үндэсний статистикийн хороо
ХУД	-	Хан-Уул дүүрэг
ХСХГ	-	Хотын стандарт, хяналтын газар
ХХК	-	Хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани
N	-	Эх олонлогийн хэмжээ
n	-	Түүврийн хэмжээ
ISO	-	International Organization for Standardization
IDI	-	Individual In-Depth Interview
KII	-	Key informant interviews
PAPI	-	Pen-and-Paper Personal Interview
SPSS	-	Statistical Package for the Social Sciences

## I ӨМНӨХ ҮГ

Мэргэжлийн социологичдын холбоо нь 2015 оноос хойш сургалт, судалгаа, зөвлөх үйлчилгээний салбарт үйл ажиллагаа явуулж байгаа тэргүүлэгч байгууллага бөгөөд судалгааны ажлын бүхий л үе шатанд ёс зүй, мэргэжлийн чиг баримжаатай байж, Олон улсын социологийн холбооны ёс зүйн код, Гүнзгийрүүлсэн болон өгөгдлийн шинжилгээг багтаасан зах зээлийн, нийгмийн болон олон нийтийн санаа бодлын судалгааны ISO 20252:2019 олон улсын стандартыг мөрдлөг болгон ажилладаг.

Уг стандартын хавсралтад заасан:

- Хавсралт А (норматив) “Панелийг багтаасан түүвэрлэлт”
- Хавсралт В (норматив) “Мэдээлэл цуглуулалт”
- Хавсралт F (норматив) “Өгөгдлийн удирдлага ба боловсруулалт” гэсэн хэсгүүдийг удиртгал болгон баримталж, ХСХГ-ын “Нийтийн байранд тавигдах шаардлага, аюулгүй байдлын судалгаа”-г хийж гүйцэтгэв.

Манай байгууллага байгуулагдсан цагаасаа олон нийтийн санаа бодол, хэрэглэгчийн судалгаагаар дагнан ажиллаж байгаа бөгөөд энэ чиглэлийн мэргэжлийн байгууллага юм. 2022 оны 11 сарын байдлаар бид 50 гаруй судалгаа, зөвлөх үйлчилгээний ажил гүйцэтгэсний 20 орчим нь хэрэглэгчийн сэтгэл ханамж, хэрэглэгчийн үнэлгээтэй холбоотой судалгааны ажил байна. Мөн хэрэглэгч, үйлчлүүлэгчдийн сэтгэл ханамжийг тодорхойлох, сэтгэл ханамжийг цогц байдлаар хэмжих олон улсын аргачлалыг нэвтрүүлсэн байгууллага болно.

Энэхүү туршлага дээрээ үндэслэн баталсан асуулга, суурь судалгааны олон улсын арга зүй, өөрийн байгууллагын мөрдөж ажилладаг судалгааны стандартын дагуу “Нийтийн байранд тавигдах шаардлага, аюулгүй байдлын судалгаа”-г амжилттай хийж гүйцэтгэлээ.

Судалгааг хийхэд туслалцаа үзүүлсэн Хотын стандарт, хяналтын газрын мэргэжилтнүүдэд судалгааны асуулга, удирдамж, төлөвлөгөөг боловсруулах, сайжруулах, хөгжүүлэх, мэдээлэл цуглуулахад цаг заваа зарцуулан, идэвхтэй дэмжлэг үзүүлсэнд талархал илэрхийлье.



ОРШИЛ



[2022 оны 12 дугаар сарын 14-ний өдөр]

## “НИЙТИЙН БАЙРАНД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА, АЮУЛГҮЙ БАЙДЛЫН СУДАЛГАА

Хотын стандарт, хяналтын газрын (ХСХГ) захиалгаар “Мэргэжлийн социологичдын холбоо” ТББ “**НИЙТИЙН БАЙРАНД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА, АЮУЛГҮЙ БАЙДЛЫН СУДАЛГАА**” (ХСОАБХЗГ/202204016) нь нийслэл хотын иргэдийн эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах, нийтийн байрны стандартыг олон улсын жишигт нийцүүлэн боловсруулах ажлын хүрээнд УБ хотын нийтийн байрны өнөөгийн нөхцөл байдлын тодорхойлох, тулгамдаж буй асуудлуудыг илрүүлэн гаргах, нийтийн байрны сайн жишгийг МУ-д нэвтрүүлэх боломжит шийдлийг гаргахыг зорилоо.

Судалгааны мэдээллийг тоон, чанарын болон баримт бичгийн судалгааны аргаар Олон улсын Социологийн холбооны “Ёс зүйн стандарт кодекс”, “Гүнзгийрүүлсэн болон өгөгдлийн шинжилгээг багтаасан зах зээлийн, нийгмийн болон олон нийтийн санаа бодлын судалгаа”-ны (ISO 20252:2019) олон улсын стандартыг баримтлан цуглуулж, зохих аргачлалын дагуу өгөгдөлд боловсруулалт хийж тайлан, үр дүнг боловсрууллаа.

Тайлан дахь дүгнэлт, үр дүн нь судалгаанд оролцсон нийтийн байрны оршин суугчид, нийтийн байрны үйл ажиллагаа эрхлэгчдийн байр суурь, үнэлгээ болон суурь судалгааны явцад цуглуулсан анхдагч болон хоёрдогч өгөгдөл, мэдээлэлд шууд үндэслэсэн болно.

# I НЭГ. СУДАЛГААНЫ АРГА ЗҮЙ, АРГАЧЛАЛ

## 1.1 СУДАЛГААНЫ АРГА ЗҮЙ

### Үндэслэл

Хотын стандартын удирдамж, арга зүйн баримт бичиг боловсруулах ажил нь Монгол Улсын хууль тогтоомжид нийцэх бөгөөд дараах баримт бичгүүдэд тусгасан зорилго, зорилтыг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний бүрэлдэхүүн хэсэг болно. Үүнд:

- Улсын Их Хурлын 2016 оны 19 дүгээр тогтоолоор баталсан “Монгол Улсын тогтвортой хөгжлийн үзэл баримтлал 2030”;
- Засгийн газрын 2016 оны 344 дүгээр тогтоолын 1 дүгээр хавсралт “Үндэсний чанарын хөтөлбөр”;
- Нийслэлийг 2021-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл;
- Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр;
- Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 6.1.5 дахь заалт “Хотын стандарт, норм, дүрмийг олон улсын жишигт нийцүүлэн боловсруулж, мөрдүүлэх ажлыг үе шаттай хэрэгжүүлнэ.” зэрэг хөтөлбөрт туссан зорилт, арга хэмжээг хэрэгжүүлэхэд чиглэсэн стандарт, норм дүрэм болон хэрэгжилт, өнөөгийн байдлын суурь судалгаа хийх шаардлагатай болсон.

### Зорилго, хамрах хүрээ

Урт хугацааны бодлогын баримт бичиг болон үйл ажиллагааны хөтөлбөрт туссан арга хэмжээний хэрэгжилтийг хангах, эрүүл аюулгүй орчин бүрдүүлэх, хотын стандартыг олон улсын жишигт нийцүүлэн боловсруулах зорилгоор нийтийн байрны суурь судалгааг хийж гүйцэтгэлээ. Судалгааны хамрах хүрээ нь УБ хотын хэмжээнд буюу нийслэлийн 9 дүүргийг хамарсан болно.



## Судалгааны арга зүйг боловсруулсан үндэслэл

Уг судалгааны ажлын хүрээнд нийгмийн судалгаанд хэрэглэгддэг олон улсын нийтлэг онол, арга зүй, тэргүүн туршлага, шинжлэх ухааны аргачлалд тулгуурлан, өөрийн байгууллагад мөрдөгдөж буй арга зүй, стандарт, дүрэм журамд үндэслэн **“Нийтийн байранд тавигдах шаардлага, аюулгүй байдлын судалгаа”**-ны ажлын арга зүйг боловсрууллаа. Арга зүйг боловсруулахдаа дараах зарчмыг баримталсан. Үүнд:

1. Захиалагчийн зүгээс судалгааны ажлын даалгаварт дурдсан ажилбар бүрийг бүрэн дэлгэрэнгүй түвшинд хамарсан байх;
2. Олон улсын болон үндэсний түвшинд хэрэглэгдэж буй нийтлэг арга зүй, тэргүүн туршлагад үндэслэсэн байх, судалгааны үе шат тус бүрд ёс зүйн болон мэргэжлийн стандартуудыг дагаж мөрдөх;
3. Шинжлэх ухааны болон практикийн үндэслэл, нотолгоотой, ач холбогдолтой арга зүйг сонгосон байх;
4. Аргачлал, арга зүй, зохион байгуулалт нь эдийн засгийн болон ажлын эцсийн үр дүнгийн хувьд үр ашигтай байх зэрэг болно.

## Судалгааг чанартай, өндөр түвшинд хийж гүйцэтгэсэн баталгаа

1. Суурь судалгааны багийн ахлагч, зохицуулагч нь үл хөдлөх хөрөнгө, барилга, орон сууцны чиглэлээр олон судалгааны ажлыг удирдаж ажиллаж байсан туршлагатай судлаачид бөгөөд судалгааны ажлыг удирдан явуулах, зохион байгуулах, арга зүйн дэмжлэг үзүүлэх тал дээр мэргэжлийн хүн юм.
2. Мэдээлэл цуглуулалтын үйл явцыг сайтар хянаж, алдаагүй мэдээлэл цуглуулалтыг хийж гүйцэтгэсэн. Ингэхийн тулд үйл ажиллагаандаа нэвтрүүлсэн ISO 20252:2019 үндэсний стандарт болон олон улсын Социологийн холбооны ёс зүйн дүрмийг сайтар мөрдөж ажилласан болно.
3. Асуулга судалгааны арга зүйг ашиглахдаа мэдээлэл цуглуулах судлаачдыг чадавхжуулах, харилцааны үр чадварыг нэмэгдүүлэх чиглэлээр 2 удаагийн сургалтыг зохион байгуулсан.

## Суурь судалгааны арга зүйн зураглал

“Нийтийн байранд тавигдах шаардлага, аюулгүй байдлын судалгаа” зөвлөх үйлчилгээний арга зүйн зураглалыг Зураг 1-д харуулав.

Судалгааг хийхдээ олон улсын энэ чиглэлийн судалгааны аргазүй, аргачлалыг бүх л үе шатанд мөрдөж ажилласан бөгөөд нийтийн байранд тавигдах ерөнхий шаардлага, аюулгүй байдлын стандартуудыг судалж, үнэлгээ хийх, үр нөлөөг үнэлэхэд зорилгоо чиглүүлж ажилласан.

Зураг 1. Суурь судалгааны ажлын арга зүйн зураглал



### Суурь судалгааны судлах зүйлийн эх сурвалж, хэмжсэн арга

Нийслэл хотод үйл ажиллагаа явуулж байгаа нийтийн байртай холбоотой дараах мэдээллүүдийг цуглуулж холбогдох үзүүлэлтүүдийг тооцоо, дүн шинжилгээ хийж гарч байгаа хүндрэл, бэрхшээлтэй асуудал, нийгэмд үзүүлж буй эерэг, сөрөг нөлөөллийг илрүүлэн стандартын хэрэгцээ, шаардлагыг тодорхойлно.

№	Судлах асуудал	Мэдээллийн эх сурвалж	Хэмжих арга
1	Нийслэлийн нийтийн байрны өнөөгийн нөхцөл байдлын судалгаа	Түүвэр судалгаа	Асуулгын арга
		Баримт бичгийн судалгаа	Дүн шинжилгээ
		Статистик мэдээлэл	Дүн шинжилгээ
2	Нийтийн байрны зохицуулалт, хууль эрх зүй, стандарт норм дүрэм, хэрэгжилтийн судалгаа	Эрх зүйн баримт бичгүүд	Баримт бичгийн арга
		Зохицуулалтын баримт бичгүүд	
		Стандарт норм дүрмүүд	
		Хэрэгжилтийн баримт бичгүүд	
3	Олон улсын туршлагын судалгаа, сайн жишгийг МУ-д нэвтрүүлэх боломжийн судалгаа	Олон улсын баримт бичгүүд	Баримт бичгийн арга
4	Стандарт, норм дүрмийн хэрэгцээ шаардлагыг тодорхойлох судалгаа	Чанарын судалгаа	Ярилцлага, хэлэлцүүлэг (IDI)

## 1.2 СУДАЛГААНЫ АРГАЧЛАЛ

### Судалгааны багийн дотоод сургалт

Сургалтад Мэргэжлийн социологичдын холбооны зөвлөх үйлчилгээний ажилд ажиллах бүх ажилтнууд болон гэрээт судлаачдын төлөөллийг хамруулсан. Судалгаанд ажиллах багын гишүүдийг нөөцтэй байхаар сургалтад хамруулсан.

Судалгааны ажилд оролцож буй хүн бүр нь судалгааны зорилго, ач холбогдол, үйл ажиллагааны зохион байгуулалт, асуулга дахь нэр томъёо, асуулгыг хэрхэн бөглөх талаар сайтар ойлголттой байх нь судалгааны үр дүнд чухал ач холбогдолтой. Иймээс багийн бүрэлдэхүүн болох удирдагч, судалгааны менежер, мэдээлэл цуглуулах багын гишүүдийг хамруулсан сургалтыг зохион байгуулж, судалгааны ажлын талаар цогц мэдээллийг өглөө.

Зураг 2. Судалгааны багийн дотоод сургалт хийж байгаа нь



### Судалгааны мэдээлэл цуглуулсан арга

Судалгаа хийхэд шаардлагатай өгөгдөл, мэдээлэл, тайланг захиалагч Хотын стандарт, хяналтын газраас гаргуулан авсан бөгөөд хэрэгцээтэй тоон болон чанарын мэдээллийг хамгийн сүүлийн жилээр авч ашигласан болно. Мэдээлэл авах зохион байгуулалтыг ХСХГ-тай хамтран зохион байгуулсан. Нэн түрүүнд 2019 онд батлагдсан “Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэхэд дагаж мөрдөх журам” болон түүнтэй холбоотой судалгаа, өгөгдөлд дүн шинжилгээ хийсэн.

Судалгааны үндсэн мэдээллийг түүвэрт сонгогдсон нийтийн байрны оршин суугчид, нийтийн байрны эзэд тус бүрээр зочилж ганцаарчилсан ярилцлагын аргаар /F2F/ өгөгдлийг цуглуулсан.

Судлах асуудал тус бүрийн мэдээллийн эх үүсвэрийг нэгтгэж багцлан дараах гурван аргыг хослуулан судалгааны мэдээллийг цуглуулан триангуляц хийсэн болно.

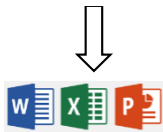
Зураг 3. “НИЙТИЙН БАЙРАНД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА, АЮУЛГҮЙ БАЙДЛЫН СУДАЛГАА”-ны мэдээлэл цуглуулсан арга

### 1. Баримт бичгийн шинжилгээ

#### 1.1 Бэлэн судалгаа, мэдээлэл



Хоёрдогч мэдээлэл



Судалгаанд ашиглах хоёрдогч тоон мэдээлэл, судалгаа

### 2. Чанарын судалгаа

#### 2.1 Гол мэдээлэгчтэй хийх ярилцлага (IDI)



15 гол оролцогч талын буюу нийтийн байрны эздийн төлөөлөл



Ярилцлагын тэмдэглэл (транскрипт) болон бичлэг

### 3. Тоон судалгаа

#### 3.1 Нүүр тулсан ярилцлага



Нийтийн байранд оршин суугчдын санаа бодлын тоон судалгаа, түүврийн хэмжээ 300



Судалгааны өгөгдөл

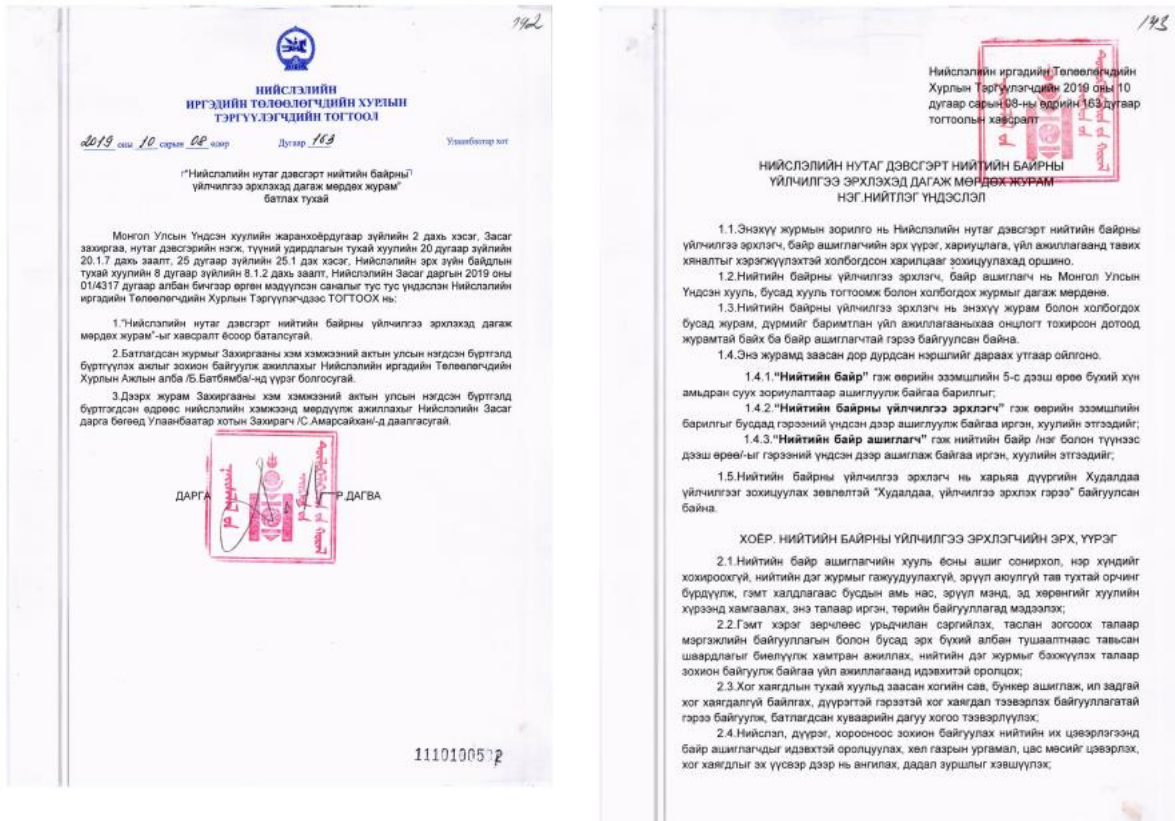
**Судалгааны тайлан**  
- Судалгааны үр дүн  
- Дүгнэлт, санал зөвлөмж

- 1. Баримтын шинжилгээ:** бэлэн байгаа судалгаа, тайлан, статистик тоо мэдээллийг цуглуулж шинжилгээ хийх. Баримтын шинжилгээний үр дүнгээр судалгааг хийх шалтгаан, хамрах хүрээ, шалгуур үзүүлэлт, харьцуулалтын хэлбэр, мэдээлэл цуглуулалтын аргыг нарийвчлан тодорхойлох, судалгааны хэрэглэгдэхүүн буюу судалгааны асуулга, гарын авлага, ярилцлагын удирдамжийг боловсруулсан. Баримтын шинжилгээний мэдээлэл цуглуулалтыг зөвлөх багийн голлох мэргэжилтнүүд буюу багийн ахлагч, холбогдох харилцааг хариуцсан мэргэжилтнүүд гардан гүйцэтгэсэн.

2019 онд батлагдсан “Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэхэд дагаж мөрдөх журам”-ыг албан бичгээр хүсэлт гаргаж Нийслэлийн архиваас гаргуулан авсан. Энэ хүрээнд тус журмын зохих заалтуудад дүн шинжилгээ хийсэн. Журмын 1.5-д “Нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэгч нь харьяа дүүргийн Худалдаа үйлчилгээг зохицуулах зөвлөлтэй “Худалдаа, үйлчилгээ эрхлэх гэрээ” байгуулсан байна” гэж тусгасан байсан боловч 2022 оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс эхлэн татварын албанд бүртгүүлж, стандартын шаардлага хангаад зөвшөөрөл шаардахгүй болсон 74 үйл

ажиллагааны нэг нь Нийтийн байрны үйлчилгээ болсон. Энэ нь хууль тогтоомж, стандарт, шаардлагад нийцүүлэн, зөвхөн бүртгүүлсний үндсэн дээр нийслэлийн нутаг дэвсгэрт нийтийн байрны үйл ажиллагааг чөлөөтэй эрхлэх нөхцөл, боломж бүрдсэн.

Зураг 4. “Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэхэд дагаж мөрдөх журам”, НИТХ, 2019 он



Мөн баримт бичгийн судалгааны голлох үр дүнгүүдийг энэхүү тайлангийн холбогдох бүлэгт тоймлон оруулсан болно. Үүнээс гадна ҮСХ-оос нийтийн байранд амьдардаг өрх болон хүн амын тоог сүүлийн 4 жилийн байдлаар гаргуулан авч судалгаанд ашиглаж байна. Мөн НЦУГ-аас нийтийн байранд гардаг гэмт хэрэг, зөрчлийн талаар мэдээллийг албан бичгээр гаргаж өгөхийг хүссэн.



Зураг 5. Монгол Улсад нийтийн байранд амьдарч байгаа өрх, хүн амын тоо, ҮСХ, 2022 он

	A	B	C	D	E	F	G	H
	Байршил	Өрх	Хүн ам					
2	Баян-Өлгий	78	212					
3	Баянхонгор	90	195					
4	Орхон	425	1078					
5	Говь-Алтай	306	759					
6	Дархан-Уул	875	1717					
7	Хэнтий	849	1751					
8	Булган	476	1041					
9	Архангай	195	454					
10	Өвөрхангай	239	498					
11	Сүхбаатар	414	774					
12	Өмнөговь	534	1268					
13	Хөвсгөл	583	1237					
14	Дундговь	423	760					
15	Завхан	219	467					
16	Дорноговь	1670	3940					
17	Увс	109	183					
18	Сэлэнгэ	877	2296					
19	Ховд	293	756					
20	Дорнод	1827	4296					
21	Төв	771	1900					
22	Улаанбаатар	7858	18910					
23	Говьсүмбэр	278	486					
24	<b>Нийт</b>	<b>19389</b>	<b>44978</b>					

Мөн Нийслэлийн Статистикийн газраас нийслэл УБ хотын 9 дүүрэг, хороонд үйл ажиллагаа явуулж байгаа нийтийн байрнуудын статистик мэдээллийг гаргуулан авсан.

Зураг 6. Нийслэл хотын нийтийн байрны тоо, дүүрэг, хороогоор, НСГ, 2022 он

Нийслэлийн төвийн Баянзүрх дүүргийн Өрх сүхдэн тоо										Хүснэгт 1. Баянзүрх дүүргийн хүн амьдардаг сууцны тоо, хороогоор					
№	Хороо	Төв	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Бүтд	Гэр	Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин	Сууцны тусдаа байшин	Бие даасан томилог сууц	Нийтийн байр
1	1-р хороо	Бүтд	31594	13412	1050	16717	193	222							
2	1-р хороо	Гэр	57	0	55	0	0	0	2						
3	2-р хороо	Бүтд	128	0	120	0	8	0							
4	2-р хороо	Гэр	1161	382	49	690	11	29							
5	3-р хороо	Бүтд	1790	682	0	1088	2	18							
6	3-р хороо	Гэр	52	1	45	0	5	1							
7	4-р хороо	Бүтд	1989	962	2	1017	7	1							
8	4-р хороо	Гэр	1101	522	67	510	0	2							
9	5-р хороо	Бүтд	2078	881	62	1117	2	16							
10	5-р хороо	Гэр	73	0	61	0	1	11							
11	6-р хороо	Бүтд	23	0	21	0	0	2							
12	6-р хороо	Гэр	1144	333	75	691	20	25							
13	7-р хороо	Бүтд	2441	971	1	1462	5	2							
14	7-р хороо	Гэр	949	417	23	500	4	5							
15	8-р хороо	Бүтд	1971	1015	18	928	8	2							
16	8-р хороо	Гэр	2096	854	0	1197	17	18							
17	9-р хороо	Бүтд	888	344	26	482	31	5							
18	9-р хороо	Гэр	565	224	100	233	5	3							
19	10-р хороо	Бүтд	25	0	25	0	0	0							
20	10-р хороо	Гэр	219	48	105	27	22	17							
21	11-р хороо	Бүтд	1553	444	5	1096	0	8							
22	11-р хороо	Гэр	34	0	33	0	1	0							
23	12-р хороо	Бүтд	1420	697	17	699	0	7							
24	12-р хороо	Гэр	1547	819	0	703	25	0							

**ОРОН СУУЦНЫ БОЛОН СУУЦНЫ ТУСДАА БАЙШИН, ГЭРТ АМЬДАРДАГ ӨРХИЙН СУДАЛГАА, 2022 ОН**

2022 оны 01 сарын 01-ний байдлаар

ДЛ	Хорооны нэр	Нийт өрхийн тоо	Хүн амын тоо, бүгд	Үүнээс: эмэгтэй	байшин хорооллын тусдаа тохилог орон сууцны										гэр хорооллын				
					нийтийн орон сууцны		орон гэргүй		тохилог орон сууцанд		байшинд амьдардаг		монгол гэрт амьдардаг		орон гэргүй				
					Өрхийн тоо	Хүн амын тоо	Өрхийн тоо	Хүн амын тоо	Өрхийн тоо	Хүн амын тоо	Өрхийн тоо	Хүн амын тоо	Өрхийн тоо	Хүн амын тоо	Өрхийн тоо	Хүн амын тоо	Өрхийн тоо	Хүн амын тоо	
Хан-Уул																			
1	1-р хороо	2456	11176	6070	2452	11162	4	14											
2	2-р хороо	3061	13179	7218	3049	13156	8	18	4	5									
3	3-р хороо	3488	13179	7064	3432	12987	9	32	0	0	0	0	26	81	21	79	0	0	
4	4-р хороо	5018	16965	8826	3284	10235	43	123	1	1	8	25	935	3710	742	2846	5	25	
5	5-р хороо	1344	5062	2589	76	228	0	0	0	0	0	0	910	3539	356	1288	2	7	
6	6-р хороо	1924	6929	3581	219	679	0	0	0	0	62	234	1157	4344	485	1671	1	1	
7	7-р хороо	1311	4479	2300	149	405	0	0	0	0	0	0	712	2561	443	1503	7	10	
8	8-р хороо	2910	10730	5533	69	218	0	0	0	0	0	0	1589	7417	1248	3081	4	14	
9	9-р хороо	2299	8811	4413									1234	4820	1065	3991	0	0	
10	10-р хороо	2474	9428	4925	1301	4479	0	0	0	0	1	5	751	3242	421	1702	0	0	
11	11-р хороо	3809	14590	7736	3139	12398	300	898	0	0	10	43	179	661	181	590	0	0	
12	12-р хороо	1658	5805	2873	254	912	0	0	0	0	34	180	833	2581	537	2132	0	0	
13	13-р хороо	1158	3725	1898	144	321	0	0	0	0	7	38	435	1455	568	1907	4	4	
14	14-р хороо	1874	6047	3006	0	0	0	0	0	0	8	27	633	1992	1231	4023	2	5	
15	15-р хороо	4159	14800	7923	4116	14668	42	129	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	
16	16-р хороо	4054	14790	7674	2053	6893	0	0	0	0	5	17	1270	4862	726	3018	0	0	
17	17-р хороо	3491	12445	6546	3201	11491	290	954	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
18	18-р хороо	2389	8696	4744	2345	8515	44	181	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
19	19-р хороо	2932	11032	5802	2883	10841	45	171	0	0	0	0	0	0	4	20	0	0	
20	20-р хороо	2676	9904	5314	2662	9850	5	18	2	5	0	0	0	0	7	31	0	0	
21	21-р хороо	2389	7752	3940	2252	7311	94	282	0	0	9	37	1	8	33	114	0	0	
Хан-Уул дотгийн лий	56874	209524	109975	37080	136740	884	2820	7	11	144	606	10665	41273	8069	27999	25	66		

**2. Чанарын судалгаа:** Чанарын судалгааны хүрээнд нийтийн байрны эзэд, өмчлөгч нарын төлөөлөлтэй ганцаарчилсан – гүнзгийрүүлсэн 15 ярилцлагыг (IDI) хийсэн. Ярилцлагын дуу хураагуураар бичиж, ярилцлагын тэмдэглэлд (транскрипт) дүн шинжилгээ хийсэн. Чанарын судалгааны мэдээлэл цуглуулалтыг Мэргэжлийн социологичдын холбооны ажилтнууд, голлох мэргэжилтнүүд буюу багийн ахлагч, холбогдох харилцааг хариуцсан мэргэжилтнүүд гардан гүйцэтгэсэн болно.

Нийтийн байрны өмчлөгч, эздээс авах ярилцлагын судалгааг 2022 оны 11 дүгээр сарын 25-аас 12 дугаар сарын 09-ны хооронд 15 нийтийн байрны өмчлөгчөөс мэдээлэл цуглууллаа.

Зураг 7. Судалгаанд хамрагдсан нийтийн байрнууд



Эх сурвалж: МСХ ТББ, "Судалгааны мэдээлэл цуглуулалтын явцын зураг"-аас

**3. Тоон судалгаа:** Тоон судалгааны хүрээнд нийтийн байранд амьдардаг иргэдээс боловсруулсан санал асуулгаар (РАPI) өрхийг төлөөлөх 300 иргэнтэй нүүр тулсан ярилцлагын аргаар олон нийтийн санаа бодлын судалгааг хийсэн. Тоон

судалгааны мэдээлэл цуглуулалтыг Мэргэжлийн социологичдын холбооны гэрээт судлаачид, голлох мэргэжилтнүүд хийж гүйцэтгэсэн.

Судалгааны үр дүнд итгэх интервал 95%, алдааны түвшин 5%-тай байхаар тооцож түүврийн тохиромжит хэмжээг тооцоход хэдэн иргэн хамрагдахаар байгааг доорх зурагт харууллаа. Түүврийн хэмжээг “УБ хотын 3622 өрх нийтийн байранд амьдарч байна” гэсэн ҮСХ-ны статистик тоонд үндэслэн тооцоолж гаргасан. Түүврийн зохимжит хэмжээг тэнцүүлэн 300 өрх байхаар тооцоолсон.

**Determine Sample Size**

Confidence Level:  95%  99%

Confidence Interval:

Population:

Sample size needed:

## CONFIDENCE INTERVAL

$$n = \left( \frac{Z(1-\frac{\alpha}{2}) \cdot S}{e} \right)^2$$

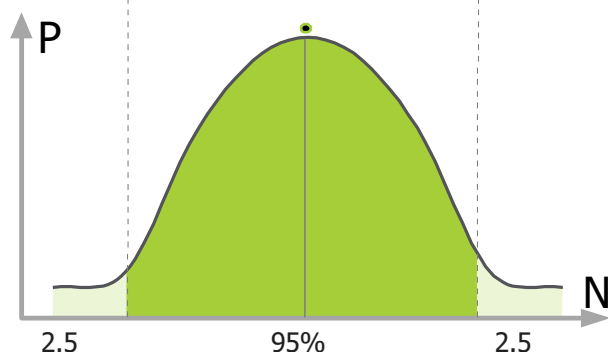
Энд: n - түүврийн зайлшгүй хэрэгцээт тоо

Z - хүсэж буй итгэлтэй түвшин дэх Z утга

S - эх олонлогийн дунжийн стандарт хазайлт

e - боломжит нарийвчлалын түвшин

## CONFIDENCE LEVEL



Судалгааны мэдээллийн итгэх түвшин 95%-тай байгааг дараах зурагт харуулав.



Хүснэгт 1. Судалгааны түүврийн хэмжээ, дүүргээр

Дүүрэг	Дүүргийн код	Нийтийн байрны тоо	Оршин суугч өрхийн тоо*	Түүврийн хэмжээ (хувь)
Чингэлтэй	1125	149	832	69
Сонгинохайрхан	1116	126	703	58
Баянгол	1107	144	804	67
Баянзүрх	1110	143	798	66
Хан-Уул	1122	10	56	5
Сүхбаатар	1119	77	430	36
<b>ДҮН</b>	<b>11</b>	<b>649</b>	<b>3622</b>	<b>300</b>

\*Судалгааны багийн тооцоолол

Нийтийн байранд оршин суудаг иргэдээс авах судалгааны мэдээлэл цуглуулалтыг 2022 оны 11 дүгээр сарын 11-ээс 11 дүгээр сарын 30-ны хооронд 300 оршин суугчаас мэдээлэл цуглуулсан.

Зураг 8. Нийтийн байрны оршин суугчдаас асуулга судалгаа авч байгаа байдал



Эх сурвалж: МСХ ТББ, "Судалгааны мэдээлэл цуглуулалтын явцын зураг"-аас

### Судалгааны мэдээлэл боловсруулалт

Судалгааны мэдээллийг оруулах, шалгах, засварлахдаа тооллого, судалгааны мэдээлэл боловсруулдаг CsPro багц программ, мэдээллийн үр дүнг нэгтгэж боловсруулах, холбогдох хүснэгтүүдийг тооцох ажлыг STATA, SPSS программыг тус тус ашиглан гүйцэтгэсэн.

1. Чанарын судалгааны мэдээллийг кодлох, компьютерт шивж оруулах, ярилцлагын протоколыг баримтжуулах
2. Тоон судалгааны мэдээллийг SPSS болон STATA программ ашиглан боловсруулсан.
3. Судалгааны үр дүнгийн үзүүлэлт болон хүснэгтийг нийт дундаж, дүүргийн түвшинд тооцсон.

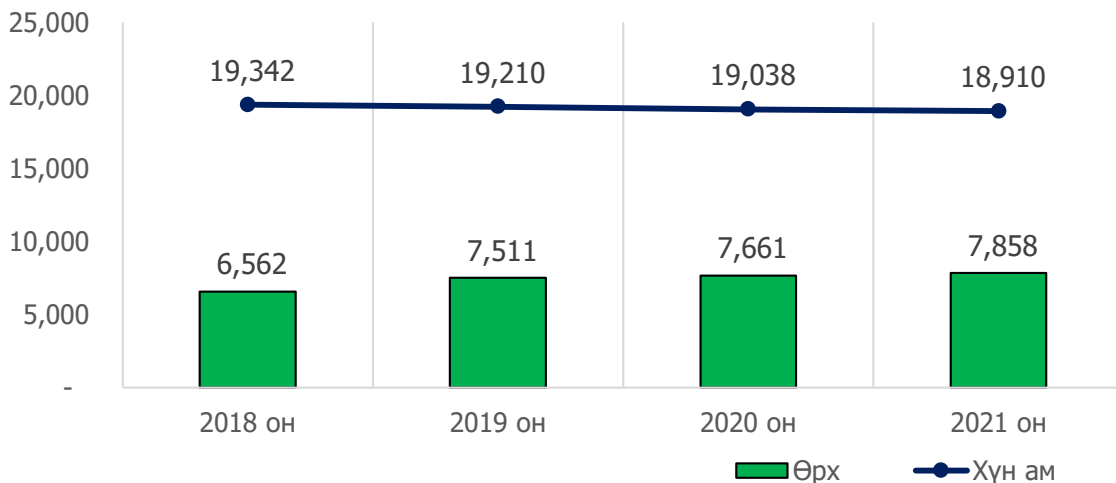
# IXOËP. НИЙСЛЭЛ ДЭХ НИЙТИЙН БАЙРНЫ СУДАЛГАА

## 2.1 НИЙСЛЭЛ ХОТЫН НИЙТИЙН БАЙРНЫ НӨХЦӨЛ БАЙДАЛ

ҮСХ-оос 2020 онд гаргасан “ОРОН СУУЦНЫ ТӨРӨЛ, АШИГЛАЛТ, АХУЙН НӨХЦӨЛ”, сэдэвчилсэн судалгаанд “Нийтийн байр нь ихэвчлэн нийтийн гал тогоо, бие засах газар, халуун усны шүршүүр, уулзалтын танхимтай байж болно. Аж ахуйн нэгж байгууллагын ажиллагчид, бүх шатны сургуулийн оюутан, сурагчдын дотуур байр, тэдгээртэй адилтгах бусад нийтийн байрыг үүнд хамруулна” гэжээ. Уг тайланд “2019 оны байдлаар улсын хэмжээнд нийт 1584 нийтийн байр байгаагаас 869 нь Улаанбаатарт байна” гэж тэмдэглэжээ. Мөн УБ хотын иргэдийн 0.2 хувь нь нийтийн байранд амьдардаг ба өрхийн тоогоор харвал 3622 өрх нийтийн байранд амьдарч байна.<sup>1</sup>

Харин ҮСХ-оос ирүүлсэн мэдээллээр УБ хотод 2021 оны байдлаар 7858 өрх, 18910 хүн нийтийн байранд амьдардаг ба өрхийн тоо сүүлийн нэг жилийн хугацаанд 2.5 хувиар өссөн байна. Харин нийтийн байранд амьдардаг хүн амын тоо 2018 оны түвшингээс тогтмол буурсан дүнтэй гарчээ.

График 1. УБ хотын нийтийн байранд амьдардаг өрх, хүн амын тоо



**Эх сурвалж:** ҮСХ, “Улаанбаатар хотын нийтийн байранд амьдардаг өрхийн мэдээлэл”, 2022 он

2019 оны байдлаар нийслэлийн хэмжээнд 649 барилгад нийтийн байрны үйлчилгээ эрхэлж байна. Тэдгээрт 6000 орчим хүн амьдардаг байна. Хамгийн олон нийтийн байр Чингэлтэй дүүрэгт байдаг бөгөөд нийт 149 барилга тус чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг аж. Сонгинохайрхан 126, Баянгол дүүрэгт 144, Баянзүрх 143, Хан-Уулд 10, Сүхбаатарт 77 нийтийн байрны зориулалттай барилга байна. Нийтийн байрны чиглэлээр үйл ажиллагаа эрхэлж буй этгээдүүд ихэвчлэн хувь хүмүүс байна. Тодруулбал, дээрх 649 байршилд буй нийтийн байрны ердөө 26 нь ААН-ийнх бол, үлдсэн 623 нь хувь хүмүүсийн эрхэлж буй бизнес хэлбэртэй байна.<sup>2</sup>

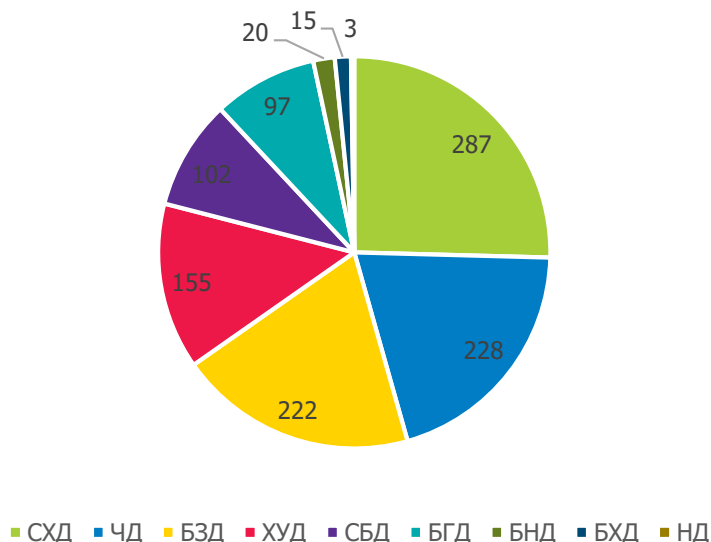
НСГ-аас ирүүлсэн мэдээллээр 2020 оны байдлаар нийслэлийн хэмжээнд 1129 барилгад нийтийн байрны үйлчилгээ эрхэлж байна. Хамгийн олон нийтийн байртай

<sup>1</sup> [https://1212.mn/BookLibraryDownload.ashx?url=Census\\_2020.pdf&ln=Mn](https://1212.mn/BookLibraryDownload.ashx?url=Census_2020.pdf&ln=Mn)

<sup>2</sup> <https://ubinfo.mn/read/9981>

дүүрэг нь СХД (287), ЧД (228), БЗД (222) байгаа бол алслагдсан дүүргүүдэд нийтийн байрны тоо цөөн байна.

График 2. УБ хотын хүн амьдардаг нийтийн байрны тоо, дүүргээр



**Эх сурвалж:** НСГ, “Улаанбаатар хотын нийтийн байранд амьдардаг өрхийн мэдээлэл”, 2022 он

Нийтийн байрны ашиглалтад орсон хугацааг харвал 2000 оноос хойших хугацаанд ашиглалтад орсон нийтийн байрнууд дийлэнх хувийг эзэлж байна. Жишээлбэл, ЧД-д 1950-1959 онд ашиглалтад орсон, ХУД, СХД-т 1980-1989 онд ашиглалтад орсон, СБД, БГД, БЗД-т 2000-2019 онд ашиглалтад орсон нийтийн байрнууд олон байна. Эндээс анхаарал татаж байгаа дүүргүүд нь ЧД, СХД бөгөөд ЧД-т 1950-1959 онд ашиглалтад орсон 96, СХД-т 56 нийтийн байр байгаа юм. Иймээс холбогдох байгууллагууд ОБЕГ, БХБЯ, МХЕГ болон Улаанбаатар хотын Захирагчийн ажлын алба ашиглалтын шаардлага хангаж байгаа эсэх, насжилт хэтэрсэн эсэх, хүн амьдрахад эрсдэлтэй эсэхийг тодорхойлж, дүгнэлт гаргах нь зүйтэй.

Хүснэгт 2. Нийтийн байрны ашиглалтад орсон хугацаа, дүүргээр

	ЧД	СХД	БЗД	ХУД	СБД	БГД	БНД	БХД	НД
1950 оноос өмнө	0	1	0	19	13	0	0	0	0
1950-1959 он	96	56	10	4	16	0	0	9	2
1960-1969 он	6	29	10	21	3	2	0	0	0
1970-1979 он	0	11	8	10	5	3	0	0	0
1980-1989 он	4	91	7	73	6	1	20	0	0
1990-1999 он	3	8	13	6	10	6	0	0	0
2000-2009 он	46	32	79	8	18	35	0	5	1
2009-2019 он	67	57	86	13	29	48	0	1	0
Мэдэхгүй	6	2	9	1	2	2	0	0	0
<b>НИЙТ</b>	<b>228</b>	<b>287</b>	<b>222</b>	<b>155</b>	<b>102</b>	<b>97</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>3</b>

**Эх сурвалж:** НСГ, “Улаанбаатар хотын нийтийн байранд амьдардаг өрхийн мэдээлэл”, 2022 он

УБ хотод үйл ажиллагаа явуулж байгаа нийтийн байрнуудын ханын болон гадна фасадын материалыг судалж үзвэл ханын үндсэн материалын хувьд тоосго болон модон материал дийлэнх хувийг эзэлж байгаа юм. Жишээлбэл, СБД, ЧД-т тоосгон ханын материалтай, СХД-т модон ханын материалтай, ХУД, БГД-т блок ханын материалтай

нийтийн байрнууд түгээмэл байна. Харин ханын өнгөлгөө, гадна фасадын материалын хувьд шар шавар, тоосго, цементэн шавардлагыг түгээмэл ашигладаг аж. ЧД-ийн нийтийн байрнууд шар шавар, СХД, БЗД, БГД-ийн нийтийн байрнууд тоосго, ХУД-ийн нийтийн байрнууд цементэн шавардлага гадна фасаддаа ашигласан байна.

**Хүснэгт 3. Нийтийн байрны ханын болон гадна фасадын материал, дүүргээр**

		ЧД	СХД	БЗД	ХУД	СБД	БГД	БНД	БХД	НД
Ханын үндсэн материал	Цутгамал төмөр бетон	2	5	16	6	6	3	0	0	0
	Угсармал төмөр бетон	0	0	3	1	1	1	0	0	0
	Блок	45	33	51	91	12	40	1	3	0
	Тоосго	124	57	63	13	41	27	0	0	0
	Мод	49	184	63	33	38	22	19	3	3
	Сэндвич хавтан	3	2	2	1	1	0	0	0	0
	Холимог	2	5	21	4	0	3	0	0	0
	Бусад	3	1	3	6	3	1	0	9	0
Ханын өнгөлгөө, гадна фасадны материал	Цементэн шавардлага	31	45	63	75	46	31	18	14	1
	Мод	3	58	8	12	5	2	2	0	0
	Металл хавтан	2	1	1	0	0	0	0	0	0
	Хуванцар хавтан	0	0	1	0	0	0	0	0	0
	Чулуун хавтан	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	Тоосго	67	107	105	7	20	46	0	1	0
	Шар шавар	112	61	17	46	27	9	0	0	2
	Плита	0	0	1	0	1	0	0	0	0
	Бусад	10	11	9	9	2	7	0	0	0
	Байхгүй	3	4	17	5	1	2	0	0	0

**Эх сурвалж:** НСГ, “Улаанбаатар хотын нийтийн байранд амьдардаг өрхийн мэдээлэл”, 2022 он

Цахилгааны эх үүсвэрийн хувьд бүх дүүргийн нийтийн байрны цахилгааны эх үүсвэр 100 хувь төвлөрсөн системтэй байна. Харин халаалтын эх үүсвэр болон халаалтад ашигладаг түлшийг судалж үзвэл ердийн галлагаа, нам даралтын зуух түлхүү ашиглаж байгаа юм. Халаалтын эх үүсвэрийн хувьд дүүргүүдийн нийтийн байрнуудад төдийлөн ялгаа харагдахгүй байна.

Халаалтад ашиглаж байгаа түлшний хувьд Монгол Улсын Засгийн Газрын 2018 оны “Түүхий нүүрсийг хэрэглэхийг хориглох тухай” 62 дугаар тогтоолын дагуу төвийн 6 дүүргийн нийтийн байрнууд сайжруулсан түлш хэрэглэж байна. Харин алслагдсан 3 дүүргийн нийтийн байрнууд нүүрс голлон хэрэглэж байгаа дүр зураг харагдлаа.

**Хүснэгт 4. Нийтийн байрны халаалтын эх үүсвэр, халаалтад ашигладаг түлш, дүүргээр**

		ЧД	СХД	БЗД	ХУД	СБД	БГД	БНД	БХД	НД
Халаалтын эх үүсвэр	Бүгд	228	287	222	155	102	97	20	15	3
	Төвлөрсөн систем	7	24	71	12	18	19	0	0	0
	Уурын зуух	0	1	3	1	1	0	0	0	0
	Цахилгаан халаагуур	28	23	39	8	16	13	0	0	0
	Газрын гүнийн дулаан	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Шатдаг хий	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Нам даралтын зуух	68	46	60	17	33	49	1	1	1
	Ердийн галлагаа	124	193	49	117	34	16	19	14	2
Халаалтад ашигладаг түлш	Бүгд	192	239	109	134	67	65	20	15	3
	Мод	1	0	0	0	1	0	0	0	0
	Нүүрс	0	5	0	53	0	0	14	15	2
	Сайжруулсан түлш	191	234	109	81	66	65	6	0	1

Аргал, хөрзөн	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Бусад	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Эх сурвалж:** НСГ, “Улаанбаатар хотын нийтийн байранд амьдардаг өрхийн мэдээлэл”, 2022 он

Үйл ажиллагаа явуулж байгаа нийтийн байрнуудын дийлэнх хувь нь бие засах газартай бөгөөд төрлөөр нь авч үзвэл төвлөрсөн шугам сүлжээнд холбогдсон болон соруулдаг бохир усны цооногийг түлхүү ашиглаж байна. Ялангуяа сууцны доторх бие засах газрын төрлөөр авч үзвэл БЗД-ийн нийтийн байрнууд төвлөрсөн шугам сүлжээнд холбогдсон бие засах газартай байгаа юм. Сууцны гаднах бие засах газрын төрлөөр авч үзвэл энгийн нүхэн жорлонг түгээмэл ашиглаж байна. Энэ нь нийслэл хотод үйл ажиллагаа явуулж байгаа нийтийн байрнуудыг төвлөрсөн дэд бүтцэд холбох шаардлага байгааг харуулж байгаа юм.

**Хүснэгт 5. Нийтийн байрны бие засах газрын төрөл, дүүргээр**

		ЧД	СХД	БЗД	ХУД	СБД	БГД	БНД	БХД	НД
Бие засах газартай эсэх	Бүгд	228	287	222	155	102	97	20	15	3
	Тийм	224	283	216	151	102	96	20	15	3
	Тогтсон газар байхгүй	4	4	6	4	0	1	0	0	0
Сууцны доторх бие засах газрын төрөл	Бүгд	22	16	87	16	22	25	0	0	0
	Төвлөрсөн шугам сүлжээнд холбогдсон	10	9	69	9	12	13	0	0	0
	Соруулдаг бохир усны цооног	10	7	16	7	10	12	0	0	0
	Битүү тунгаагуур	2	0	1	0	0	0	0	0	0
	Бусад	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Сууцны гаднах бие засах газрын төрөл	Бүгд	202	267	129	135	80	71	20	15	3
	Энгийн нүхэн жорлон	202	263	127	135	78	71	20	15	3
	Сайжруулсан нүхэн жорлон	0	4	2	0	1	0	0	0	0
	Био жорлон	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Битүү тунгаагуур	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	Задгай нүх	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Эх сурвалж:** НСГ, “Улаанбаатар хотын нийтийн байранд амьдардаг өрхийн мэдээлэл”, 2022 он



## Нийтийн байранд үйлдэгдсэн гэмт хэргийн судалгаа

ЦЕГ-ын Мэдээлэл, дүн шинжилгээ, шуурхай удирдлагын албаны Статистик, мэдээллийн хэлтсээс ирүүлсэн нийтийн байранд үйлдэгдсэн гэмт хэргийг сүүлийн 5 жилээр харвал, хүний эрүүл мэндэд хохирол учруулах гэмт хэрэг, залилан, хүчингийн гэмт хэрэг өссөн, хулгайлах гэмт хэрэг буурсан дүнтэй байна. Хүний амь насыг болгоомжгүйгээр хохироох гэмт хэрэг 2018 онд 34 бүртгэгдсэн ба бүгд ЧД-т үйлдэгдсэн байсан бол 2021 онд 36 болж нэмэгдсэн ба 34 нь СХД-т үйлдэгджээ. Харин 2022 онд энэ төрлийн гэмт хэрэг бүртгэгдээгүй байна.

Нийслэлийн нийтийн байруудад хамгийн их бүртгэгддэг гэмт хэрэг бол хүний эрүүл мэндэд хөнгөн хохирол учруулах болон хулгай байгаа ба хүний эрүүл мэндэд хөнгөн хохирол учруулах гэмт хэрэг 2022 онд ЧД, БЗД, БГД, СХД-т хамгийн олон бүртгэгджээ. Хүүхдийг садар самуунд уруу татах гэмт хэрэг 2018-2021 онд огт бүртгэгдээгүй байсан бол 2022 онд БЗД-т 15 тохиолдол үйлдэгдсэн нь анхаарал татаж байгаа юм. Мөн мөрийтэй тоглоом зохион байгуулах гэмт хэрэг 2018-2020, 2022 онд бүртгэгдээгүй боловч 2021 онд 8 бүртгэгдсэн байна.

Цаашид нийтийн байранд үйлдэгдэж байгаа, өсөх хандлагатай байгаа гэмт хэрэг, зөрчлүүдэд анхаарал хандуулж аюулгүй байдлыг хангах, гэмт хэргээс урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай байгаа нь харагдлаа.

### Хүснэгт 6. Нийтийн байранд үйлдэгдсэн гэмт хэрэг, сүүлийн 5 жилээр

	2018	2019	2020	2021	2022
Хүн алах	3	5	7	8	3
Хүнийг амиа хорлох нөхцөл байдалд хүргэх	8	6	4	7	5
Хүний амь насыг болгоомжгүйгээр хохироох	34	20	1	36	0
Хүний эрүүл мэндэд хүнд хохирол санаатай учруулах	4	6	7	13	9
Хүний эрүүл мэндэд хүндэвтэр хохирол санаатай учруулах	4	1	6	8	10
Хүний эрүүл мэндэд хөнгөн хохирол учруулах	103	105	119	111	123
Гэр бүлийн хүчирхийлэл үйлдэх	2	1	1	4	3
Хүчиндэх	8	11	9	13	12
16 насанд хүрээгүй хүнтэй бэлгийн харьцаанд орох	3	1	1	4	2
Хүүхдэд садар самууныг сурталчлах, уруу татах	0	0	0	0	15
Хулгайлах	149	97	55	34	49
Дээрэмдэх	6	1	2	1	2
Залилах	21	13	16	42	84
Эд хөрөнгө устгах, гэмтээх	2	1	2	2	4
Мөрийтэй тоглоом зохион байгуулах	0	0	0	8	0
Хууль сахиулагчийг эсэргүүцэх	0	6	0	0	2

Эх сурвалж: ЦЕГ-ын Мэдээлэл, дүн шинжилгээ, шуурхай удирдлагын алба

## 2.2 НИЙСЛЭЛ ХОТЫН НИЙТИЙН БАЙРАНД ОРШИН СУУГЧДЫН СУДАЛГААНЫ ДҮН

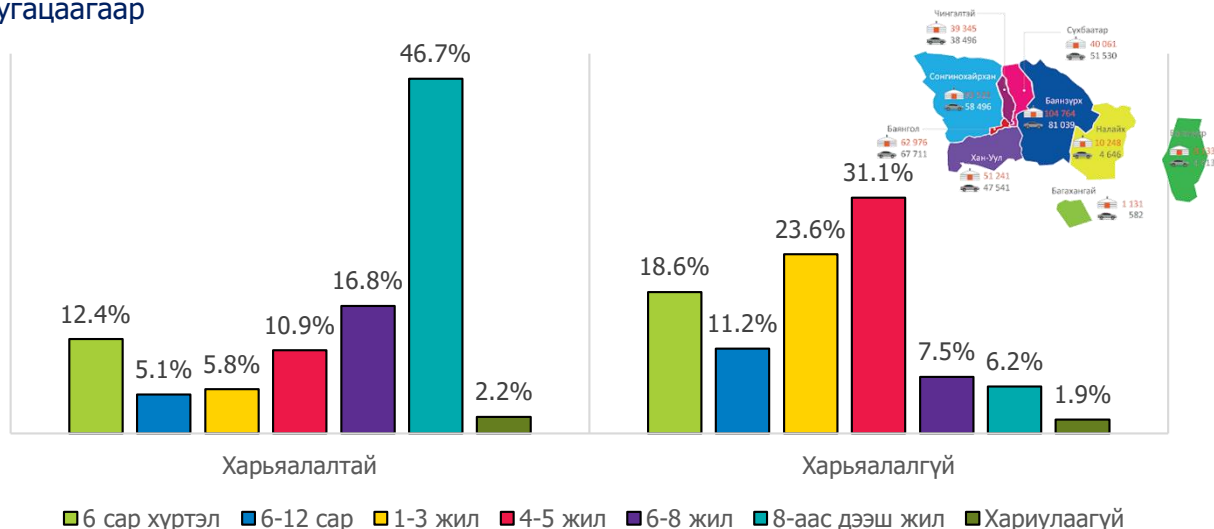
### Нийтийн байранд оршин суугчдын нийгэм-хүн ам зүйн байдал

Энэхүү хэсэгт судалгаанд оролцсон нийтийн байранд оршин суугч өрхийн гишүүний нас хүйсийн харьцаа, боловсролын түвшин, ажил эрхлэлт, нийгмийн байдал, сарын дундаж орлого, харьяалал, УБ хотод амьдарч буй хугацаа гэх мэт судалгаанд оролцогчдын ерөнхий мэдээллийг багтаасан.

#### Нийтийн байранд оршин суугчдын харьяалал

Нийтийн байранд оршин суугч иргэдийн харьяаллыг судалж үзэхэд 46.2 хувь нь УБ хотын харьяалалтай байна. Харьяалалтай иргэдийн 47 хувь нь УБ хотод 8-аас дээш жил амьдарч байгаа бол харьяалалгүй иргэдийн 31 хувь нь 4-5 жил, 24 хувь нь 1-3 жил амьдарсан байв. Нийтийн байрны оршин суугчдын УБ хотод оршин сууж байгаа дундаж хугацаа 4 жил байгаа бөгөөд 22 хувь нь 4-5 жил, 25 хувь нь 8-аас дээш жил амьдарч байгаа иргэд байна.

График 3. Нийтийн байранд оршин суугчдын харьяалал, УБ хотод амьдарч буй хугацаагаар



Эх сурвалж: Асуулга AI.1:AI.3, N=300

#### Нас, хүйсийн бүтэц

Нийтийн байрны оршин суугчдын судалгаанд нийслэлийн төвийн 6 дүүргийн хэмжээнд 300 респондент хамрагдсанаас 46.7 хувь нь эрэгтэй, 53.3 хувь нь эмэгтэй оролцогч байна. Нийтийн байранд оршин суугчдын насны бүтцийг харвал дундаж нас 29 байгаа ба 63 хувь нь 20-34 насны залуучууд байна. Нийт судалгаанд оролцогч эрэгтэйчүүдийн 33.1 хувь нь, эмэгтэйчүүдийн 24.7 хувь нь 20-24 насныхан, эрэгтэйчүүдийн 22.3 хувь нь, эмэгтэйчүүдийн 20.9 хувь нь 25-29 насныхан байлаа. Эндээс үзвэл нийтийн байранд түлхүү шилжин ирэгч залуучууд, орон нутгийн оюутнууд оршин сууж байна.

Хүснэгт 7. Нийтийн байранд оршин суугчдын нас, хүйсээр

	Эрэгтэй	Эмэгтэй	Нийт
14 хүртэлх нас	2.2%	1.3%	1.7%

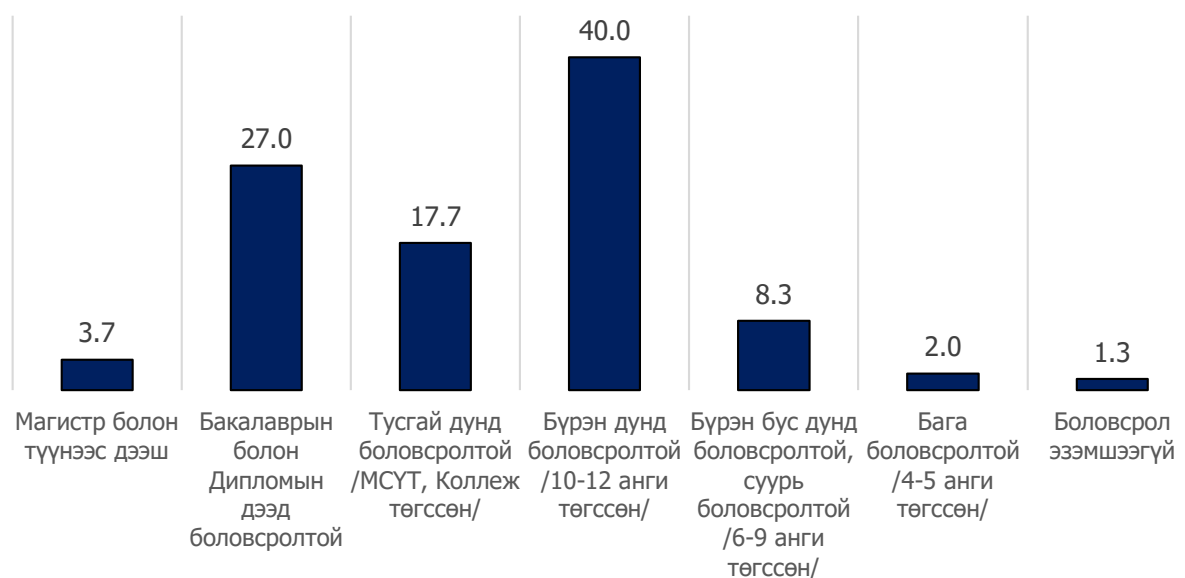
15-19 нас	7.9%	12.7%	10.4%
20-24 нас	33.1%	24.7%	28.6%
25-29 нас	22.3%	20.9%	21.5%
30-34 нас	11.5%	13.9%	12.8%
35-39 нас	5.0%	10.1%	7.7%
40-44 нас	6.5%	7.0%	6.7%
45-49 нас	2.9%	3.2%	3.0%
50-54 нас	1.4%	3.2%	2.4%
55-59 нас	2.9%	1.9%	2.4%
60-64 нас	2.9%	0.6%	1.7%
65 түүнээс дээш	1.4%	0.6%	1.0%
Нийт	100.0%	100.0%	100.0%

Эх сурвалж: Асуулт GI.1:GI.5.2, N=300

### Боловсролын түвшин

Нийтийн байранд оршин суугчдын боловсролын түвшин доогуур байна. Судалгаанд оролцогчдын боловсролын түвшнийг доорх графикаар харууллаа. Нийтийн байранд оршин суудаг иргэдийн 60 орчим хувь нь бүрэн дунд болон тусгай дунд боловсролтой байна. Судалгаанд хамрагдсан иргэдийн 40 хувь нь бүрэн дунд боловсролтой байгаа бол 27 хувь нь бакалаврын боловсролтой, 17.7 хувь нь тусгай дунд боловсролтой буюу МСҮТ, коллеж төгссөн байна. Бүрэн бус дунд боловсролтой иргэд судалгаанд оролцогчдын 8.3 хувь нь байсан бол 3.7 хувь нь магистр болон түүнээс дээш түвшний боловсролтой байна. Судалгаанд оролцогчдын 3.3 хувь нь бага боловсролтой, боловсрол эзэмшээгүй иргэд байв.

График 4. Нийтийн байранд оршин суугчдын боловсролын түвшин, хувиар



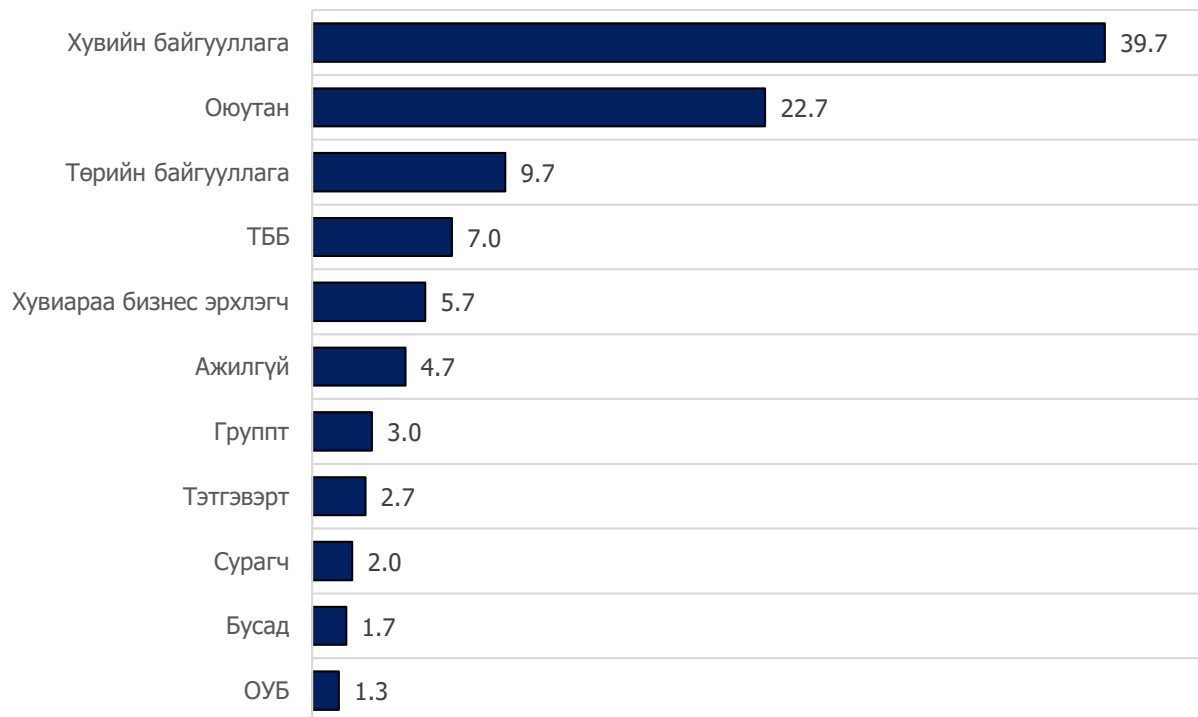
Эх сурвалж: Асуулт GI.2, N=300

### Ажил эрхлэлт, орлогын түвшин

Нийтийн байранд оршин суугчдын 40 хувь буюу гурван хүн тутмын нэг нь хувийн байгууллагад ажилладаг иргэн байгаа бол 23% их, дээд сургуулийн оюутнууд байна.

Харин 10% нь буюу 10 иргэн тутмын нэг нь төрийн болон төсвийн байгууллагын ажиллагсад байна. Эндээс үзэхэд нийтийн байранд амьдардаг иргэдийн дийлэнх хувь нь хөдөө орон нутгаас ирсэн оюутнууд болон УБ хотод хөдөлмөр эрхлэхээс ирсэн хувийн байгууллагын ажилтнууд байгаа юм.

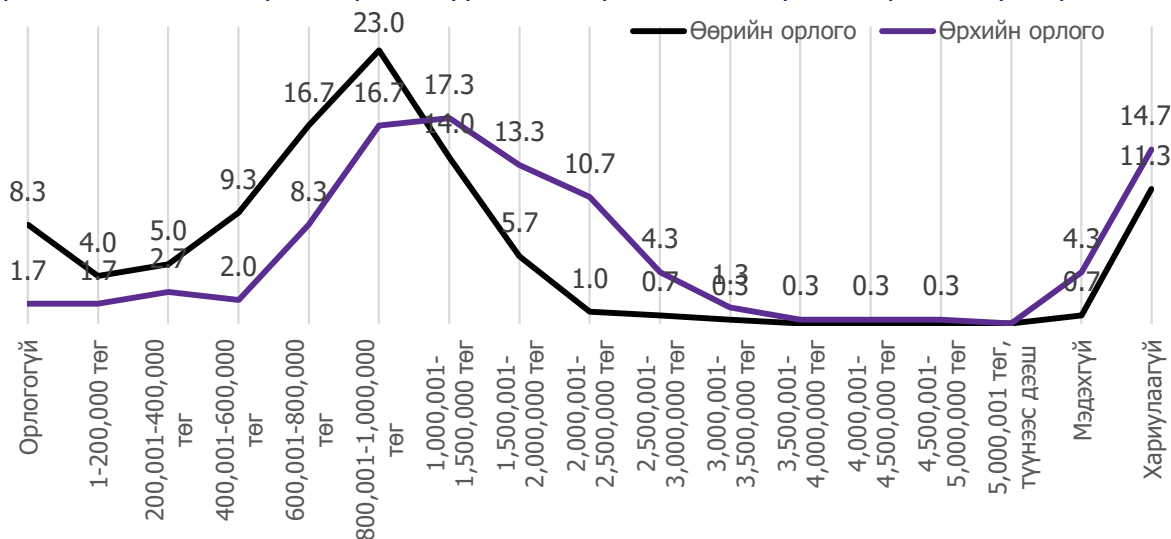
График 5. Нийтийн байранд оршин суугчдын ажил эрхлэлт, хувиар



Эх сурвалж: Асуулга GI.3, N=300

Нийтийн байранд оршин суугчдын өөрийн орлогын дундаж хэмжээ 620 мянган төгрөг байгаа бол өрхийн орлогын дундаж хэмжээ 980 мянган төгрөг байна. Судалгаанд оролцогчдын 23 хувь нь 800 мянгаас 1 сая төгрөгийн орлоготой, 17 хувь нь 600-800 мянган төгрөгийн орлоготой байгаа бол өрхийн түвшинд судалгаанд оролцогчдын 17 хувь нь 1-1.5 сая төгрөгийн, 16.7 хувь нь 800-аас сая төгрөгийн орлоготой байв.

График 6. Нийтийн байранд оршин суугчдын өөрийн болон өрхийн орлого, хувиар



Эх сурвалж: Асуулт GI.4, N=300

### Нийтийн байранд амьдарч байгаа хугацаа

Нийтийн байранд оршин суугчдын одоогийн байрандаа оршин сууж байгаа дундаж хугацаа 6 сар байгаа ба нийтийн судалгаанд оролцогчдын 42 хувь нь одоогийн байрандаа 6 сар хүртэлх хугацаагаар амьдарч байна. БГД, БЗД, СХД, ЧД-ийн нийтийн байранд оршин суугчдын дийлэнх нь одоогийн байрандаа 6 сар хүртэлх хугацаанд амьдарч байгаа бол СБД, ХУД-ийн нийтийн байрны оршин суугчид 1-2 жил буюу илүү тогтвортой удаан хугацаагаар амьдарч байна.

Хүснэгт 8. Нийтийн байранд амьдарч буй хугацаа, дүүргээр

	6 сар хүртэл	6-12 сар	1-2 жил	3-4 жил	5-аас дээш жил	Хариулаагүй	Нийт
БГД	50.7%	22.4%	16.4%	7.5%	3.0%	0%	100%
БЗД	48.5%	15.2%	13.6%	10.6%	12.1%	0%	
СХД	39.7%	25.9%	19.0%	8.6%	3.4%	3.4%	
СБД	20.6%	11.8%	32.4%	14.7%	5.9%	14.7%	
ХУД	20.0%	20.0%	40.0%	20.0%	0%	0%	
ЧД	42.0%	7.2%	26.1%	10.1%	8.7%	5.8%	
<b>Нийт</b>	<b>42.1%</b>	<b>16.7%</b>	<b>20.7%</b>	<b>10.0%</b>	<b>6.7%</b>	<b>3.7%</b>	<b>100%</b>

Эх сурвалж: Асуулт GI.6.2:AI.3, N=300

Нийтийн байранд оршин суугчдын шилжин ирэлтийн нөхцөл байдлыг судалж үзэхэд 76.4 хувь нь хөдөө орон нутгаас шилжин ирэгч буюу түр оршин суугч (оюутнууд багтсан) байгаа бол 23.6 хувь нь өрх тусгаарлаж байгаа болон ажлын шаардлагаар нийтийн байранд амьдарч байгаа хотын оршин суугчид байна.

#### Кейс №1:

“Манай нийтийн байр 8 өрөөтэй. Одоогоор 7 нь түрээслэгчтэй байна. Зундаа түрээслэгч багасаад орж гарах их болдог. Өвөлдөө орсон хүмүүс их удаан тогтвортой оршин суудаг”.

**-ЧД-н 7 хорооны нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэгч, 33 настай**

## Нийтийн байрны орчин, нөхцөлийн үнэлгээ

Нийтийн байранд оршин суугчдын амьдрах орчны үнэлгээг ЛАЙКЕРТЫН ШКАЛ ашиглаж хийж гүйцэтгэсэн. Америкийн нийгмийн сэтгэл зүйч, эрдэмтэн Лайкерт 1932 онд Лайкертын шкал гэж нэрлэгдэх үнэлгээг гаргаж ирсэн ба түүнээс хойш уг үнэлгээний арга зүйг социологийн судалгаа, сэтгэл судлалын туршилтад өргөнөөр ашиглаж байна.



Нийтийн байрны орчин, нөхцөлийн үнэлгээг 1-5 онооны системээр үнэлүүлсэн.

- **4.50-5.00 буюу 90%-100%** байвал иргэд маш сэтгэл ханамжтай бөгөөд энэ нь бодит нөхцөл байдал дээр тийм ч олон тохиолддоггүй онолын түвшний ойлголт юм.
- **3.50-4.49 буюу 70%-89%** байвал иргэд сэтгэл ханамжтай бөгөөд энэ түвшинд байхад харьцангуй санаа зовох зүйл бага буюу боломжийн гэж үздэг.
- **2.50-3.49 буюу 50%-69%** хооронд байх тохиолдолд дунд сэтгэл ханамжтай ба цаашид сэтгэл ханамжийг нэмэгдүүлэх шаардлагатайг илэрхийлдэг.
- **1.50-2.49 буюу 30%-49%** хооронд иргэд сэтгэл ханамжгүй байгаа бөгөөд цаашид яаралтай сэтгэл ханамжийг нэмэгдүүлэх шаардлагатайг илэрхийлж байгаа юм.
- **1.49-өөс буюу 29%-иас** доош байгаа бол энэ нь иргэд огт сэтгэл ханамжгүй байгаа бөгөөд маш хангалтгүй байгааг илэрхийлнэ.

Нийтийн байранд оршин суудаг иргэдээр өөрсдийн амьдардаг байрны ерөнхий амьдрах нөхцөлийг үнэлүүлсэн юм. УБ хэмжээнд авч үзвэл оршин суугчдын 41 хувь нь амьдрах нөхцөлөө дунд зэрэг, 33 хувь нь буюу гурван оршин суугч тутмын нэг нь сайн гэж үнэлсэн байна. 1-5 хүртэлх онооны системээр авч үзвэл УБ хотын нийтийн байрны амьдрах нөхцөлийн үнэлгээ 2.5 буюу дундаж түвшинд байна. Энэ нь нийтийн байрны амьдрах нөхцөл сайн биш болохыг харуулж байгаа юм. Дүүргүүдээр авч үзвэл үнэлгээ СБД, ХУД, БЗД-т өндөр байгаа бол БГД, СХД-т үнэлгээ бага байгаа юм.

Хүснэгт 9. Нийтийн байрны амьдрах нөхцөлийн үнэлгээ, дүүргээр

	Маш муу	Муу	Дунд зэрэг	Сайн	Маш сайн	Хариулаагүй	1-5 хүртэлх оноогоор
БГД	11.9%	4.5%	41.8%	29.9%	10.4%	1.5%	1.4
БЗД	3.1%	10.8%	41.5%	41.5%	3.1%	0%	3.4
СХД	5.2%	20.7%	37.9%	20.7%	12.1%	3.4%	1.6
СБД	0%	5.9%	32.4%	52.9%	2.9%	5.9%	3.5
ХУД	0%	40.0%	20.0%	20.0%	20.0%	0%	3.8
ЧД	11.6%	11.6%	46.4%	27.5%	0%	2.9%	2.8

УБ хэмжээнд	7.0%	11.4%	40.6%	32.6%	6.0%	2.3%	2.5
-------------	------	-------	-------	-------	------	------	-----

Эх сурвалж: Асуулт GI.5.2:AI.6, N=300

Мэргэжлийн хяналтын байгууллагын тодорхойлсноор хүний амьдрах орчин 18 мкв-аас багагүй байх ёстой аж. Оюутны байрны хувьд нэг хүнд ногдох талбайг 4 мкв-аас багагүй байх ёстой гэсэн стандарт байдаг бол УБ хотын ихэнх нийтийн байрны нэг өрөө 12-15 мкв байна.

Нийтийн байрны тавигдах шаардлагыг оршин суугчдаас үнэлүүлэхэд дундаж нь 2.8 оноогоор үнэлжээ. Хамгийн муу үнэлгээтэй байгаа үзүүлэлтүүд нь дэд бүтцийн асуудал буюу төвийн шугам, халаалт, цэвэр, бохир ус, ариун цэврийн байгууламж, агааржуулалтын систем, галын дохиолол, хамгаалалт зэрэг байна. Тавигдах шаардлагын үнэлгээ муу байгаа шалтгаан нь УБ хотын нийтийн байрнуудын дийлэнх хувь нь төвийн нэгдсэн дэд бүтцэд холбогдоогүй, халаалтыг өөрсдийн нам даралтын зуухаар шийдвэрлэдэг, цэвэр усаа худагаар зөөвөрлөж хэрэглэдэг, нэгдсэн системд холбогдоогүй учраас 00, ариун цэврийн байгууламж нь нүхэн жорлон хэлбэртэй, галын болон цахилгаан аюулгүй байдлын хангаж ажилладаггүй зэрэгтэй холбоотой байгаа юм.

Дунджаас дээгүүр үнэлгээтэй байгаа үзүүлэлтүүд нь цэвэрлэгээ, хяналтын камер, ариутгал, түрээсийн төлбөр, түрээсийн төлбөрийн нөхцөл зэрэг байна. Ялангуяа эдгээр үзүүлэлтүүд БГД, БЗД, СБД-ийн нийтийн байрнууд дээр өндөр үзүүлэлттэй байлаа.

Хүснэгт 10. Нийтийн байрны тавигдах шаардлагын үнэлгээ, дүүргээр

	БГД	БЗД	СХД	СБД	ХУД	ЧД	Тавигдах шаардлагын дундаж үнэлгээ
Төвийн шугам, халаалт	1.4	3.4	1.6	3.5	3.8	2.8	2.5
Цэвэр, бохир ус	1.5	3.5	1.8	3.4	3.2	2.6	2.5
Ариун цэврийн байгууламж	1.4	3.3	2.0	3.4	3.0	2.7	2.5
Агааржуулалтын систем	1.3	2.9	1.8	3.3	2.8	2.7	2.3
Галын дохиолол, хамгаалалт	2.1	2.4	2.0	3.2	3.6	2.6	2.4
Цахилгааны аюулгүй байдал	3.6	3.0	2.4	3.4	3.8	2.8	3.1
Ариутгал, халдваргүйжүүлэлт	3.8	3.2	2.3	3.4	2.8	2.7	3.1
Цэвэрлэгээ, хоггүй байдал	3.8	3.5	2.7	3.3	2.4	2.7	3.2
Аюулгүй байдал, хяналтын камер	3.5	3.6	2.8	3.2	3.0	2.9	3.2
Түрээсийн төлбөр	2.3	3.0	2.5	3.2	3.0	2.9	2.7
Түрээсийн төлбөрийн нөхцөл	2.2	3.2	2.5	2.9	3.4	3.0	2.8
Түрээслүүлэгчийн хандлага	2.3	3.4	2.8	2.8	3.6	3.0	2.9
<b>Дүүргийн дундаж үнэлгээ</b>	<b>2.4</b>	<b>3.2</b>	<b>2.3</b>	<b>3.3</b>	<b>3.2</b>	<b>2.8</b>	

Эх сурвалж: Асуулт GI.6.2:AI.6, N=300

**Кейс №2:**

“Өнгөрсөн жилээс нийтийн байранд амьдарч байна. Орчин нь мэдээж эрүүл ахуйн үндсэн стандартад хүрдэггүй. Гэхдээ төлбөрийн хувьд хамгийн боломжтой нь нийтийн байр байдаг. Өглөө гараад оройдоо л ирдэг учраас надад болдог”.

**-СХД-т нийтийн байранд оршин суугч, 20 настай**

Хүний эрүүл мэнд, амь насны эсрэг гэмт хэргийн олонх нь нийтийн байруудад үйлдэгддэг талаарх 2019 оны цагдаагийн байгууллагын мэдээлэл байна. Жишээлбэл,

Нийтийн байруудад үйлдэгдсэн гэмт хэрэг, зөрчлийн дуудлага мэдээллээс харахад 2016 онд 2,600, 2017 онд 1,411, 2018 онд 1,146 дуудлага цагдаагийн байгууллагад ирүүлсэн байна. Мөн эрэн сурвалжлагдаж байсан 140 хүн нийтийн байранд орогнож байсан нь тогтоогджээ.<sup>3</sup> Иймээс бид НЦУГ-аас нийтийн байранд үйлдэгдэж байгаа гэмт хэрэг, зөрчлийн мэдээллийг ирүүлэхийг албан бичгээр хүссэн.

**Кейс №3:**

“Ихэнх нийтийн байрнууд төвлөрсөн шугамд холбогдоогүй байдаг. Яагаад гэвэл гэр хорооллын дунд байрладагтай холбоотой. Манайх гүний худагтай. Өрөө болгон луугаа ус татсан. Гаднаа боловсон нойлтой. Коридор болон өрөөнүүддээ галын дохиолол тавьсан. Цахилгааны утсанд тогтмол хяналт шалгалт хийдэг. Албан ёсны зөвшөөрлийг авсан байгаа. Коридортой 4 камертай, гадна орчин харсан мөн нэг камертай, нийт 5 камертай”.

**-СБД-т нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэгч, 24 настай**

Нийтийн байрны өмчлөгч эзэдтэй хийсэн ярилцлагын нэгтгэлийг харвал нийтийн байрнууд дунджаар 14 өрөөтэй, нэгж өрөө 19 мкв хэмжээтэй, 250 мянган төгрөгийн түрээсийн төлбөртэй байна. Нийтийн байрны ашиглалтад орсон хугацааг харвал 7 жилийн насжилттай байгаа бол дэд бүтцэд ихэнх нь холбогдоогүй байна. Харин аюулгүй байдлыг сайтар хангадаг болсон гэж дүгнэж болох бөгөөд 15 нийтийн байрны 80 хувь нь хяналтын камерыг суурилуулсан байлаа. Цаашид МУ-ын теле хяналтын техникийн ерөнхий шаардлага MNS6423:2019 стандарт шаардлагыг хангасан хяналтын камер суурилуулсан байх шаардлагыг тавих нь зүйтэй.

Хүснэгт 11. Нийтийн байрны өмчлөгч эзэдтэй хийсэн ярилцлагын нэгтгэл

№	Хаяг	Өрөөний тоо	Сарын түрээсийн хэмжээ	Ашиглалтад орсон хугацаа	Нэгж түрээслэгчийн амьдардаг м <sup>2</sup>	Хяналт камер	Дэд бүтцэд холбогдсон байдал
1	ЧД 7 хороо	8	150,000	2015 он	18 м <sup>2</sup>	Үгүй	Үгүй
2	СБД	12	225,000	2010 он	15-30 м <sup>2</sup>	Тийм	Үгүй
3	СХД 11-р хороо	8	300,000	2020 он	28 м <sup>2</sup>	Тийм	Үгүй
4	ХУД 10 хороо 1050-р байр 15 тоот	20	150,000	2019 он	20 м <sup>2</sup>	Тийм	Үгүй
5	ЧД 17 хороо сурагчийн 6-130	12	300,000	2017 он	18 м <sup>2</sup>	Тийм	Үгүй
6	БЗД 11 хороо мөнх тэнгэр хотхон	20	250,000	2017 он	15 м <sup>2</sup>	Тийм	Үгүй
7	ХУД 9 хороо	15	280,000	2019 он	20 м <sup>2</sup>	Тийм	Үгүй
8	ЧД 7 хороо зг 6-68 тоот	10	250,000	2012 он	25 м <sup>2</sup>	Тийм	Үгүй
9	БГД хар хорин 16 хороо	25	250,000	2007 он	15 м <sup>2</sup>	Тийм	Үгүй
10	ЧД 7 хороо баруун төгөл 31а	10	250,000	2017 он	12 м <sup>2</sup>	Тийм	Үгүй
11	СХД 23-22-1	15	350,000	2016 он	20 м <sup>2</sup>	Тийм	Тийм
12	СХД 5 хороо 8-12 б тоот	30	350,000	2016 он	24 м <sup>2</sup>	Тийм	Тийм
13	БГД 10 хороо зүүн наран	5	250,000	2018 он	13 м <sup>2</sup>	Тийм	Үгүй
14	СХД 28 ногоон чулуут 1-36	20	300,000	2015 он	12 м <sup>2</sup>	Үгүй	Үгүй
15	ЧД 18 хороо яргайтын 39-492	3	120,000	2020 он	20 м <sup>2</sup>	Үгүй	Тийм

Эх сурвалж: Гүнзгийрүүлсэн ганцаарчилсан ярилцлага (IDI), N=15

<sup>3</sup> <http://chuhai.mn/r/44678>



Зураг 9. Судалгаанд хамрагдсан нийтийн байрнуудын гаднах нөхцөл

Хогын цэг



Нүхэн жорлон



Үүдний хэсэг



Коридор



Фасад



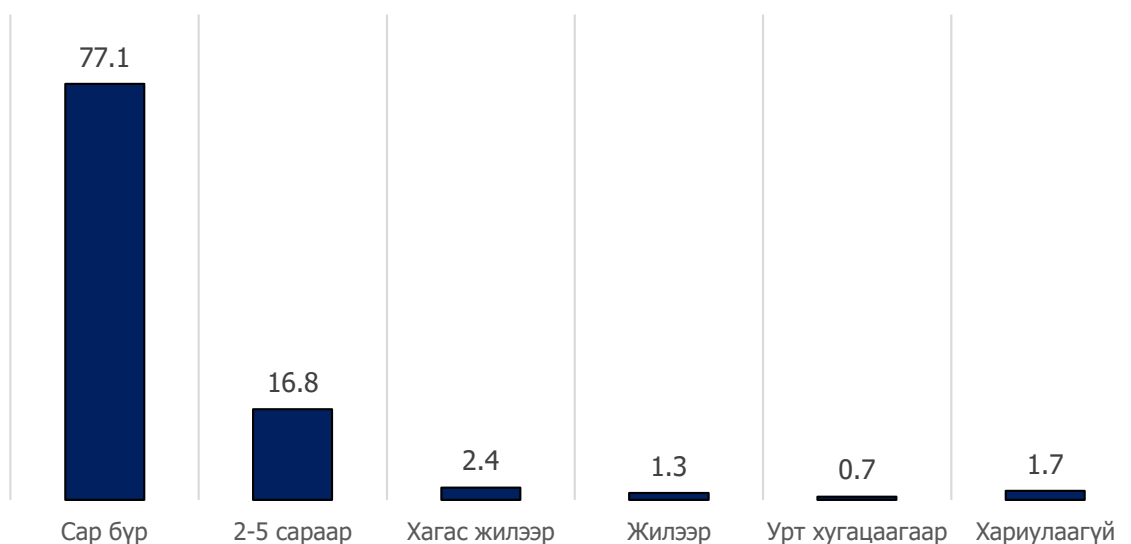
Эх сурвалж: МСХ ТББ, "Судалгааны мэдээлэл цуглуулалтын явцын зураг"-аас

## Түрээсийн төлбөр, нөхцөл

Түрээсийн төлбөрийн дундаж хэмжээ УБ хотын хэмжээнд 311,428 төгрөг байна. Хамгийн хямд сарын түрээсийн төлбөртэй нийтийн байр СХД-т байгаа ба сарын 115,000 төгрөгийн түрээсийг авч байгаа бол БГД-т хамгийн өндөр түрээсийн төлбөртэй нийтийн байр байгаа сард 870,000 төгрөгийн түрээсийг авч байна.

Нийтийн байрны өмчлөгч нарын хувьд түрээсийн төлбөрөө ихэвчлэн сар бүр авдаг ба судалгаанд оролцсон оршиг суугчдын 77 хувь нь сар бүр түрээсийн төлбөрөө төлдөг байна. Түрээсийн төлбөрийн энэ уян хатан нөхцөл нь түрээслэгч нарын эдийн засаг, санхүүгийн байдалтай уялдаж өгдөг учраас нийтийн байранд амьдрах чухал хүчин зүйл болж байна. Орон сууцны нэг, хоёр өрөө, хажуу өрөө зэрэг нь түрээсийн төлбөрөө 3 ба түүнээс дээш сараар авдаг тул түрээслэгч нарт тохиромжгүй нөхцөл болдог аж.

График 7. Түрээсийн төлбөрөө төлдөг хугацаа, хувиар



Эх сурвалж: Асуулт CI.2, N=300

Нийтийн байрнуудын хувьд сүүлийн 2 жилийн хугацаанд түрээсийн төлбөрөө нэмэгдүүлсэн байна. Судалгаанд оролцогчдын 67 хувь нь түрээсийн төлбөр нэмэгдсэн, 25 хувь нь өөрчлөгдөөгүй гэж хариулжээ. Энэ нь сүүлийн 2 жилд тохиолдсон цар тахлын болон инфляцын нөхцөл байдал, нийслэл рүү шилжин ирэх хөдөлгөөн, урсгалтай шууд холбоотой байна.

Түрээслэгч нарын хувьд цаг тухайд нь түрээсийн төлбөрөө төлөх боломжгүй болох тохиолдол түгээмэл байдаг аж. Ийм тохиолдолд нийтийн байрны эзэд байрнаас гарахыг шаарддаг гэж 30 хувь нь, түрээсийн төлбөрийн талаар талаар зөвшилцдөг гэж 39 хувь нь, удаан амьдарсан учраас асуудал гардаггүй гэж 16.6 хувь нь хариулсан байна. Дийлэнх нийтийн байрнуудын хувьд анх түрээслэж эхлэхэд түрээслэгчээс нэг сарын барьцаа төлбөр авдаг бөгөөд энэ эд хогшил, өрөөний бүтэн байдал, төлбөр төлөлт зэрэг дээр баталгаа болдог байна.

### Кейс №4:

“Дэнжийн мянган 39-р сургуулийн буудалд цөөн ам бүлтэй айлд нийтийн байр түрээслүүлнэ. 5 айл дундаа цэвэр ус, 00-той, үйлчилгээний төв, сургууль, цэцэрлэг, автобусны буудалдаа ойр



/50 метр/, нэг сарын барьцаа авна. Түрээсийн төлбөрт ашиглалтын зардал орсон”.

-<https://www.unequi.mn/> сайтад байршсан зар

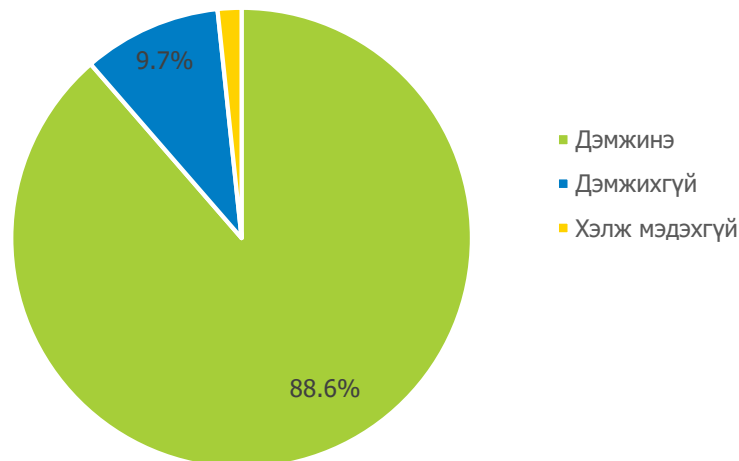
## Нийтийн байрны бодлого, зохицуулалт

Нийтийн байранд оршин суудаг иргэдийн хувьд нийтийн байрны дотоод болон гаднах орчинтой холбоотой шийдвэрлэх зохих тодорхой асуудлуудыг илэрхийлсэн ба дотоод орчны хувьд дэд бүтэц, халаалт, дулааны шугам сүлжээнд холбох, агааржуулагчтай байх, кабелийн сүлжээ тавиулах, ариутгал, халдваргүйжүүлэлтийг тогтмол хийх, өрөөнд тавилга байлгах гэх мэт саналуудыг тавьсан. Харин гаднах орчны хувьд гэр хорооллын шороон замыг сайжруулах, нүхэн жорлонг шийдвэрлэх, тогтмол урсгал засвар хийх гэх мэт саналыг хэлсэн.

Үйлчилгээтэй холбоотой түрээсийн төлбөрийг бууруулах, төлбөрийн нөхцөлийг уян хатан болгох, мэргэжлийн хяналт, дүүргийн үйлдвэр үйлчилгээний газар гэх мэт хянаж шалгадаг байгууллагатай байх, харуул хамгаалалтыг сайжруулах гэх мэт саналыг илэрхийлсэн байна.

Үүнээс харахад нийтийн байрны оршин суугчид үйлчилгээг зохицуулсан стандарт, дүрэм журам шаардлага байгааг хэлж байгаа ба ийм стандарт, журам гарвал дэмжих үү гэсэн асуултад 89 хувь нь дэмжинэ гэж хариулсан юм.

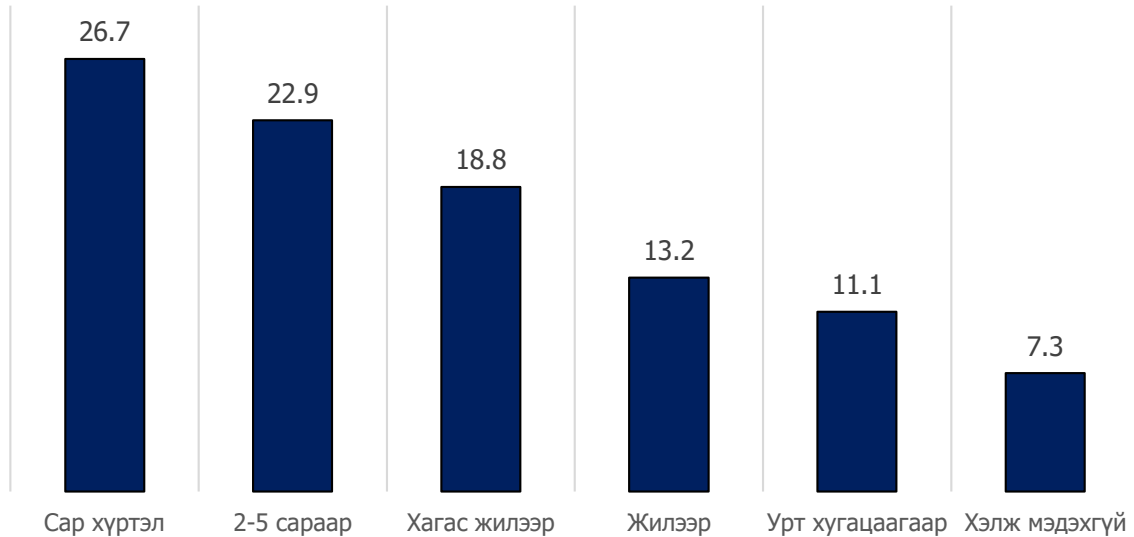
График 8. Нийтийн байрны үйлчилгээг зохицуулсан стандарт, журам гарвал дэмжих үү?



Эх сурвалж: Асуулт, CI.1, N=300

Нийтийн байрны оршин суугчдын хувьд одоогийн амьдарч байгаа нийтийн байрандаа удаан хугацаагаар амьдрах сонирхолгүй байгаа нь судалгаанаас харагдаж байна. Судалгаанд оролцогчдын 50 хувь нь одоогийн байрандаа 5 сараас бага хугацаатай, 18.8 хувь буюу таван оршин суугч тутмын нэг нь хагас жилээр амьдарна гэж хариулсан ба урт хугацаагаар амьдрах оршин суугчид нийт судалгаанд оролцогчдын 11 хувийг эзэлж байна.

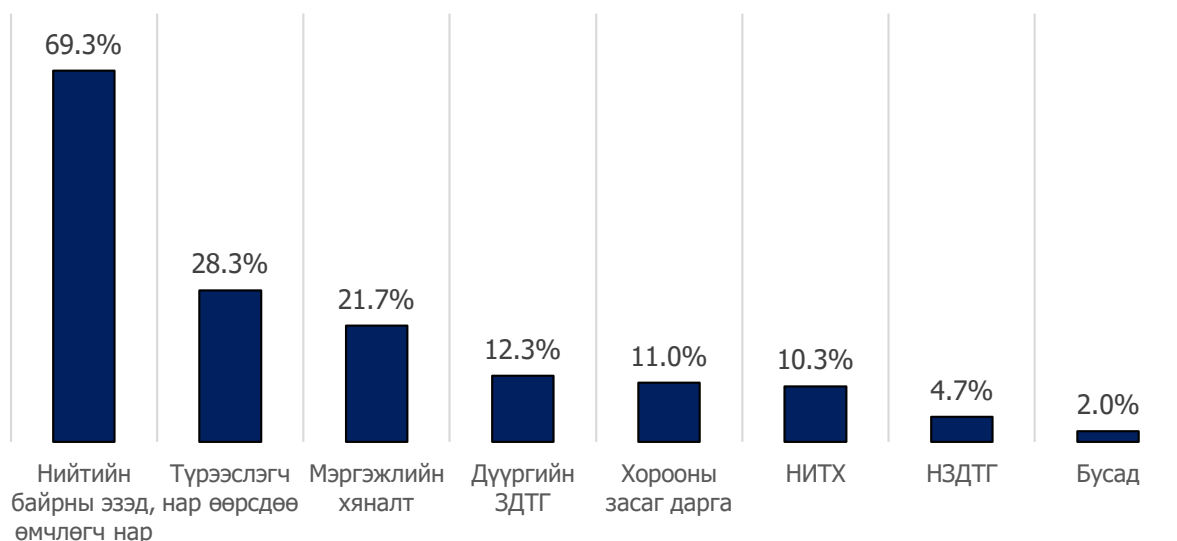
График 9. Одоогийн амьдарч байгаа нийтийн байрандаа оршин суух хугацаа, хувиар



Эх сурвалж: Асуулт CI.2, N=300

Нийтийн байрны оршин суугчдын хувьд нийтийн байрны үйлчилгээг сайжруулахын тулд идэвх, санаачилгатай ажиллах ёстой байгууллагыг нийтийн байрны эзэд, өмчлөгч нар гэж үзэж байна. Нийт судалгаанд оролцогчдын 69 хувь нь өмчлөгч эзэд идэвх, санаачилгатай ажиллаж үйлчилгээ болон нийтийн байрны барилгаа тогтмол сайжруулж байх ёстой гэжээ. Нийтийн байрны үйлчилгээг сайжруулахад энэ бизнесийн гол оролцогч нийтийн байрны өмчлөгч эзэд, түрээслэгч нарын оролцоо чухал болох нь харагдаж байна. Харин судалгаанд оролцогчдын 28 хувь нь түрээслэгч нарыг, 22 хувь нь мэргэжлийн хяналтын байгууллагыг, 12 хувь нь дүүргийн ЗДТГ-ийг санаачилгатай ажиллах шаардлагатай гэж үзсэн байна.

График 10. Нийтийн байрны үйлчилгээг сайжруулахад идэвх, санаачилгатай ажиллах байгууллагууд, хувиар



Эх сурвалж: Асуулт CI.4, N=300

**Кейс №5:**

“Хүмүүсийн харилцаа хандлага ерөнхийдөө тааруу. Нийтийн байранд орж байгаа хүмүүс нь болж бүтэхгүй, ууж иддэг, бохир

заваан байдаг асуудал байна. Гэр хороололд нийтийн байр олон байдаг. Төвийн шугамд холбоод өгвөл түрээслэгч болон түрээслүүлэгч нарын сэтгэл ханамж нэмэгдэж амьдрах орчин нөхцөл сайжирах боломжтой”.

**-БГД-н 10 хорооны нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэгч,  
53 настай**

# ГУРАВ. ОЛОН УЛС ДАХЬ НИЙТИЙН БАЙРНЫ ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА, АЮУЛГҮЙ БАЙДАЛ

## 3.1 НИЙТИЙН БАЙРНЫ НЭР ТОМЬЁО, ОЙЛГОЛТ

Нийтийн байр (community, public, transitional housing утга ижил) гэдэг нь орон сууцны хэрэгцээтэй бага, дунд орлоготой хүмүүст зориулсан хямд орон сууцны нэг хэлбэр юм. Нээлттэй зах зээл дээр хувийн орон сууцтай зэрэгцэн ажиллаж байгаа бага үнэтэй сууцны төрөл ч гэж үздэг байна. Энэ төрлийн сууц нь нийтийн орон сууцны байгууллагын эзэмшилд (төрийн болон орон нутгийн засаг захиргаа болон ТББ-ын) буюу хуулийн хяналтын дор байдаг. Эдгээр нийтийн байрыг эзэмшдэг байгууллагууд нь ерөнхийдөө ашгийн төлөө бус байдаг байна.

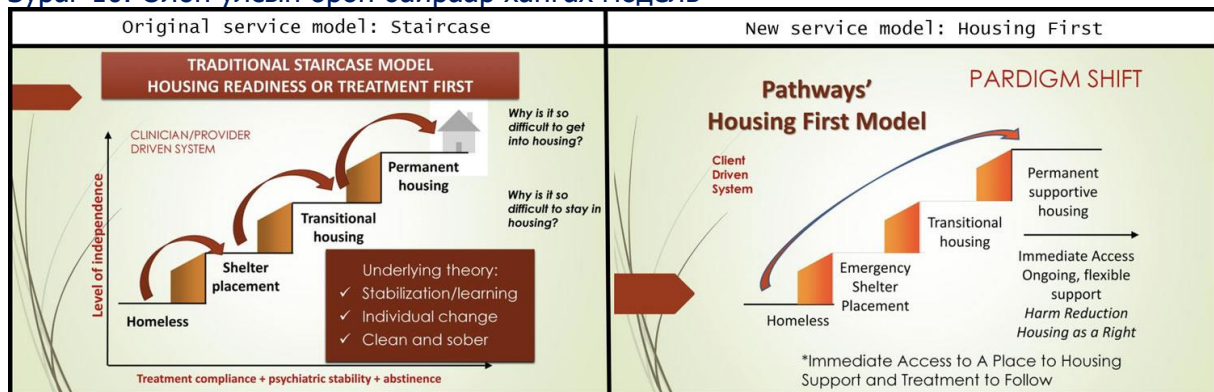
Нийтийн байр нь орлого багатай эсвэл онцгой хэрэгцээтэй хүмүүст зориулсан ашгийн бус байгууллагуудын удирддаг, найдвартай, хямд, урт хугацааны түрээсийн орон сууц гэдэг ойлголт ихэнх улсуудад түгээмэл байгаа юм. Жишээлбэл Өмнөд Африкийн Нийтийн байрны тухай хуульд “нийтийн байр” гэж “институцичлагдсан менежментийг шаарддаг, бага, дунд орлоготой өрхүүдэд зориулсан түрээсийн болон хамтын өмчлөлийн сууцны хэлбэрийг хэлнэ” гэж заасан байна.<sup>4</sup>

НИТХ-ын Тэргүүлэгчдийн 2019 оны 10 дугаар сарын 08-ны өдрийн 163 дугаар тогтоолын хавсралт “Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэхэд дагаж мөрдөх журам”-ын 1.4.1-д “Нийтийн байр гэж өөрийн эзэмшлийн 5-аас дээш өрөө бүхий хүн амьдран суух зориулалтаар ашиглуулж байгаа барилгыг хэлнэ” гэжээ.

Олон улсад орон гэргүй болон шилжин ирэгч иргэдийг орон сууцаар хангадаг 4 үе шат байдаг бөгөөд дараах загварын дагуу явагддаг.

1. Орон гэргүй, шилжин ирэгч
2. Түр хоног хамгаалах, хоноглуулах байр
3. Нийтийн байр
4. Байнгын дэмжлэг үзүүлэх орон сууц

Зураг 10. Олон улсын орон байраар хангах модель



Эх сурвалж: <https://blogs.eui.eu/migrationpolicycentre/2652-2/>

<sup>4</sup> <https://www.kzndhs.gov.za/Uploads/Norms.pdf>

Нийтдээ 33 орон нийтийн байртай гэж мэдээлдэг. Нийтийн байрны тодорхойлолт нь улс орнуудад өөр өөр байдаг. Цаашилбал, олон улс нийтийн байрны үйлчилгээ үзүүлэгч, зорилтот бүлэг, санхүүжилтийн зохицуулалтын хувьд өөр өөр шинж чанартай, захиргааны журмын дагуу нэгээс олон төрлийн нийтийн байртай гэж мэдээлдэг. Зарим улс орны нийтийн байрны салбарын нарийн төвөгтэй байдал нь түүний урт хугацааны түүхтэй холбоотой бөгөөд энэ нь цаг хугацааны явцад янз бүрийн үе шатууд, өөр өөр оролцогч талуудыг хамарсан байдаг.<sup>5</sup>

Улс орон даяар нийтийн байрны нөөцийн хэмжээ, үйл ажиллагаанд нөлөөлдөг хэд хэдэн бүс нутгийн онцлог шинж чанарууд байдаг. Тухайлбал, Төв болон Зүүн Европын ихэнх орнуудад (Эстони, Унгар, Латви, Литва, Бүгд Найрамдах Словак улс) нийтийн байрны нөөц нэлээд бага, харин хүн амын эзлэх хувь илүү өндөр байна. 1990 оноос хойш олноор нь орон сууц хувьчлагдсаны үр дүнд иргэд орон сууцаа бүрэн эзэмшдэг болсон билээ.

Япон, Солонгост нийтийн байрны бодлого нь төрийн өмчийн түрээсийн орон сууц байдлаар хэрэгжиж байгаа бол Дани, Нидерландад нийтийн байр нь зөвхөн ашгийн бус салбараас олгосон сууцыг хэлдэг. Швейцар улсын хэмжээнд нийтийн байр байхгүй ч зарим хотуудад ашгийн бус болон нийтийн орон сууцууд байдаг байна. Чили, Коста Рика, Кипр, Грек, Мексик, Швед, Турк зэрэг долоон улс нийтийн байргүй байна. Жишээлбэл, Чили, Мексик улс хямд үнэтэй нийтийн байрны шийдлийг дэмждэг бол Турк улсад Орон сууцны хөгжлийн удирдах газраас (ТОКІ) бага орлоготой өрхүүдэд зах зээлийн үнээс доогуур нийтийн байр худалдахыг хэлдэг аж.

1981-2021 оны хооронд 40 жилийн хугацаанд Австралийн нийт өрхийн нийтийн байранд (төрийн өмчийн болон нийтийн эзэмшлийн) амьдарч буй хувь хэмжээ 1981 онд 4.9 хувь байсан бол 2021 онд 3.8 хувь болж буурсан байна.<sup>6</sup> Австрали улстай соёлын шинж чанар, үнэт зүйлс ижил улсуудын энэ түвшинг авч үзвэл, Канадын 2018 оны статистикийн мэдээллээр 628,700 өрх буюу улсын хэмжээнд арван түрээслэгч өрхийн нэгээс илүү нь (4,652,500 айлын 13.5%) нийтийн байранд амьдарч байна. 2021 онд Канадын хүн амын тооллогоор 14,978,940 өрх байгаа нь нийт өрхийн 4.2 орчим нь нийтийн байранд амьдардаг гэсэн үг юм.

Шинэ Зеланд улсад төрийн өмчийн болон сүм хийд тусламжийн байгууллагын зэрэг 60 гаруй орон сууцны байгууллагаар дамжуулан хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр бага орлоготой иргэдэд нийтийн байр түрээслүүлдэг. 2021 оны байдлаар 184,000 хүнийг нийтийн байраар хангасан ба 23,000 хүн хүлээлгийн шатандаа байна<sup>7</sup>. Шинэ Зеландад 2021 оны 6-р сарын 30-ны байдлаар 74,337 өрх нийтийн байранд амьдарч байна. 2021 оны 3-р сард улсын хэмжээнд нийт 1,865,300 өрх байгаагаас нийтийн байранд амьдарч буй өрхийн хувь 4.0 байна.

---

<sup>5</sup> [https://www.oecd.org/els/family/PH4-3-Characteristics-of-social-rental-housing.pdf?fbclid=IwAR2ThF5nziQIM5q4\\_8vCeJFgQ\\_jmZ8E73EMPII0Nqtq7F0pl-JLKQbf5CrS](https://www.oecd.org/els/family/PH4-3-Characteristics-of-social-rental-housing.pdf?fbclid=IwAR2ThF5nziQIM5q4_8vCeJFgQ_jmZ8E73EMPII0Nqtq7F0pl-JLKQbf5CrS)

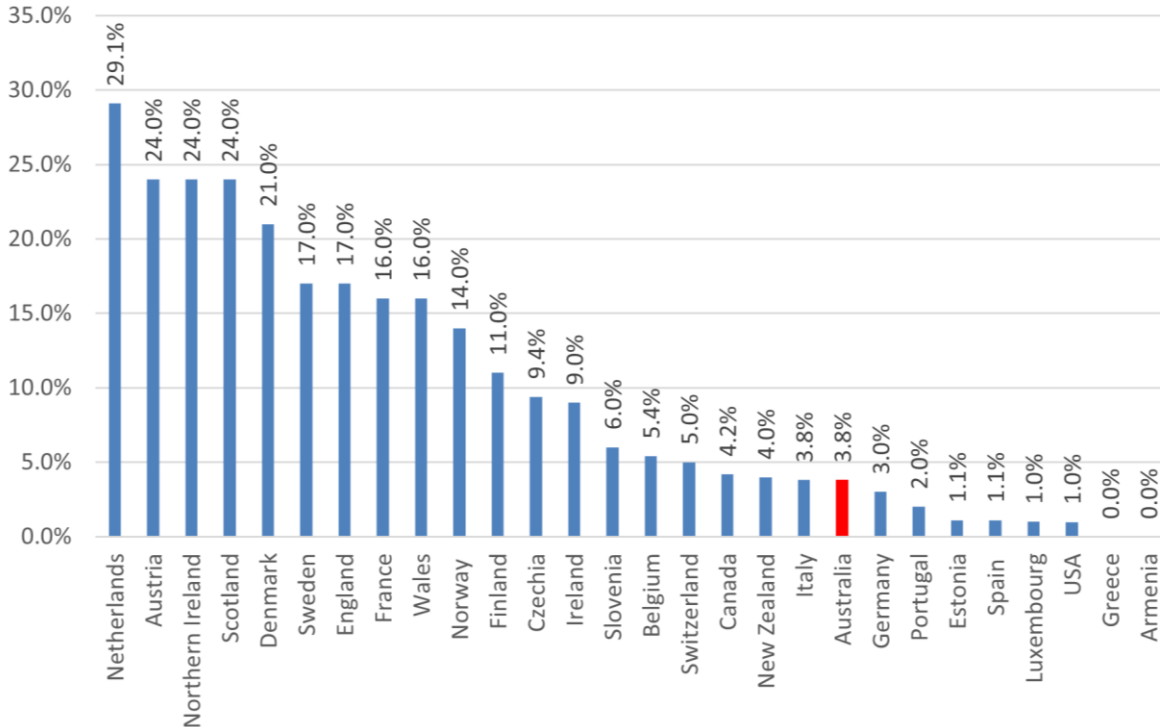
<sup>6</sup> [https://www.ahuri.edu.au/research/brief/what-right-level-social-housing-australia?fbclid=IwAR1Ngqz5LoC9VnX50Dfdr-EpIbTvnzqAmfvcCCiPiLIL77OncC\\_CjfH5qqE](https://www.ahuri.edu.au/research/brief/what-right-level-social-housing-australia?fbclid=IwAR1Ngqz5LoC9VnX50Dfdr-EpIbTvnzqAmfvcCCiPiLIL77OncC_CjfH5qqE)

<sup>7</sup> [https://communitylaw.org.nz/community-law-manual/chapter-24-tenancy-and-housing/social-housing-tenants-in-state-and-community-housing/?fbclid=IwAR1YEvE-blCK3bDieP0sJU86y\\_NUIrPqZrdTu8ms6PVDNiqazRgo5tfV4D4](https://communitylaw.org.nz/community-law-manual/chapter-24-tenancy-and-housing/social-housing-tenants-in-state-and-community-housing/?fbclid=IwAR1YEvE-blCK3bDieP0sJU86y_NUIrPqZrdTu8ms6PVDNiqazRgo5tfV4D4)



Англид (2018 онд) нийт өрхийн 17% (3.9 сая) нь нийтийн байранд амьдардаг байсан бол АНУ-ын Орон сууц, хот байгуулалтын яамны мэдээлснээр 1.2 сая өрх нийтийн орон сууцанд амьдардаг бөгөөд энэ нь нийт орон сууцны 0.98 хувь (122,354,219 өрх) байна.

Зураг 11. Улс орнуудын нийтийн байранд амьдардаг өрхийн хувь хэмжээ, 2020 он



Эх сурвалж: [https://www.ahuri.edu.au/research/brief/what-right-level-social-housing-australia?fbclid=IwAR1Ngqz5LoC9VnX50Dfdr-EpIbTvnzqAmfvcCCiPiLIL77Oncc\\_CjfH5qqE](https://www.ahuri.edu.au/research/brief/what-right-level-social-housing-australia?fbclid=IwAR1Ngqz5LoC9VnX50Dfdr-EpIbTvnzqAmfvcCCiPiLIL77Oncc_CjfH5qqE)

Нийтийн байрны түрээсийн үнийг янз бүрийн аргаар тогтоодог бөгөөд зарим улс орон түрээсийн түвшинг тодорхойлохдоо хэд хэдэн хүчин зүйлийг харгалзан үздэг.

- Зах зээлд суурилсан үнэ
- Зардалд суурилсан үнэ
- Орлогд суурилсан үнэ
- Хэрэгцээнд суурилсан үнэ (түрээсийн түвшинг байрны шинж чанарыг (хэмжээ, тав тухтай байдал, байршил гэх мэт) харгалзан хэсэгчлэн тодорхойлдог.)

Ихэнх улс оронд хотын захиргаа үндсэндээ түрээсийн төлбөрийг тогтоож байгаа ба нийтийн байрны нөөцийг удирдах үүрэгтэй байна. Нийтийн байрны түрээсийн түвшний өсөлтийн хувьд 18 улсад жил бүр (гэхдээ системчилсэн бус) түрээсийн түвшинд тогтмол зохицуулалт хийж байгаа ба хэрэглээний үнийн индекс (эсвэл бусад холбогдох индекс)-ийн өсөлттэй уялдуулан түрээслэгчийн орлого нэмэгдэх үед түрээсийн төлбөрт тохируулга хийж байна. Европын Болгар, Эстони, Япон, Польш, Португал, Бүгд Найрамдах Словак, Словени зэрэг 7 улсад нийтийн байрны түрээсийн түвшинг тогтмол нэмэгдүүлэх ерөнхий дүрэм байдаггүй аж.

Нийтийн байранд хэн амьдрах боломжтойг тодорхойлох шалгуур үзүүлэлт ихэнх улс оронд байна. Ихэнх тохиолдолд эдгээр шалгуур нь аль өрхийг нийгмийн орон сууцанд оруулахын тулд хүлээлгийн жагсаалтад оруулж, дараа нь тэргүүлэх шалгуурын үндсэн

дээр сонгодог. Тухайн улсаас хамааран шалгуур үзүүлэлт нь өрхийн орлого, иргэншил/оршин суугчийн байдал, өрхийн хэмжээ, бүтэц, тухайн өрхийн орон сууцны одоогийн нөхцөл байдалтай холбоотой байдаг. Ихэнх улс орнууд нийтийн байранд хамрагдах хамгийн бага нөхцөлийг тавьдаг.

Нийтийн байрны бүртгэл дууссаны дараа бүртгүүлсэн өргөдөл гаргагчдад хуваарилах дарааллыг тогтоох шалгуурыг ихэвчлэн ашигладаг. Дэлхийн 14 оронд өрхийн хүлээлгийн жагсаалтад бүртгэгдсэн хугацаа нь нийтийн байрыг эрэмбэлэх гол арга хэрэгсэл болдог. Үүний зэрэгцээ хамгийн их хэрэгцээтэй хүмүүст хамгийн түрүүнд үйлчлэхийг баталгаажуулах нэмэлт шалгуурууд байж болно. Дэлхийн 22 оронд хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд давуу эрх олгодог.

Зарим улс орнууд нэн тэргүүний тохиолдлыг тодорхойлох тусгай зохицуулалтыг бий болгосон. Жишээлбэл, Австри улсад хотын захиргаа нэн тэргүүнд шаардлагатай гэж үзсэн өрхүүдэд нийтийн байрны нөөцийн тодорхой хэсгийг хуваарилах эрхийг хадгалдаг. Тухайлбал, гэр бүлийн хүчирхийлэлд өртсөн хүмүүс (Франц, Мальта) эсвэл байгалийн гамшигт өртсөн өрхүүд (Латви) багтаж болно. Бусад шалгуурууд нь олон оронд өндөр настан эсвэл орон сууцны таагүй нөхцөлтэй хүмүүст давуу эрх олгох боломжтой.

### 3.2 АВСТРАЛИ УЛСЫН НИЙТИЙН БАЙРНЫ БОДЛОГО

Австрали улсад нийтийн байрыг олон нийтийн байгууллага, орон нутгийн засаг захиргаанаас олгодог нийгмийн орон сууцны тусламж гэж үздэг байна. Энэхүү тусламж нь Олон нийтийн орон сууцны ажлын албаны (Department of Housing and Public Work's) орон сууцны бүртгэлд бүртгэгдсэн, хамгийн их хэрэгцээтэй байгаа эрх бүхий хүмүүст тусалдаг бодлого байдаг. Нийтийн байрыг үйлчлүүлэгчийн хэрэгцээний боломжит хугацаанд олгодог. Боломжтой бол өрхүүдэд нийтийн байрнаас хувийн түрээсийн орон сууцны зах зээлд шилжихэд нь дэмжлэг үзүүлдэг байна.<sup>8</sup>

Нийтийн байранд хамрагдах шалгуурыг тогтоож өгсөн байдаг бөгөөд нийтийн байрны эрх олгох бодлого (Community Housing Eligibility Policy)<sup>9</sup> гэж нэрлэдэг байна. 2012 оны Нийтийн байрны үйлчилгээ үзүүлэгчдийн тухай хуулийн дагуу нийтийн байрны үйлчилгээ үзүүлэгч нь нийтийн байрны бүртгэлийн газарт бүртгүүлсэн байх ёстой. Бүртгэлийн ажилтан нь нийтийн орон сууцны үйлчилгээ эрхлэгчдийг бүртгэх, зохицуулах үүрэгтэй. Бүртгэлийн ажилтан нь Гэр бүл, олон нийтийн үйлчилгээний сайдад шууд тайлагнадаг.

Үндэсний хууль тогтоомжийн дагуу үйлчилгээ үзүүлэгчдийн дагаж мөрдөх ёстой гүйцэтгэлийн шаардлагыг Үндэсний зохицуулалтын кодоод (National Regulatory Code) заасан байдаг. Энэ нь дараах чиглэлээр үр дүнд хүрэхэд чиглэгддэг.

- түрээслэгч болон нийтийн байрны үйлчилгээ
- орон сууцны хөрөнгө
- олон нийтийн оролцоо
- засаглал
- үнэн зөв

<sup>8</sup> <https://www.facs.nsw.gov.au/housing/factsheets/community-factsheet>

<sup>9</sup> <https://www.facs.nsw.gov.au/download?file=333253>

- удирдлага
- санхүүгийн чадвар

## **НИЙТИЙН БАЙРНЫ УРТ ХУГАЦААНЫ ХӨТӨЛБӨР, ОРЛОГОД НИЙЦСЭН ОРОН СУУЦ ХӨТӨЛБӨР**

Урт хугацааны нийтийн байрны (The Long Term Community Housing - LTCH) хөтөлбөр нь хамгийн их хэрэгцээтэй хүмүүст хэрэгцээтэй хугацаанд нь тохирсон, хямд үнээр түрээсийн орон сууцаар хангадаг. LTCH-д оршин суудаг хүмүүст илүү урт хугацаагаар түрээслэхийг санал болгодог бөгөөд түрээсийг өрхийн орлогын 25-иар тооцдог.

Орлогод нийцсэн орон сууц (The Affordable Housing - AH) хөтөлбөр нь дизайн, байршил, үйлчилгээ, байгууламжийн хүртээмжийн хувьд тохирсон урт хугацааны хямд орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлдэг. Ихэнх тохиолдолд AH-д оршин суудаг хүмүүсийн төлсөн түрээсийг тухайн өрхийн үнэлэгдсэн нийт орлогын 30 хувиас хэтрүүлэхгүйгээр зах зээлийн түрээсийн үнийн хөнгөлөлт хэлбэрээр тооцдог.

Зарим нийтийн байр, орлогод нийцсэн орон сууцны үйлчилгээ үзүүлэгчид тодорхой үйлчлүүлэгчдийн бүлгийн хүмүүст орон сууц санал болгож, орон нутгийн дэмжлэгийн агентлагуудтай хамтран түрээслэгчдээ тусалдаг.

Шилжин суурьшигчийн орон сууц (Transitional housing) нь маш өндөр эсвэл өндөр, яаралтай орон сууцны хэрэгцээтэй хүмүүст богино хугацааны түрээсийг санал болгодог. Орон сууцны тусламжийг тэдний хэрэгцээний хугацаанд олгодог бөгөөд урт хугацааны орон сууцанд шилжихээс өмнө нөхцөл байдлыг тогтворжуулах боломжийг олгодог. Энэ бодлого нь дараах процессын дагуу явагддаг байна.

1. Түрээслэгч түрээсийн менежер болох үйлчилгээ үзүүлэгчтэй түрээсийн гэрээ байгуулна.
2. Түрээсийн менежер түрээслэгчтэй түрээсийн үүрэг, эрхийн талаар ярилцаж, түрээсийн төлбөрийг хэрхэн төлөх, байраа харж, амжилттай түрээслэх талаар тайлбарлана.
3. Түрээслэгч нийтийн байрны бүртгэлийн дэвтэрт шинэчилсэн мэдүүлэг хөтөлж байх шаардлагатай. Энэ нь түрээс болон өргөдлийг түрээслэгчийн хэрэгцээ өөрчлөгдсөн эсэхийг тодорхойлохын тулд тогтмол хянаж боломжийг олгодог.
4. Түрээсийн менежер нь урт хугацааны орон сууцны сонголтыг тодорхойлохын тулд түрээслэгчтэй хамт түрээсийн төлөвлөгөө боловсруулна.
5. Түрээсийн менежер түрээсийн төлөвлөгөөг тогтмол хянаж үзээд, хувийн түрээсийн зах зээлээс орон сууцыг багтаасан урт хугацааны тохиромжтой орон сууц авахын тулд хамтран ажиллана.

“Ижил байр, өөр түрээслэгч хөтөлбөр” (Same House Different Landlord program) хөтөлбөрийн хүрээнд Олон нийтийн орон сууцны ажлын алба нь нийтийн байрыг түрээслэгч нарт ихэвчлэн зургаан сарын хугацаатай түрээслүүлдэг бөгөөд түрээсийн байрны дэмжлэг шаардлагатай хүмүүст зориулагдсан байдаг.

### **Австралийн нийтийн байрны онцлог:**

- Нийтийн байрны түрээсийн үнэ боломжийн бөгөөд ерөнхийдөө тухайн өрхийн үнэлж болох орлогын тодорхой хувийг харгалзан үздэг.
- Түрээслэгчдийн төлж чадах дээд хэмжээ нь тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн түрээс болдог. Зарим орон сууцны үйлчилгээ эрхлэгчид зах зээлийн түрээсийн хөнгөлөлтөд үндэслэн түрээсийн төлбөр авдаг.
- Нийтийн байрны түрээслэгчид Австралийн засгийн газраас түрээсийн дэмжлэг авах эрхтэй байж болно.
- Түрээслэгчид түрээсийн гэрээний дагуу түрээсийн бүх үүргээ биелүүлэх ёстой.
- Түрээслэгчдийн нөхцөл байдлыг тогтмол шалгаж, орон сууцны тусламж авах боломжтой эсэх болон байнгын хэрэгцээтэй эсэхийг шалгана.
- Бүх түрээслэгчид түрээсийн болон зохих эрхийн талаар гаргасан шийдвэрийг давж заалдах эрхтэй.

### 3.3 АНУ-ЫН НИЙТИЙН БАЙРНЫ БОДЛОГО

АНУ-д бага орлоготой иргэд буюу дундаж орлогын 80 хувь, маш бага орлоготой иргэд буюу дундаж орлогын 50 хувиас доогуур орлоготой иргэд нийтийн байранд орох хүсэлтээ Орон сууц, хот байгуулалтын газарт гаргаснаар хамрагдаж болдог. Байрны хэмжээ нь тухайн гэр бүлийн орлого болон гишүүдийн тооноос хамаарна. Орон сууц, хот байгуулалтын газрын голлох үүрэг нь оршин суугчтай түрээсийн гэрээ байгуулах, түрээстэй холбоотой гомдлыг барагдуулах, түрээсийн төлбөрийг гүйцэтгүүлэх (үүнд барьцаа төлбөр хэрэглээний төлбөр болон эвдэж сүйтгэсэн хөрөнгийн төлбөрүүд мөн хамаарна), дор хаяж 12 сар тутам тухайн өрхийн орлогыг хянаж байх, тухайн өрхийг хүсэлтийн дагуу тохирсон байранд шилжүүлэн суурьшуулах болон байрны ариун цэвэр, аюулгүй байдалд анхаарч ажиллана. Мөн зарим тохиолдолд хүсэлт гаргагчийн хөдөлмөр эрхлэлтэд тусламж үзүүлдэг. Орон сууц, хот байгуулалтын газар нь үндсэн 3 төрлийн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлдэг.

1. Бага орлоготой түрээслэгчдэд хямд түрээс санал болгохын тулд төрөөс татаас авдаг хувийн өмчийн орон сууцууд.
2. Орон сууц, хот байгуулалтын газрын эзэмшлийн нийтийн орон сууцууд. Ихэвчлэн хэт бага орлоготой гэр бүл, хөгшин настай хүмүүс болон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан байдаг.
3. Хүсэлт гаргагч өөрөө түрээсийн байраа олж нийтийн орон сууцны агентлагаар дамжуулан ваучер авсны үндсэн дээр тухайн түрээсийн зарим хэсгийг эсвэл бүгдийг төлүүлэх хөтөлбөр байдаг.

АНУ-д ойролцоогоор 1.7 сая хүн 3300 орон сууцны агентлагийн зохицуулалтад хамрагдаж байна. Үүний 43 хувь нь хөгжлийн бэрхшээлтэй болон өндөр настан байгаа ба дундаж орлогын хэмжээ 14576 ам доллар байгаагаас 25.94 хувь нь хөдөлмөр эрхлэлтийн орлого байна. Сарын дундаж түрээсийн төлбөр 312 ам доллар байна.

### 3.4 ХОНГОНГ УЛСЫН НИЙТИЙН БАЙРНЫ БОДЛОГО

Азийн улсуудаас Хонгконг нь нийтийн байр нь засгийн газраас засгийн газраас авч хэрэгжүүлдэг томоохон арга хэмжээнүүдийн нэг байдаг ба ойролцоогоор нийт хүн амын тал нь хамрагддаг байна. Орон сууцыг хямд үнээр түрээслэх болон хөнгөлөлттэй нөхцөлөөр худалдан авах боломжуудыг санал болгодог. Түрээсийн төлбөрийг тухайн

байрны м<sup>2</sup>-д үндэслэн тогтоодог ба 2 жил тутам орлогын түвшинтэй харьцуулан түрээсийг нэмэгдүүлэх эвсэл бууруулах арга хэмжээ авдаг. Байрны шаардлага нь нийтийн хувцас угаалгын хэсэгтэй байх, 24 цагийн харуул хамгаалалт, хамгаалалтын өрөөтэй холбогдсон камер, домофон систем, төлбөртэй машины зогсоолууд (сараар болон цагаар төлөх боломжтой), хөгжлийн бэрхшээлтэй болон ахмад настнуудад зориулсан зам, цахилгаан шатаар хангагдсан байх, өрөөний зохион байгуулалт нь хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэнд тохироогүй тохиолдолд зардлыг төрөөс бүрэн хариуцаж өөрчлөлт хийх, галын болон аюулгүй байдлын дохиоллыг хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэнд тохируулан гэрэлтүүлэгтэй байдлаар хийх зэрэг тусгайлсан шаардлагууд байдаг.

### 3.4 НИЙТИЙН БАЙРАНД ТАВИГДАХ ЕРӨНХИЙ ШААРДЛАГА

АНУ-ын муж бүрд нийтийн байранд тавигдах шаардлага, аюулгүй байдлын талаар өөр өөр зохицуулалтай байдаг. Ерөнхий шаардлагуудыг багцлан авч үзвэл:

1. **Төрийн болон орон нутгийн шаардлагад нийцсэн байдал.** Нийтийн байрны нь орон нутгийн болон муж улсын холбогдох бүх дүрэмд нийцсэн байх ёстой, Үүнд: орон сууцны код; лицензийн шаардлага; харьяаллын хүрээнд бусад аливаа шаардлага.
2. **Бүтэц ба материал.** Нийтийн байрны барилга нь оршин суугчдыг байгаль орчны сөрөг нөлөөллөөс хамгаалах, оршин суугчдын эрүүл мэнд, аюулгүй байдалд ямар нэгэн аюул учруулахгүй байх үүднээс бүтцийн хувьд эрүүл байх ёстой. Аливаа засварын ажил (их засвар, урсгал засвар зэрэг) нь эрчим хүчний алдагдалгүй байх, усыг хэмнэсэн бүтээгдэхүүн, хэрэгслийг ашиглах ёстой.
3. **Орчны хувьд саадгүй нэвтрэх** боломжийг бий болгосон байх ёстой. Жишээлбэл, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэнд зориулсан налуу шаттай байх
4. **Орон зай ба аюулгүй байдал.** Нийтийн байр нь оршин суугчдад зориулагдсан унтах газар, хангалттай орон зайтай байх ёстой ба өөрийн болон бусдын эд зүйлсээ хадгалах, хамгаалах аюулгүй байдлыг хангах ёстой.
5. **Дотор агаарын чанар.** Нийтийн байрны доторх өрөө, орон зай бүр байгалийн болон механик агааржуулалтын хэрэгсэлтэй байх ёстой. Дотоод агаар нь оршин суугчдын эрүүл мэндэд заналхийлж, хор хөнөөл учруулж болзошгүй бохирдуулагч бодисоос ангид байх ёстой.
6. **Усан хангамж.** Нийтийн байрны усан хангамж нь бохирдолгүй байх ёстой.
7. **Ариун цэврийн байгууламж.** Нийтийн байранд оршин суугч бүр хэвийн үйл ажиллагаа явуулж, хувийн ариун цэврийн байгууламжаар үйлчлүүлэх боломжтой байх ёстой.
8. **Дэд бүтцийн орчин.** Нийтийн байр нь зохих нөхцөлд шаардлагатай халаах/хөргөх төхөөрөмжтэй байх ёстой.
9. **Гэрэлтүүлэг ба цахилгаан.** Нийтийн байр нь доторх үйл ажиллагааг хэвийн явуулах, эрүүл мэнд, аюулгүй байдлыг хангах үүднээс зохих байгалийн болон хиймэл гэрэлтүүлэгтэй байх ёстой. Нийтийн байранд цахилгаан хэрэгслийг аюулгүй ашиглахыг зөвшөөрөх хангалттай цахилгаан эх үүсвэртэй байх ёстой.
10. **Хоол бэлтгэх.** Хоол бэлтгэх газар хэрэв байгаа бол хоол хүнсийг аюулгүй, ариун цэврийн шаардлага хангасан байдлаар хадгалах, бэлтгэх, үйлчлэхэд тохиромжтой орон зай, тоног төхөөрөмжтэй байх ёстой.

Аюулгүй байдлын шаардлагуудыг багцлан авч үзвэл:

11. **Эрүүл ахуйн нөхцөл.** Нийтийн байр нь эрүүл ахуйн шаардлага хангасан байх ёстой.
12. **Галын аюулгүй байдал.** Нийтийн байрны оршин суугч бүрийн өрөөнд дор хаяж нэг утаа мэдрэгч ажиллаж байх ёстой. Боломжтой бол утаа мэдрэгчийг унтлагын хэсгийн ойролцоо байрлуулах ёстой. Галын дохиоллын систем нь сонсголын бэрхшээлтэй иргэдэд зориулагдсан байх ёстой. Нийтийн байрны нийтийн эзэмшлийн хэсэгт дор хаяж нэг утаа мэдрэгч байх ёстой. Мөн гал түймэр болон бусад онцгой байдлын үед барилгаас гарах аврах гарц байх ёстой.
13. **Хар тугалганы аюулыг бууруулах.** Нийтийн байр(ууд), нийтийн эзэмшлийн талбай, барилгын гадна гадаргууд ямар нэгэн үйлдвэр, үйлчилгээний муудсан, шохойжсон, гуужсан будаг байх ёсгүй.

Өндөр хөгжилтэй орнуудын хувьд нийтийн байранд тавигддаг ерөнхий шаардлагуудыг Канад улсын жишгээр авч үзвэл:<sup>10</sup>

### 1. НИЙТИЙН БАЙРНЫ БАРИЛГЫН ХУВЬД

- a. Бүтэц хийц нь тухайн улсын хууль тогтоомжийн дагуу чанарын шаардлага хангасан байх.
- b. Гэмтсэн, эвдэрсэн барилгын материалыг засварласан байх.
- c. Дээвэр болон гадна хана ус үл нэвтрэх, салхи, цаг агаарын элдэв үзэгдэлд тэсвэртэй байх.
- d. Бүх цонх, гадна хаалга хагарал, эвдрэлгүй сайн чанарынх байх, өвлийн улиралд дулаан алдалтгүй давхар шилтэй байх ба ялаа болон бусад шавжаас хамгаалсан хамгаалалттай байх.
- e. Унтлагын зориулалттай өрөө бүр дор хаяж нэг дотор талаасаа шууд онгойх боломжтой цонхтой байх шаардлагатай ба гурваас дээш давхар барилгын хувьд уг өрөө гадна тал руу шууд гарах боломжтой хаалгатай байх, үүнд аваарын шатыг байршуулсан байх шаардлагатай. Цонхнуудын хувьд 0,35 м<sup>2</sup>-аас багагүй хэмжээтэй байх ба хамгийн багадаа 380 мм гадагш гарах боломжтой нээгддэг хэсгийг агуулсан байх ёстой.
- f. Дотор гадна хаалганы бариул саадгүй нээгдэж түгжигддэг стандартад нийцсэн, чанарын шаардлага хангасан байх.
- g. Шал, хана, цонх нь сул зай завсар, нүхгүй цэвэрлэхэд хялбар байх.

### 2. ОРШИН СУУГЧИД ДУЛААН БОЛОН УНДНЫ УСААР ХАНГАГДСАН БАЙХ, АРИУН ЦЭВРИЙН БАЙГУУЛАМЖ, ХООЛ БЭЛТГЭХ ХЭСЭГ, ТҮҮНД ШААРДЛАГАТАЙ ХЭРЭГСЭЛ БОЛОН УНТАХ ХАНГАЛТТАЙ ЗАЙТАЙ БАЙХ.

- a. Төвийн эсвэл зөвшөөрөгдсөн ус зайлуулах системд холбогдсон сантехникийн хэрэгсэлтэй байх ба уг хэрэгслүүд бүрэн бүтэн ажилладаг, засвар үйлчилгээ хийх боломжтой байх.

<sup>10</sup><https://open.alberta.ca/dataset/2eac3fa0-43c5-4e4d-9a25-fd0a7bf96293/resource/4d3c2c51-43f1-4d85-b47c-cf92d1cad9c5/download/standards-housing-minimum.pdf>

- b. Нийтийн байранд 00 өрөө, ванн эсвэл шүршүүр байх ёстой ба энэ нь нийтийн хэрэглээнийх бол өрөөний хаалганаас холгүй зайд байрлах ёстойгоос гадна хамгийн ихдээ 8 хүн ашиглах боломжтой байх.
- c. Бүх өрөөнд зохих ёсны халаалтын систем байршуулсан байх шаардлагатай ба дулааныг хамгийн багадаа 22С градус талбайг байлгах ёстой. Хоол хийх зориулалттай болон зөөврийн халаагуурыг дулаан гаргах зориулалтаар ашиглахыг хориглодог. Түрээсийн гэрээндээ өөрөөр заагаагүй бол ус, цахилгааны тасралтгүй байдлыг өмчлөгч хариуцдаг.
- d. Ундны усаар зайлшгүй хангагдсан байх шаардлагатай ба халуун усны температурыг 46С градусаас багагүй байлгана.
- e. Унтах зориулалттай зай талбайг хамгийн багадаа нэг хүнд дараах байдлаар ногдуулна.
  - Тусдаа унтлагын өрөөтэй байрны хувьд 3 мкв талбай, 5,6 м<sup>3</sup> агаарын зай,
  - Дотуур байрны хувьд унтлагын хэсэг нь 4,6 мкв талбай, 8,5 м<sup>3</sup> агаарын зай,
  - Тусгайлан унтлагын хэсэг байхгүй өрөөний хувьд 9,5 мкв талбай, 21,4 м<sup>3</sup> агаарын зай тус тус байна.
- f. Цахилгаанаар бүрэн хангагдсан байх ба залгуур, унтраалга, бэхэлгээг стандартын дагуу зөв, аюулгүй ажиллаж байх
- g. Өрөө бүр, нийтийн хэрэглээний талбай, коридор зэрэгт утааны дохиолол зайлшгүй суурилуулсан байх ба дохиолол нь байнга ажиллаж байх шаардлагатай.
- h. Нийтийн хэрэглээний коридор шат зэргийг байнга байгалийн болон 50 люксээс багагүй гэрэлтүүлгээр гэрэлтүүлж байх.
- i. Байр бүр хоол бэлтгэх талбайтай байх ба үүнд ундны халуун хүйтэн усаар хангагдсан гал тогооны угаалтуур, хоол хүнс бэлтгэх сав суулга, хадгалахад тохиромжтой шүүгээ, хөргөгч, ширээ, зуух зэрэг байна. Хэрэв гал тогооны хэсэг нийтийн эзэмшлийнх бол давхар бүрд байх шаардлагатай ба тухайн хэсгийг наймаас ихгүй хүн хэрэглэвэл зохино. Хөргөгч нэг хүнд хамгийн багадаа 2 шоо футийн багтаамжтай байна.
- j. Байр бүр хог хаягдлыг ачуулах хүртэл хадгалах тохиромжтой хангалттай хогийн савтай байна.

### **3. НИЙТИЙН БАЙРНЫ ЭРҮҮЛ АХУЙН НӨХЦӨЛ (ҮҮНД НИЙТИЙН ХЭРЭГЛЭЭНИЙ ТАЛБАЙ ХАМААРНА)**

- a. Өмчлөгч нь нийтийн хэрэглээний талбайн эрүүл ахуйг хариуцах ёстойгоос гадна тухайн байрыг хортон шавж, мэрэгч амьтдаас ангид байлгах үүрэгтэй байдаг.

Олон улсын нийтийн байрны талаарх хууль тогтоомж, стандарт, норм дүрмийн баримт бичгүүдэд нийтийн байрны талбайны доод хэмжээг тодорхой зааж өгдөггүй нь түгээмэл байгаа ба орон сууцны тухай хууль, барилгын дүрэмд ч нийтийн байрны нэгжийн төрөл, талбайн нэгжийн доод хэмжээтэй холбоотой ямар ч заалтыг заагаагүй байгаа нь анхаарал татаж байна. Цөөн тохиолдолд шаардагдах талбайн доод хэмжээг зааж өгсөн



байна. Жишээлбэл, ӨАБНУ-ын Орон сууцны тухай хуулийн 3-р хэсэгт “Нийтийн байр нь хамгийн багадаа 40 мкв байна” хэмээн зааж өгчээ.



# I ДӨРӨВ. СУДАЛГААНЫ ДҮГНЭЛТ, САНАЛ ЗӨВЛӨМЖ

## 4.1 СУДАЛГААНЫ ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

Хотын стандарт, хяналтын газрын захиалгаар судалгаа, зөвлөх үйлчилгээний Мэргэжлийн социологичдын холбоо ТББ “Нийтийн байрны тавигдах шаардлага, аюулгүй байдлын судалгаа”-г 2022 оны 10 дугаар сарын 04-ний өдрөөс 12 дугаар сарын 16-ны хооронд хийж гүйцэтгэлээ.

**Нийтийн байрны нөхцөл байдал:** 2021 оны байдлаар УБ хотод 7858 өрх, 18910 хүн нийтийн байранд амьдарч байгаа ба өрхийн тоо сүүлийн нэг жилийн хугацаанд 2.5 хувиар өссөн байна. Харин нийтийн байранд амьдардаг хүн амын тоо 2018 оны түвшингээс тогтмол буурсан дүнтэй байна. 2020 оны байдлаар нийслэлийн хэмжээнд 1129 барилгад нийтийн байрны үйлчилгээ эрхэлж байна. Хамгийн олон нийтийн байртай дүүрэг нь СХД, ЧД, БЗД байгаа бол алслагдсан дүүргүүдэд нийтийн байрны тоо цөөн байна. Эдгээр нийтийн байр ихтэй дүүргүүдийн Хүнс, худалдаа, үйлчилгээний хэлтэс яаралтай нийтийн байруудыг бүртгэлд хамруулж анхаарал тавьж ажиллах шаардлагатай байна.

Нийтийн байрны насжилтын хувьд 2000 оноос хойших хугацаанд ашиглалтад орсон нийтийн байрнууд дийлэнх хувийг эзэлж байна. УБ хотод үйл ажиллагаа явуулж байгаа нийтийн байрнуудын ханын болон гадна фасадын материалыг судалж үзэхэд ханын үндсэн материалын хувьд тоосго болон модон материал дийлэнх хувийг эзэлж байгаа юм. Харин ханын өнгөлгөө, гадна фасадын материалын хувьд шар шавар, тоосго, цементэн шавардлагыг түгээмэл ашигласан байна. Насжилт өндөртэй нийтийн байруудыг холбогдох байгууллагууд ОБЕГ, БХБЯ, МХЕГ болон Улаанбаатар хотын Захирагчийн ажлын алба ашиглалтын шаардлага хангаж байгаа эсэх, насжилт хэтэрсэн эсэх, хүн амьдрахад эрсдэлтэй эсэхийг тодорхойлж, дүгнэлт гаргах нь зүйтэй.

Нийтийн байрнуудын халаалтын эх үүсвэр болон халаалтад ашигладаг түлшийг судалж үзэхэд ердийн галлагаа, нам даралтын зуух түлхүү ашиглаж байгаа юм. Халаалтад ашиглаж байгаа түлшний хувьд Монгол Улсын Засгийн Газрын 2018 оны “Түүхий нүүрсийг хэрэглэхийг хориглох тухай” 62 дугаар тогтоолын дагуу төвийн 6 дүүргийн нийтийн байрнууд сайжруулсан түлш хэрэглэж байна. Цаашид нийслэлийн зүгээс нийтийн байрыг төвийн шугам, төвлөрсөн дэд бүтцэд холбох, цэвэр ус, бохирын системтэй болгох ажлыг нэн тэргүүнд тавьж ажиллах шаардлагатай байгаа ба агаарын бохирдлыг бууруулахад томоохон хувь нэмэр болох учиртай. Мөн нийтийн байрны гаднах бие засах газрууд энгийн нүхэн жорлон хэлбэртэй нь нийтлэг байгаа учраас УБ хотын хөрсний бохирдол, газрын гүний усны системд том асуудлыг үүсгэж байна.

Нийтийн байранд үйлдэгдсэн гэмт хэргийг сүүлийн 5 жилээр харвал, хүний эрүүл мэндэд хохирол учруулах гэмт хэрэг, залилан, хүчингийн гэмт хэрэг өссөн дүнтэй байна. Нийслэлийн нийтийн байруудад хамгийн их бүртгэгддэг гэмт хэрэг бол хүний эрүүл мэндэд хөнгөн хохирол учруулах болон хулгай байгаа ба хүний эрүүл мэндэд хөнгөн хохирол учруулах гэмт хэрэг 2022 онд ЧД, БЗД, БГД, СХД-т хамгийн олон бүртгэгджээ. Хүүхдийг садар самуунд уруу татах гэмт хэрэг 2022 онд БЗД-т 15 тохиолдол үйлдэгдсэн нь, мөрийтэй тоглоом зохион байгуулах гэмт хэрэг 2021 онд 8 бүртгэгдсэн байгаа нь анхаарал татаж байна. Цаашид нийтийн байранд үйлдэгдэж байгаа, өсөх хандлагатай

байгаа гэмт хэрэг, зөрчлүүдэд анхаарал хандуулж аюулгүй байдлыг хангах, гэмт хэргээс урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай байгаа нь харагдлаа.

**Нийтийн байранд оршин суугчид:** Нийтийн байранд оршин суугч иргэдийн харьяаллыг судалж үзэхэд 46.2 хувь нь УБ хотын харьяалалтай байгаа ба УБ хотод оршин сууж байгаа дундаж хугацаа 4 жил байна. Оршин суугчдын дундаж нас 29 байгаа ба 63 хувь нь 20-34 насны залуучууд байна. Мөн оршин суугчдын боловсролын түвшин доогуур байгаа ба 60 орчим хувь нь бүрэн дунд болон тусгай дунд боловсролтой байна. Үүнээс гадна нийтийн байранд амьдарч байгаа хүмүүсийн 40 хувь буюу гурван хүн тутмын нэг нь хувийн байгууллагад ажилладаг иргэн байгаа бол 23% их, дээд сургуулийн оюутнууд байна. Оршин суугчдын өөрийн орлогын дундаж хэмжээ 620 мянган төгрөг байгаа бол өрхийн орлогын дундаж хэмжээ 980 мянган төгрөг байлаа. Үүнээс харахад нийтийн байранд түлхүү хөдөлмөрийн насны, боловсролын түвшин доогуур, орлого багатай залуучууд амьдарч байгаа юм.

Нийтийн байранд оршин суугчдын одоогийн байрандаа оршин сууж байгаа дундаж хугацаа 6 сар бол шилжин ирэлтийн нөхцөл байдлыг судалж үзэхэд 76.4 хувь нь хөдөө орон нутгаас шилжин ирэгч буюу түр оршин суугч байгаа бол 23.6 хувь нь өрх тусгаарлаж байгаа болон ажлын шаардлагаар нийтийн байранд амьдарч байгаа хотын оршин суугчид байна. Нийтийн байрны оршин суугчид одоогийн амьдарч байгаа нийтийн байрандаа удаан хугацаагаар амьдрах сонирхолгүй байгаа нь судалгаанаас харагдаж байна. Судалгаанд оролцогчдын 50 хувь нь одоогийн байрандаа 5 сараас бага хугацаагаар амьдарч байгаа аж. Эндээс үзэхэд нийтийн байранд оршин суугчид хот доторх нийтийн байр дамжсан шилжилт хөдөлгөөнийг хурдтай хийдэг гэж үзэж болохоор байна.

**Нийтийн байрны амьдрах нөхцөл:** Оршин суугчдын 41 хувь нь амьдрах нөхцөлөө дунд зэрэг, 33 хувь нь нь сайн гэж үнэлсэн байна. Онооны системээр нийтийн байрны амьдрах нөхцөлийн үнэлгээ 2.5 буюу дундаж түвшинд байна. Энэ нь нийтийн байрны амьдрах нөхцөл сайн биш болохыг харуулж байгаа юм. Хамгийн муу үнэлгээтэй байгаа үзүүлэлтүүд нь дэд бүтцийн асуудал буюу төвийн шугам, халаалт, цэвэр, бохир ус, ариун цэврийн байгууламж, агааржуулалтын систем, галын дохиолол, хамгаалалт зэрэг байна. Нийтийн байрнууд дунджаар 14 өрөөтэй, нэгж өрөө 19 мкв хэмжээтэй, 250 мянган төгрөгийн түрээсийн төлбөртэй байна. Харин аюулгүй байдлыг сайтар хангадаг болсон гэж дүгнэж болох бөгөөд 15 нийтийн байрны 80 хувь нь хяналтын камерыг суурилуулсан байлаа.

Түрээсийн төлбөрийн дундаж хэмжээ 311,428 төгрөг байна. Нийтийн байрны өмчлөгч нарын хувьд түрээсийн төлбөрөө ихэвчлэн сар бүр авдаг ба судалгаанд оролцсон оршиг суугчдын 77 хувь нь сар бүр түрээсийн төлбөрөө төлдөг байна. Нийтийн байрнуудын хувьд сүүлийн 2 жилийн хугацаанд түрээсийн төлбөрөө нэмэгдүүлсэн байна. Үүнийгээ сүүлийн 2 жилд тохиолдсон цар тахлын болон инфляцын нөхцөл байдал, нийслэл рүү шилжин ирэх хөдөлгөөн, урсгалтай холбон тайлбарлаж байна.

Нийтийн байранд оршин суудаг иргэдийн хувьд нийтийн байрны дотоод болон гаднах орчинтой холбоотой шийдвэрлэх зохих тодорхой асуудлуудыг илэрхийлсэн ба дотоод орчны хувьд дэд бүтэц, халаалт, дулааны шугам сүлжээнд холбох, агааржуулагчтай байх, кабелийн сүлжээ тавиулах, ариутгал, халдваргүйжүүлэлтийг

тогтмол хийх, өрөөнд тавилга байлгах гэх мэт саналуудыг тавьсан. Харин гаднах орчны хувьд гэр хорооллын шороон замыг сайжруулах, нүхэн жорлонг шийдвэрлэх, тогтмол урсгал засвар хийх гэх мэт саналыг хэлсэн. Үйлчилгээтэй холбоотой түрээсийн төлбөрийг бууруулах, төлбөрийн нөхцөлийг уян хатан болгох, мэргэжлийн хяналт, дүүргийн үйлдвэр үйлчилгээний газар гэх мэт хянаж шалгадаг байгууллагатай байх, харуул хамгаалалтыг сайжруулах гэх мэт саналыг илэрхийлсэн. Үүнээс харахад нийтийн байрны оршин суугчид үйлчилгээг зохицуулсан стандарт, дүрэм журам шаардлага байгааг хэлж байгаа ба ийм стандарт, журам гарвал дэмжих үү гэсэн асуултад 89 хувь нь дэмжинэ гэж хариулсан юм.

Нийт судалгаанд оролцогчдын 69 хувь нь өмчлөгч эзэд идэвх, санаачилгатай ажиллаж үйлчилгээ болон нийтийн байрны барилгаа тогтмол сайжруулж байх ёстой гэжээ. Нийтийн байрны үйлчилгээг сайжруулахад энэ бизнесийн гол оролцогч нийтийн байрны өмчлөгч эзэд, түрээслэгч нарын оролцоо чухал болох нь харагдаж байна.

**Нийтийн байрны тавигдах шаардлага, аюулгүй байдал:** Япон, Солонгос улсад нийтийн байрны бодлого нь төрийн өмчийн түрээсийн орон сууц байдлаар хэрэгжиж байгаа бол Дани, Нидерландад нийтийн байр нь зөвхөн ашгийн бус салбараас олгодог сууцыг хэлдэг байна. Ихэнх улс оронд хотын захиргаа нийтийн байрны түрээсийн төлбөрийг тогтоож байгаа ба нийтийн байрны нөөцийг ерөнхийд нь удирдах үүрэгтэй оролцож байгаа юм. Мөн нийтийн байранд хэн амьдрах боломжтойг тодорхойлох шалгуур үзүүлэлт ихэнх улс оронд байна. Австрали улс "Нийтийн байрны эрх олгох бодлого" (Community Housing Eligibility Policy)-ыг хэрэгжүүлдэг бол АНУ ийм бодлогыг нь Орон сууц, хот байгуулалтын газар нь хариуцдаг. АНУ-д нийтийн байранд тавигдах шаардлага, аюулгүй байдлын талаар багц 13 ерөнхий шаардлага байгаа бол Канад улсад 3 багц ерөнхий шаардлага (нийтийн байрны барилгын хийц, дотоод тохижилт, эрүүл ахуй) байна. Эдгээр ерөнхий шаардлагад аюулгүй байдлын стандарт, тухайлсан зохицуулалтууд багтсан байна.

# ТАВ. ХАВСРАЛТУУД: СУДАЛГААНЫ ХЭРЭГЛЭГДЭХҮҮНҮҮД

## 5.1 НИЙТИЙН БАЙРНЫ ЭЗЭДТЭЙ ХИЙХ ГАНЦААРЧИЛСАН ЯРИЛЦЛАГЫН ЧИГЛҮҮЛЭХ АСУУЛТ (IDI GUIDELINE)

Судалгаа хийсэн газар: \_\_\_\_\_

Огноо: \_\_\_\_\_

Ярилцлагын модератор: \_\_\_\_\_

Ганцаарчилсан ярилцлага: **Нийт 15**

1. ЧД
2. СХД
3. СБД
4. БЗД
5. БГД

Ганцаарчилсан ярилцлагын чиглүүлэг: Талбарын судлаачид

Судалгаанд оролцогчийн мэдээллийн хүснэгт № \_\_\_\_\_

№		Нөхөх
1	Оршин сууж буй хаяг	
2	Нас	
3	Хүйс	
4	Байгууллагын нэр	
5	Хөдөлмөр эрхлэлт	
6	Нийтийн байр ажиллуулж буй хугацаа	
7	Түрээслэгчдийн тоо	
8	Сарын түрээсийн хэмжээ	

### АСУУЛТ

#### Халаалт

1. Та өөрийнхөө талаар танилцуулахгүй юу?
2. Өрхийн орлогын хэмжээ? Амьжиргаанд орлого нь хүрэлцэж байна уу?
3. Орлогын гол эх үүсвэр? Цалин, түрээс г.м
4. Та болон танай өрхийн бусад гишүүд зээлтэй юу?

#### Нийтийн байрны нөхцөл байдал

5. Нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэхдээ нийслэл, дүүргээс зөвшөөрөл авсан уу?
6. Нийтийн байр хувь хүний эзэмшил үү, аж ахуй нэгжийнх үү? (Нийслэлийн хэмжээнд өнөөдрийн байдлаар 649 байранд нийтийн байрны үйлчилгээ үзүүлж байгаагаас 4.1 хувь нь аж ахуйн нэгж, 95.9 хувь нь хувь хүний эзэмшлийнх)
7. Нийтийн байрны түрээсийн бизнес хийгээд хэр удаж байна вэ? Хэзээ барьж ашиглалтад оруулсан бэ?
8. Дэд бүтэц, цэвэр бохирын шугамд холбогдсон уу?

9. Нийтийн байрны тохижилт, менежмент, ашиглалт үйлчилгээг хэр тогтмол хийдэг вэ?
10. Нийтийн байрыг ямар барилгын материалаар барьсан бэ? Ямар хийц бүтээцтэй вэ?
11. Барьж ашиглалтад оруулснаас хойш засвар үйлчилгээ хийсэн үү?
12. Нэг түрээслэгч дунджаар хэдэн мкв байранд амьдардаг вэ?
13. Танай нийтийн байр дараах шаардлагуудыг хангасан уу?
  - 1) Төвлөрсөн шугамд холбогдсон
  - 2) Зөөврийн бус устай
  - 3) Гаднаа нүхэн жорлонгүй
  - 4) Агааржуулалтын системтэй
  - 5) Галын дохиолол, хамгаалалттай
  - 6) Цахилгаан утас гэмтэлгүй
  - 7) Байшин хоорондын зай стандарт нийцсэн
  - 8) Эрхэлж буй иргэн, хуулийн этгээд албан ёсны бүртгэл, зөвшөөрөлтэй
  - 9) Оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангах, гэмт хэргээс урьдчилан сэргийлэх хяналтын камер суурилуулсан эсэх

### **Түрээсийн төлбөр**

14. Нийт хэдэн түрээслэгчтэй вэ? Улирлын өөрчлөлт хэр гардаг вэ?
15. Түрээслэгчдээс сард хэдэн төгрөгийн түрээсийн төлбөр авдаг вэ?
16. Түрээслэгчид түрээсийн төлбөрийн төлдөг хугацаа?
17. Сүүлийн 2-3 жилийн хугацаанд түрээсийн төлбөр хэрхэн хэлбэлзсэн бэ?
18. Цаашдаа түрээсийн төлбөрийг өөрчлөх, нэмэгдүүлэх төлөвлөгөөтэй юу?
19. Нийтийн байруудыг ажиллуулсан гэж та татвар, хураамж төлдөг үү?

### **Тулгардаг бэрхшээл, асуудал**

20. Нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэхэд тулгардаг гол асуудал, бэрхшээл юу вэ?
21. Түрээслэгч, оршин суугчдын тавьдаг гол санал хүсэлт юу байдаг вэ?
22. Түрээслэгчид ихэвчлэн ямар бүлгийн, ямар шинж чанартай хүмүүс байдаг вэ?
23. Нийтийн байранд хамгийн их гардаг аюул ослын төрөл юу вэ?
24. Хулгай, дээрэм, архидалт, хүчирхийлэл хэр их гардаг вэ?
25. Эрүүл ахуй, халдваргүйжүүлэлт хэр тогтмол хийдэг вэ?
26. Сайжруулах шаардлагатай зүйлс?

### **Цаашид сайжруулах асуудал**

27. 2019 онд батлагдсан "Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэхэд дагаж мөрдөх журам" гэх 32 заалт бүхий журмын талаар мэдээлэлтэй юу?
28. Орлого багатай түрээслэгч, шилжин суурьшигч нарт чиглэсэн орон сууцны, нийтийн байрны ямар бодлого, хөтөлбөр байвал зүгээр вэ?
29. Нийтийн байранд оршин суугчдын эрх бүрэн хангагдаж байна уу? Чадахгүй байгаа бол шалтгаан нь юутай холбоотой байна вэ?
30. Нийтийн байранд оршин суугчдын эрхийг хамгаалахын тулд юу хийж, ямар арга хэмжээ авах шаардлагатай гэж бодож байна вэ?
31. Нийтийн байрны стандарт, түрээсийн тарифыг хэрхэн тогтоодог вэ? Тарифыг цаашид хэрхэн өөрчлөх вэ?

## 5.2 НИЙТИЙН БАЙРНЫ ОРШИН СУУГЧДААС АВАХ СУДАЛГААНЫ АСУУЛГА (QUESTIONNAIRE)

Сайн байна уу? Намайг “.....” (Нэрээ хэлнэ) гэдэг. Би “Мэргэжлийн социологичдын холбоо” судалгааны байгууллагын судлаач байна. Манай байгууллага Хотын стандарт, хяналтын газартай /ХСХГ/ хамтран **НИЙТИЙН БАЙРАНД ТАВИГДАХ ШААРДЛАГА, АЮУЛГҮЙ БАЙДЛЫН** суурь судалгааг явуулж байна.

Судалгаанд оролцсоноор та нийслэл хотод эрүүл аюулгүй орчин бүрдүүлэх, хотын стандартыг олон улсын жишигт нийцүүлэхэд хувь нэмрээ оруулаад зогсохгүй, нийтийн байрын үйл ажиллагааг нь сайжруулж талаар иргэнийхээ хувьд санал бодлоо илэрхийлэх боломжтой юм.

Бид таны мэдээллийн нууцлалыг Олон улсын социологийн холбооны ёс зүйн код, ISO 20252:2019 стандартын дагуу чандлан хадгалах бөгөөд таны өгсөн мэдээллийг зөвхөн судалгааны нэгдсэн дүгнэлт гаргах, статистикийн тоон шинжилгээнд судалгааны баг ашиглах болно. Та судалгаанд сайн дурын үндсэн дээр оролцоно. Та судалгаанд оролцохыг зөвшөөрч байна уу? (Судалгаанд оролцогчийн зөвшөөрч байгаа нь заавал аудио бичлэгт үлдсэн байх)

### Нэг. Судалгаанд оролцогчийн хувийн мэдээлэл

№	Асуулт	Хариулт	
GI.1	<b>Хүйс</b> (Хүйсийг судалгаанд оролцогчоос асуулгүй тэмдэглэнэ. Шаардлагатай тохиолдолд тодруулж болно.)	Эрэгтэй	1
		Эмэгтэй	2
GI.2	<b>Таны боловсролтой түвшин ямар вэ?</b> (Судалгаанд оролцогчийн одоогийн эзэмшсэн боловсролын түвшинг тэмдэглэнэ. Хэрэв одоо их, дээд сургуульд сурдаг бол бүрэн дунд эсвэл тусгай дунд боловсролтой гэж үзнэ.)	Магистр болон түүнээс дээш	1
		Бакалаврын болон Дипломын дээд боловсролтой	2
		Тусгай дунд боловсролтой /МСҮТ, Коллеж төгссөн/	3
		Бүрэн дунд боловсролтой /10-12 анги төгссөн/	4
		Бүрэн бус дунд боловсролтой, суурь боловсролтой /8-9 анги төгссөн/	5
		Бага боловсролтой /4-5 анги төгссөн/	6
		Боловсрол эзэмшээгүй	7
Хариулахаас татгалзсан /Хариултыг уншиж өгөхгүй/	99		
GI.3	<b>Таны ажил эрхлэлт, нийгмийн байдлыг тодруулъя? Таныг хамгийн зөв тодорхойлох нэг хариултыг хэлнэ үү.</b> (Хэрэв судалгаанд оролцогч давхар ажил эрхэлдэг бол голчлон эрхэлдэг ажлыг асууж тэмдэглэнэ.)	Төрийн болон төсвийн байгууллага	1
		Олон улсын байгууллага	2
		Төрийн бус байгууллага /ТББ/	3
		Хувийн байгууллага	4
		Хувиараа бизнес эрхлэгч болон өрхийн бизнес	5
		Оюутан	6
		ЕБС-ийн сурагч	7
		Тэтгэвэрт	8
Группт	9		

№	Асуулт	Хариулт		
		Малчин	10	
		Ажил эрхлэхгүй байгаа /Хариултыг уншиж өгөхгүй/	0	
		Бусад/Тодруулна үү...../	90	
		Хариулахаас татгалзсан /Хариултыг уншиж өгөхгүй/	99	
<b>GI.4</b>	<p><b>Зөвхөн статистик мэдээлэл боловсруулах зорилгоор дараах асуултыг асууж байгаа юм. Таны сарын дундаж орлого хэд вэ? Танай өрхийн сарын дундаж орлого хэд вэ? Дараах хувилбаруудаас орлогыг хамгийн зөв тодорхойлох 1 хариултыг сонгоно уу.</b></p> <p><i>Орлого гэдэгт цалингийн орлогоос гадна бусад тэтгэвэр тэтгэмж, хувиараа олсон орлогуудыг нэгтгэн ойлгох бөгөөд татварын дараах гарт авч буй орлого байна.</i></p>		<b>GI.5.1</b> Өөрийн орлого	<b>GI.5.2</b> Өрхийн орлого
		Орлогогүй /Хариултыг уншиж өгөхгүй/	0	0
		1-200,000 төгрөг	1	1
		200,001-400,000 төгрөг	2	2
		400,001-600,000 төгрөг	3	3
		600,001-800,000 төгрөг	4	4
		800,001-1,000,000 төгрөг	5	5
		1,000,001-1,500,000 төгрөг	6	6
		1,500,001-2,000,000 төгрөг	7	7
		2,000,001-2,500,000 төгрөг	8	8
		2,500,001-3,000,000 төгрөг	9	9
		3,000,001-3,500,000 төгрөг	10	10
		3,500,001-4,000,000 төгрөг	11	11
		4,000,001-4,500,000 төгрөг	12	12
		4,500,001-5,000,000 төгрөг	13	13
		5,000,001 төгрөг болон түүнээс дээш	14	14
		Мэдэхгүй /Хариултыг уншиж өгөхгүй/	98	98
		Хариулахаас татгалзсан /Хариултыг уншиж өгөхгүй/	99	99
<b>GI.5.1</b>	<p><b>Та хэдэн онд төрсөн бэ? Таны насыг тодорхойлох зорилгоор төрсөн оныг тодруулж байгаа юм.</b></p>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	бичих	
<b>GI.5.2</b>	<p><b>Таны нас аль бүлэг хамаарах вэ? Тохирох нэг хариултыг хэлнэ үү.</b> (Насны бүлгийг тодруулахдаа судалгаанд оролцогчийн төрсөн оныг судалгаа авч буй оноос хасч тооцон судалгаанд оролцогчоос баталгаажуулах байдлаар тэмдэглэж болно.)</p>	14 хүртэлх настай	1	
		15 – 19 настай	2	
		20 – 24 настай	3	
		25 – 29 настай	4	
		30 – 34 настай	5	
		35 – 39 настай	6	
		40 – 44 настай	7	
		45 – 49 настай	8	
		50-54 настай	9	
		55-59 настай	10	
		60-64 настай	11	
		65 болон түүнээс дээш настай	12	
<b>GI.6</b>	<b>Таны гэрийн хаягийг тодруулъя</b>			

№	Асуулт	Хариулт
GI.6.1	Нийслэл (Нийслэлийн кодыг тэмдэглэнэ үү)	<input type="text"/>
GI.6.2	Дүүрэг (Дүүргийн кодыг тэмдэглэнэ үү)	<input type="text"/>
GI.6.3	Хороо (Хорооны кодыг тэмдэглэнэ үү)	<input type="text"/>
GI.6.4	Дэлгэрэнгүй хаяг (Дэлгэрэнгүй хаяг тэмдэглэхдээ баг/хорооноос эхлэн тэмдэглэнэ. Жишээ нь: "15-р хороо, Баянмонгол хороолол 49-р байр 1 тоот", "25-р хороо, Одонтын 21-173 тоот" гэх байдлаар тэмдэглэнэ. "21-173" гэсэн тэмдэглэгээ хийж болохгүй.)	
<b>GI.7</b>	<b>Миний ажлыг хянах зорилгоор манай компаниас тантай эргэн холбогдож магадгүй. Тиймээс тантай холбогдох утасны дугаар хэд вэ?</b>	
GI.7.1	Утасны дугаар-1	<input type="text"/>

**Хоёр. Нийтийн байрны нөхцөл байдал**

№	Асуулт	Хариулт	
AI.1	Та УБ хотын харьяалалтай юу?	Тийм	1
		Үгүй	2
AI.2	Та эдгээрийн алинд нь хамаарагдах вэ?	Орон нутгийн оюутан	1
		Түр оршин суугч	2
		Шилжин ирэгч	3
		Ажил эрхэлдэг	4
		Өрх тусгаарлаж байгаа	5
		Хариулахаас татгалзсан /Хариултыг уншиж өгөхгүй/	99
AI.3	Та Улаанбаатар хотод хэр удаан амьдарч байна вэ?	6 сар хүртэл	1
		6-12 сар	2
		1-3 жил	3
		4-5 жил	4
		6-8 жил	5
		8-аас дээш жил	6
		Хариулахаас татгалзсан /Хариултыг уншиж өгөхгүй/	99
AI.4	Та одоогийн нийтийн байрандаа хэр удаан амьдарч байна вэ?	6 сар хүртэл	1
		6-12 сар	2
		1-2 жил	3
		3-4 жил	4
		5-аас дээш жил	5
		Хариулахаас татгалзсан	99



№	Асуулт	Хариулт	
		<i>/Хариултыг уншиж өгөхгүй/</i>	
AI.5	Та амьдарч буй нийтийн байрныхаа нөхцөлийг үнэлнэ үү!	Маш муу	1
		Муу	2
		Дунд зэрэг	3
		Сайн	4
		Маш сайн	5
		Хариулахаас татгалзсан <i>/Хариултыг уншиж өгөхгүй/</i>	99

**Таны амьдарч буй нийтийн байрныхаа дараах нөхцөлүүдийг үнэлнэ үү!**  
/МБХ-Мөр бүрт хариулна/

№		Маш сайн	Сайн	Дунд зэрэг	Муу	Маш муу	
AI.6	1	Төвийн шугам, халаалт	5	4	3	2	1
	2	Цэвэр, бохир ус	5	4	3	2	1
	3	Ариун цэврийн байгууламж	5	4	3	2	1
	4	Агааржуулалтын систем	5	4	3	2	1
	5	Галын дохиолол, хамгаалалт	5	4	3	2	1
	6	Цахилгааны аюулгүй байдал	5	4	3	2	1
	7	Ариутгал, халдваргүйжүүлэлт	5	4	3	2	1
	8	Цэвэрлэгээ, хоггүй байдал	5	4	3	2	1
	9	Аюулгүй байдал, хяналтын камер	5	4	3	2	1
	10	Түрээсийн төлбөр	5	4	3	2	1
	11	Түрээсийн төлбөрийн нөхцөл	5	4	3	2	1
	12	Түрээслүүлэгчийн хандлага	5	4	3	2	1

**Гурав. Түрээсийн төлбөр, нөхцөл**

№	Асуулт	Хариулт	
VI.1	Та түрээсэнд сард хэдэн төгрөг төлдөг вэ?		
VI.2	Та түрээсээ хэдэн сараар төлдөг вэ?	Сар хүртэл	1
		2-5 сараар	2
		Хагас жилээр	3
		Жилээр	4
		Урт хугацаагаар	5
		Хариулахаас татгалзсан <i>/Хариултыг уншиж өгөхгүй/</i>	99
VI.3	Сүүлийн 2 жилийн хугацаанд түрээсийн төлбөр хэрхэн өөрчлөгдсөн бэ?	Өөрчлөгдөөгүй	1
		Буурсан	2
		Нэмэгдсэн	3
		Хариулахаас татгалзсан <i>/Хариултыг уншиж өгөхгүй/</i>	99
VI.4	Түрээсийн төлбөрөө цаг тухайд нь төлөөгүй бол ямар арга хэмжээ авдаг вэ?	Түрээслүүлэгчтэй зөвшилцдөг	1
		Гарахыг шаарддаг	2
		Барьцаа авдаг	3
		Удаан амьдарсан учраас асуудал гардаггүй	4
		Хариулахаас татгалзсан <i>/Хариултыг уншиж өгөхгүй/</i>	99

№	Асуулт	Хариулт	
<b>Дөрөв. Оршин суугчдын хүлээлт</b>			
№	Асуулт	Хариулт	
СИ.1	Та "Нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэхэд дагаж мөрдөх журам" цаашид гарвал дэмжих үү?	Дэмжинэ	1
		Дэмжихгүй	2
СИ.2	Та цаашдаа энэ нийтийн байранд ямар хугацаатай оршин суух вэ?	Сар хүртэл	1
		2-5 сараар	2
		Хагас жилээр	3
		Жилээр	4
		Урт хугацаагаар	5
		Хариулахаас татгалзсан /Хариултыг уншиж өгөхгүй/	99
<b>Та цаашдаа нийтийн байрны дараах нөхцөлүүд ямар байгаасай гэж хүсэж байна вэ?</b>			
СИ.3	№	Бичих	
	1	Төвийн шугам, халаалт	
	2	Цэвэр, бохир ус	
	3	Ариун цэврийн байгууламж	
	4	Агааржуулалтын систем	
	5	Галын дохиолол, хамгаалалт	
	6	Цахилгааны аюулгүй байдал	
	7	Ариутгал, халдваргүйжүүлэлт	
	8	Цэвэрлэгээ, хоггүй байдал	
	9	Аюулгүй байдал, хяналтын камер	
	10	Түрээсийн төлбөр	
	11	Түрээсийн төлбөрийн нөхцөл	
12	Түрээслүүлэгчийн хандлага		
СИ.4	Нийтийн байрны үйлчилгээг сайжруулахын тулд ямар байгууллага идэвх, санаачилгатай ажиллаасай гэж бодож байна вэ? <i>/ОС-Олон сонголттой/</i>	Нийтийн байрны эзэд, өмчлөгч нар	1
		НИТХ	2
		НЗДТГ	3
		Дүүргийн ЗДТГ	4
		Мэргэжлийн хяналт	5
		Хорооны засаг дарга	6
		Түрээслэгч нар өөрсдөө	7
		Бусад /_____/	8
Хариулахаас татгалзсан /Хариултыг уншиж өгөхгүй/	99		
СИ.5	Бусад санал, хүсэлт		

СУДАЛГАА ДУУСЛАА. СУДАЛГААНД ИДЭВХТЭЙ ОРОЛЦОЖ САНАЛАА ИЛЭРХИЙЛСЭН  
ТАНД МАШ ИХ БАЯРЛАЛАА.

ТАНЫ ӨГСӨН МЭДЭЭЛЛИЙН НУУЦЛАЛЫГ БИД ЧАНДЛАН ХАДГАЛАХ БОЛНО. ТАНЫ  
АЖИЛД АМЖИЛТ ХҮСЬЕ!

5.3 СУДЛААЧДЫН АЖИГЛАЛТЫН ХУУДАС (EVALUATION SHEET)

Дугаар: № \_\_\_\_

**Нийтийн байрны үнэлгээний хуудас**

№		Нөхөх
1	Нийтийн байрны хаяг, байршил	_____
2	Дүүрэг, хороо	_____
3	Ерөнхий үнэлгээ (1-10 оноо)	_____
4	Тавигдах шаардлагын үнэлгээ (1-10 оноо)	_____
5	Аюулгүй байдлын үнэлгээ (1-10 оноо)	_____
6	Нийтийн байрны насжилт	_____
7	Хийц, барилгын материал	_____
8	Зураг (Баримтжуулалт)	_____
9	Судлаачийн тэмдэглэл	_____

## 5.4 АШИГЛАСАН, ШИНЖИЛГЭЭ ХИЙСЭН БАРИМТ БИЧГИЙН ЖАГСААЛТ (DOCUMENT LIST)

1. “Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт нийтийн байрны үйлчилгээ эрхлэхэд дагаж мөрдөх журам”, НИТХ, 2019 он
2. Орон сууцны тухай хууль, <https://legalinfo.mn/mn/detail/439>, 1999 он
3. “ОРОН СУУЦНЫ ТӨРӨЛ, АШИГЛАЛТ, АХУЙН НӨХЦӨЛ”, ҮСХ, 2020 он  
[https://1212.mn/BookLibraryDownload.ashx?url=Census\\_2020.pdf&ln=Mn](https://1212.mn/BookLibraryDownload.ashx?url=Census_2020.pdf&ln=Mn)
4. ҮСХ-оос ирүүлсэн судалгаа, мэдээлэл, өгөгдөл
5. НСГ-аас ирүүлсэн судалгаа, мэдээлэл, өгөгдөл
6. [https://1212.mn/BookLibraryDownload.ashx?url=Census\\_2020.pdf&ln=Mn](https://1212.mn/BookLibraryDownload.ashx?url=Census_2020.pdf&ln=Mn)
7. <https://ubininfo.mn/read/9981>
8. <http://chuhal.mn/r/44678>
9. Нийтийн байрны агуулгыг илэрхийлж байгаа Social housing, Public housing, Affordable Housing, Rental housing-ийн олон улсын баримт бичгүүд, стандарт, тавигдах шаардлага
10. “World Bank. 2014. Access to Affordable and Low-Income Housing in East Asia and the Pacific. Washington, DC.  
<https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/21100>
11. Social housing: A key part of past and future housing policy  
<https://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf>
12. Rethinking social housing report <https://assets-eu-01.kc-usercontent.com/c783d326-05c6-0106-90ef-624f23b543bd/e99612d4-0483-48d8-b281-dd97268bb9fa/Rethinking%20social%20housing%20report.pdf>
13. <https://www.kzndhs.gov.za/Uploads/Norms.pdf>
14. [https://www.oecd.org/els/family/PH4-3-Characteristics-of-social-rental-housing.pdf?fbclid=IwAR2ThF5nzlQIM5q4\\_8vCejFgQ\\_jmZ8E73EMPiI0Nqtq7F0pl-JLKQbf5Crs](https://www.oecd.org/els/family/PH4-3-Characteristics-of-social-rental-housing.pdf?fbclid=IwAR2ThF5nzlQIM5q4_8vCejFgQ_jmZ8E73EMPiI0Nqtq7F0pl-JLKQbf5Crs)
15. [https://www.ahuri.edu.au/research/brief/what-right-level-social-housing-australia?fbclid=IwAR1Ngqz5LoC9VnX50Dfdr-EpIbTvnzgAmfcvCCiPiLIL77Oncc\\_CjfH5qqE](https://www.ahuri.edu.au/research/brief/what-right-level-social-housing-australia?fbclid=IwAR1Ngqz5LoC9VnX50Dfdr-EpIbTvnzgAmfcvCCiPiLIL77Oncc_CjfH5qqE)
16. [https://communitylaw.org.nz/community-law-manual/chapter-24-tenancy-and-housing/social-housing-tenants-in-state-and-community-housing/?fbclid=IwAR1YEvE-biCK3bDieP0sJU86y\\_NUIrPqZrdTu8ms6PVDNiqazRgo5tfV4D4](https://communitylaw.org.nz/community-law-manual/chapter-24-tenancy-and-housing/social-housing-tenants-in-state-and-community-housing/?fbclid=IwAR1YEvE-biCK3bDieP0sJU86y_NUIrPqZrdTu8ms6PVDNiqazRgo5tfV4D4)
17. <https://www.facs.nsw.gov.au/housing/factsheets/community-factsheet>
18. <https://www.facs.nsw.gov.au/download?file=333253>
19. <https://open.alberta.ca/dataset/2eac3fa0-43c5-4e4d-9a25-fd0a7bf96293/resource/4d3c2c51-43f1-4d85-b47c-cf92d1cad9c5/download/standards-housing-minimum.pdf>

5.5 СУДАЛГААНЫ АЖЛЫН НАРИЙВЧИЛСАН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

Хүснэгт 12. Судалгааны календарьчилсан төлөвлөгөө					
№	Үйл ажиллагаа	Хэмжих үзүүлэлт	Хариуцах эзэн	Захиалагч талын оролцоо	Гүйцэтгэх хугацаа
<b>1. Судалгааны ажлын бэлтгэл ажил</b>					
1.1	Судалгааны ажлын гэрээ байгуулах	Гэрээ	Багийн гишүүд	Гэрээ байгуулах, мэдээлэл өгөх уулзалтыг зохион байгуулах	2022 оны 10 сары 04
1.2	Нарийвчилсан төлөвлөгөө, хуваарь гаргах	Төлөвлөгөө	Багийн гишүүд	Хянах	2022 оны 10 сары 05-07
1.3	Судалгааны арга зүй, аргачлалыг шинэчлэн боловсруулах	Аргазүй, аргачлалын тайлан	Багийн гишүүд	Хянах	2022 оны 10 сары 10-14
1.3	Судалгааны хүрээнд ашиглах хоёрдогч тайлан, мэдээллийн жагсаалт гаргаж, цуглуулах, шинжилгээ хийх	Тайлан, мэдээлэл	Багийн зохицуулагч	Холбогдох мэдээллийг гаргаж ирүүлэх	2022 оны 10 сарын 05-10
1.4	Тоон судалгааны асуулга, ганцаарчилсан ярилцлагын удирдамж боловсруулах	Асуулга, удирдамж	Багийн ахлагч, зохицуулагч	Асуулга, удирдамжид санал өгөх	2022 оны 10 сарын 11-17
1.5	Тоон судалгааны асуулга, ганцаарчилсан удирдамжтай танилцаж, санал өгөх		Захиалагч		2022 оны 10 сарын 18
1.6	ЭХЛЭЛТИЙН ТАЙЛАН БОЛОВСРУУЛАХ	Эхлэлтийн тайлан	Багийн зохицуулагч	Эхлэлтийн тайланг хүлээн авах, санал өгөх, эцэслэн батлах	2022 оны 10 сарын 19
1.7	Эхлэлтийн тайланг хянах		Захиалагч		2022 оны 10 сарын 25
<b>2. Судалгааны мэдээлэл цуглуулалтыг хийж, дүн шинжилгээ хийх</b>					
2.1	Нийтийн байрны оршин суугчдаас авах асуулгыг CsPro программд оруулж бэлтгэх	Программ оруулсан асуулга	Мэдээлэл цуглуулалт хариуцсан судлаач	-	2022 оны 10 сарын 25-28
2.2	Судалгааны багийн судлаач нарт зориулсан сургалт зохион байгуулах	Сургалтын тайлан	Судалгааны баг	Сургалтад оролцож судлаач нарт мэдээлэл өгөх	2022 оны 10 сарын 29
2.3	УБ хотын төвийн 6 дүүрэгт тоон судалгааны мэдээлэл цуглуулах (Түүвэр 300)	Мэдээлэл цуглуулалтын тайлан	Судалгааны баг	Судалгааны мэдээлэл цуглуулалтын явцтай танилцах, баталгаажуулах уулзалт зохион байгуулах	2022 оны 10 сарын 30-11 сарын 20
2.4	ЧД – Ганцаарчилсан ярилцлага (IDI) зохион байгуулах (3 удаагийн) (Нийтийн байрны эзэдтэй)		Судалгааны баг		2021 оны 11 сарын 1, 2, 3
2.5	СБД – Ганцаарчилсан ярилцлага (IDI) зохион		Судалгааны баг		2022 оны 11 сарын 4, 5, 6

	байгуулах (3 удаагийн) (Нийтийн байрны эзэдтэй)				
2.6	БЗД – Ганцаарчилсан ярилцлага (IDI) зохион байгуулах (3 удаагийн) (Нийтийн байрны эзэдтэй)		Судалгааны баг		2022 оны 11 сарын 7, 8, 9
2.7	СХД – Ганцаарчилсан ярилцлага (IDI) зохион байгуулах (3 удаагийн) (Нийтийн байрны эзэдтэй)		Судалгааны баг		2022 оны 11 сарын 10, 11, 12
2.8	БГД – Ганцаарчилсан ярилцлага (IDI) зохион байгуулах (3 удаагийн) (Нийтийн байрны эзэдтэй)		Багийн зохицуулагч		2022 оны 11 сарын 13, 14, 15
2.9	Чанарын судалгааны өгөгдөл шивэлт		Судалгааны баг		2022 оны 11 сарын 1-20
2.10	Олон улсад нийтийн байрны талаар мөрдөгдөж байгаа стандарт, норм дүрмийг судлах	Судалгааны орчуулга	Судалгааны баг	-	2022 оны 11 сарын 1-25
2.11	ЯВЦЫН ТАЙЛАН БОЛОВСРУУЛАХ	Явцын тайлан	Багийн зохицуулагч	Явцын тайланг хүлээн авах, санал өгөх, эцэслэн батлах	2022 оны 11 сарын 21
2.12	Явцын тайланг хянах		Захиалагч		2022 оны 11 сарын 25
<b>3. Судалгааны тайланг боловсруулах, танилцуулах, ажил хүлээлцэх</b>					
3.1	Үр дүнг нэгтгэн, судалгааны нэгдсэн тайлангийн төсөл бэлтгэх, төслийг хянах	Нэгдсэн тайлангийн төсөл	Багийн ахлагч, зохицуулагч	Тайлангийн төсөлтэй танилцаж санал өгөх	2022 оны 11 сарын 28 – 2022 оны 12 сарын 19
3.2	Судалгааны тайлангийн төслийг захиалагчид танилцуулах, хэлэлцүүлэг зохион байгуулах	Хэлэлцүүлэг	Багийн ахлагч, зохицуулагч	Тайлангийн төсөл дэх холбогдох тодруулгыг авах, санал зөвлөмжөө нэгтгэн өгөх	2022 оны 12 сарын 19
3.3	Судалгааны тайлангийн төсөлд захиалагчийн зүгээс өгсөн саналыг тусгах, шаардлагатай нэмэлтийг оруулах	Эцсийн тайлан, Гэрээ дүгнэсэн акт	Багийн ахлагч, зохицуулагч	Шаардлагатай нэмэлт мэдээллийг гаргаж өгөх, санал зөвлөмжийн талаар тодруулга өгөх	2022 оны 12 сарын 20-23
3.4	Тайлангийн эцсийн хувилбарыг захиалагч талд хүргүүлэх, боловсруулсан баримт бичгийг захиалагчид хүлээлгэн өгөх, гэрээ дүгнэх		Багийн зохицуулагч	Санал зөвлөмж өгөх, эцэслэн батлах	2022 оны 12 сарын 28

