



“ТӨСӨЛ ЗОХИОХ, ХҮЛЭЭН АВАХ УДИРДАМЖИЙН СУДАЛГАА”

СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

ЗАХИАЛАГЧ: ХОТЫН СТАНДАРТ, ХЯНАЛТЫН ГАЗАР

ГҮЙЦЭТГЭГЧ: ЭС АЙ СИ ЭЙ ХХК

Улаанбаатар хот
2023 он

СУДАЛГААНЫ БАГ	3
ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ	4
ХҮСНЭГТ, ЗУРГИЙН ЖАГСААЛТ	5
НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ. СУДАЛГААНЫ АРГА ЗҮЙ, ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ	6
1.1. СУДАЛГААНЫ ЗОРИЛГО, ЗОРИЛТ	6
1.2. СУДАЛГААНЫ ХАМРАХ ХҮРЭЭ	6
1.3. СУДАЛГААНЫ АРГА ЗҮЙ	6
1.4 ТҮҮВРИЙН ХЭМЖЭЭ	7
1.5. МЭДЭЭЛЭЛ ЦУГЛУУЛАЛТЫН АРГА ЗҮЙ	8
1.6. МЭДЭЭЛЭЛ БОЛОВСРУУЛАЛТ	9
1.7. СУДАЛГААНЫ ХЯНАЛТЫН ҮЕ ШАТУУД	9
ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ. ХӨГЖЛИЙН БОДЛОГЫН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ	11
ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ. БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖ, БҮТЭЭН БАЙГУУЛАЛТЫН ТӨСЛИЙН СТАНДАРТ ХЭРЭГЖИЛТИЙН ӨНӨӨГИЙН НӨХЦӨЛ БАЙДАЛ	14
3.1. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ӨНӨӨГИЙН БАЙДАЛ	14
3.2. БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН СТАНДАРТЫН ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН, ӨНӨӨГИЙН НӨХЦӨЛ БАЙДАЛ	26
3.2.1 МОНГОЛ УЛСЫН БАРИЛГЫН ТУХАЙ ХУУЛЬ БА БУСАД ЭРХ ЗҮЙН ХЭМ ХЭМЖЭЭ ТОГТООСОН АКТ	26
3.2.2 БАРИЛГЫН ТУХАЙ ХУУЛЬ, ХЭМ ХЭМЖЭЭНИЙ АКТЫН ЗӨРЧИЛ БА ХАРИУЦЛАГА	29
ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ. БАРИЛГЫН ТӨСЛИЙН ҮЙЛ ЯВЦЫН ОЛОН УЛСЫН ТУРШЛАГА	34
4.1 БАРИЛГЫН ТӨСЛИЙН ҮЙЛ ЯВЦЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА	34
4.1.1 ТӨСӨЛ ХҮЛЭЭН АВАХ АРГАЧЛАЛ	35
4.1.2 ТӨСЛИЙГ САНААЧЛАХ, ЭХЛҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ	36
4.1.3 ТӨСЛИЙН ЯВЦЫГ ТАЙЛАГНАХ	39
4.1.4 ТӨЛӨВЛӨЛТ, ДИЗАЙНЫ ҮЕ ШАТ	41
4.1.5 ЗӨВШӨӨРӨЛ	43
4.1.6 ТЕНДЕРИЙН СУРТАЛЧИЛГАА, БАРИМТ БИЧИГ	46
4.1.7 ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН МЕНЕЖМЕНТ	49
4.1.8 ХЯНАЛТЫН ҮЕ ШАТ	49
4.1.9 ТӨСЛИЙН ЯВЦЫН ӨӨРЧЛӨЛТ	55
4.1.10 МАРГААН, ЗӨРЧЛИЙГ ШИЙДВЭРЛЭХ	56
4.1.11 АШИГЛАЛТАД ОРУУЛАХ	57
4.1.12 ТӨСЛИЙГ ХААХ	60
4.2 УЛС ОРНУУДЫН БАРИЛГЫН ТӨСЛИЙН УДИРДАМЖ, ГАРЫН АВЛАГЫН ХАРЬЦУУЛАЛТ	62
ДҮГНЭЛТ, САНАЛ ЗӨВЛӨМЖ	75
АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ, ЭХ СУРВАЛЖ	82
Ганцаарчилсан ярилцлагын асуумж	84

СУДАЛГААНЫ БАГ

Энэхүү судалгааг Хотын стандарт, хяналтын газрын захиалгаар судалгаа, зөвлөх үйлчилгээний “Эс Ай Си Эй” ХХК гүйцэтгэлээ.

Судалгааны мэдээллийг ашиглахтай холбоотой бүх эрхийг “Хотын стандарт, хяналтын газар” эзэмшинэ.

<i>Судалгааны багийн ахлагч:</i>	Г.Эрдэнэ (“Эс Ай Си Эй” ХХК-ний дэд захирал, докторант)
<i>Судалгааны багийн зөвлөх:</i>	А.Дэмбэрэл (“Эс Ай Си Эй” ХХК-ний зөвлөх, доктор)
<i>Судалгааны багийн гишүүд:</i>	Э.Должин (“Эс Ай Си Эй” ХХК-ний Нийгэм, эдийн засгийн судалгааны хэлтсийн захирал, докторант) М.Эрхэмбаяр (“Эс Ай Си Эй” ХХК-ний зөвлөх) Г.Золзаяа (“Эс Ай Си Эй” ХХК-ний судлаач, Магистр) Г.Жаргалмаа (“Эс Ай Си Эй” ХХК-ний судлаач, Магистр) Ш.Билгүүн (“Эс Ай Си Эй” ХХК-ний судлаач, Магистр) А.Түвшинтөгс (“Эс Ай Си Эй” ХХК-ний судлаач, Магистр)

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

АНУ	Америкийн Нэгдсэн Улс
ААНБ	Аж ахуй нэгж байгууллага
БНБД	Барилгын норм ба дүрэм
БНМАУ	Бүгд Найрамдах Монгол Ард Улс
БНХАУ	Бүгд Найрамдах Хятад Ард Улс
БХБЯ	Барилга хот байгуулалтын яам
БХТ	Барилгын хөгжлийн төв
ИБУИНВУ	Их Британи Умард Ирландын нэгдсэн вант улс
МХЕГ	Мэргэжлийн хяналтын газар
МХГ	Мэргэжлийн хяналтын газар
НЗДТГ	Нийслэлийн засаг даргын тамгын газар
ХСХГ	Хотын стандарт, хяналтын газар
ТУЗ	Төлөөлөн удирдах зөвлөл
ТОӨЗ	Тендерт оролцогчдод өгөх зааварчилгаа
ТХХТ	Төр хувийн хэвшлийн түншлэл
ТЭЗҮ	Техник эдийн засгийн үндэслэл
УБЕТ	Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө
ЭХ	Эрүүгийн Хууль
CORENET	Барилга ба үл хөдлөх хөрөнгийн сүлжээ

ХҮСНЭГТ, ЗУРГИЙН ЖАГСААЛТ

Хүснэгт 1. Ганцаарчилсан ярилцлагад оролцогч байгууллага болон экспертийн тоо 8
Хүснэгт 2. Хотын хөгжлийн бодлогын баримт бичгийн харьцуулалт 11
Хүснэгт 3. Хотын хөгжлийн бодлогын SWOT шинжилгээ 13
Хүснэгт 4. Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын хэрэгжилтийн байдал..... 14
Хүснэгт 5. ХБХГ-т ирсэн иргэдийн өргөдөл гомдлын тоо /2022 оны 3-р улирал/ 20
Хүснэгт 6. Барилгын гүйцэтгэлийн үе шат 20
Хүснэгт 7. Хяналтын үе шат 50

Зураг 1. Судалгааны төрөл..... 7
Зураг 2. Эрхзүйн баримт бичгийн судалгааны зураглал 9
Зураг 3. Судалгааны хяналтын үе шатууд..... 10
Зураг 4. Улаанбаатар хотын чиг үүрэг 11
Зураг 5. Дотоодын барилгын байгууллагын гүйцэтгэсэн барилга угсралт, их засварын ажлын бүтэц, дүнд эзлэх хувь 15
Зураг 6. Ашиглалтад оруулсан үндсэн фонд, барилгын төрлөөр, хувиар..... 15
Зураг 7. 2022 оны барилга бүтээн байгуулалтын ажилд олгосон төсөв..... 17
Зураг 8. Барилгын салбарын ажиллах хүчний судалгаа 18
Зураг 9. Барилгын салбарт осолдсон хүний тоо..... 19
Зураг 10. Барилгын гүйцэтгэлийн үе шатууд 22
Зураг 11. Барилгын салбарт ажиллагчдын сарын дундаж цалин, мянган төгрөгөөр ... 25
Зураг 12. Монгол Улсын барилгын төслийн үйл явцын зураглал 75
Зураг 13. Лос Анжелес хотын барилга угсралтын ажил эхлэхээс, төсөл хаах хүртэлх үе шат 77

НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ. СУДАЛГААНЫ АРГА ЗҮЙ, ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ

Энэхүү бүлэгт зөвлөх үйлчилгээний зорилго, зорилт, хамрах хүрээ, мэдээлэл цуглуулалт болон боловсруулалтын арга зүйн талаар орууллаа.

1.1. СУДАЛГААНЫ ЗОРИЛГО, ЗОРИЛТ

Уг зөвлөх үйлчилгээний зорилго нь Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэр дээр хийгдэж буй бүтээн байгуулалтын төсөл, тэдгээрийн үйл явцын гүйцэтгэлийг хянах өнөөгийн нөхцөл байдал, түүнд тулгарч буй бэрхшээлийг судлан тодорхойлох, асуудлыг шийдвэрлэх зорилгоор олон улсын жишигт нийцсэн удирдамж боловсруулах явдал юм. Тус зорилгын хүрээнд дараах зорилтыг төлөвлөн ажиллав. Үүнд:

- Судалгааны арга зүйг боловсруулах
- Монгол улсад мөрдөгдөж буй төсөл зохиох, хүлээн авах, хэрэгжүүлэх, хянахтай холбоотой дүрэм, журам, хууль, стандартын хэрэгжилтийг судлах, тэдгээрт дүн шинжилгээ хийх;
- Хөгжингүй болон хөгжиж буй орнуудын жишиг болохуйц бүтээн байгуулалтын төслийн гарын авлага, удирдамжуудыг судлах, харьцуулан дүгнэх, зөвлөмж гаргах;
- Бүтээн байгуулалтын төсөл зохиох, хүлээн авах удирдамж боловсруулах;

1.2. СУДАЛГААНЫ ХАМРАХ ХҮРЭЭ

1.2.1. Агуулгын хамрах хүрээ: Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрт хэрэгжиж буй барилга байгууламжийн төсөлд стандартыг мөрдүүлэх ажлын хүрээнд зөвлөх үйлчилгээг хэрэгжүүлэв.

1.2.2. Хугацааны хүрээ: Энэхүү зөвлөх үйлчилгээ нь 2022 оны 10 сарын 21-ний өдрөөс эхлэн 2022 оны 12 сарын 10-ны хооронд хийгдэх бөгөөд зөвлөх үйлчилгээний үр дүнд боловсруулсан удирдамж нь барилга байгууламжийн төсөл эхлэхээс дуусах хүртэлх хугацаанд мөрдөгдөнө.

1.2.3. Оролцогчдын хамрах хүрээ: Барилга байгууламжийн төслийг эхлэхээс төслийг ашиглалтад оруулах үйл явцад оролцогч талууд болон нийслэлийн мэргэжилтнүүд хамрагдав.

1.3. СУДАЛГААНЫ АРГА ЗҮЙ

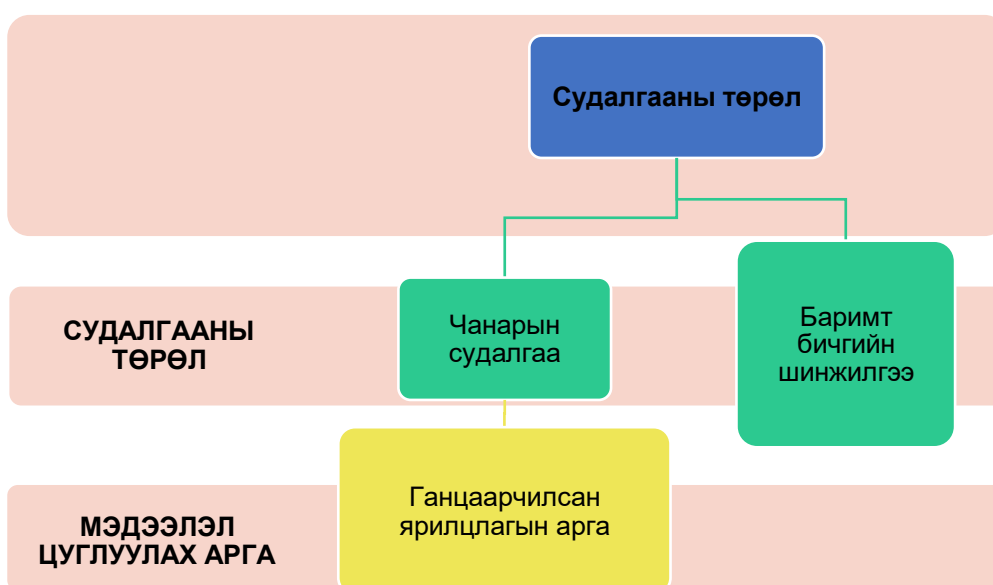
Үнэн бодитой тэнцвэртэй, шинжлэх ухааны үндэслэл, баталгаатай мэдээлэл авах зорилгоор судалгаанд анхдагч болон хоёрдогч мэдээллийн эх үүсвэрийг ашигласан.

Энэхүү судалгааг хийхэд чанарын судалгааны аргыг ашигласан бөгөөд харьцуулалт, үр дүнгийн шинжилгээг давхар хийж гүйцэтгэв.

- **Баримт бичгийн шинжилгээ** - Монгол улсын хууль, дүрэм, журам, барилгын норм ба дүрэм, стандартыг судлах, мөн олон улсын жишиг судлах, тухайн улсын барилгын төслийн удирдамж, гарын авлага, журам зэрэг баримт бичигт анализ хийхэд ашиглав.
- **Ганцаарчилсан ярилцлага** – Барилгын төслийн үйл ажиллагаанд оролцож буй талуудтай уулзаж, уг салбарын тулгамдаж буй асуудал, үйл ажиллагааны талаар нарийвчилсан судалгааг авсан бөгөөд тухайн судалгаанд хамаатай тулгамдаж буй асуудлыг тодорхойлоход хэрэглэсэн.
- **Контент анализ**- Ганцаарчилсан ярилцлагын мэдээлэлд дүн шинжилгээ хийхэд болон баримт бичгийн шинжилгээ хийхэд ашиглав.
- **Түүврийн арга**- Ганцаарчилсан ярилцлагад оролцох эксперт болон олон улсын жишиг сонгоход энэхүү аргыг ашигласан болно.

- **Үр дүнгийн шинжилгээ** - Дотоодод хэрэглэгдэж буй норм стандартын хэрэгжилт, хяналтын процессыг шинжлэхэд ашигласан болно.
 - **SWOT анализ**- Хөгжлийн бодлогын дүн шинжилгээ хийх үе шатад ашигласан бөгөөд одоогийн хэрэгжиж буй бодлого, хөтөлбөрт шинжилгээ хийхэд хэрэглэв.
- **Харьцуулалтын арга** - Олон улсын жишгийг өөрийн улсын дотоод дүрэм журам, үйл явцтай харьцуулсан судалгаа хийсэн. Улмаар Монгол Улсын онцлогт тохирсон загварыг гаргахад ашигласан.
- **SMART criteria**- Төсөл зохиох, хүлээн авах удирдамж боловсруулахад ашиглав. (Тодорхой, Хэмжигдэхүйц, Хариуцагчтай, Ач Холбогдолтой, Хугацаатай байна)

Зураг 1. Судалгааны төрөл



1.4 ТҮҮВРИЙН ХЭМЖЭЭ

Чанарын судалгаанд түүврийг сонгохдоо боломжит болон кластер түүврийн аргыг ашигласан.

Боломжит түүврийн арга: Ганцаарчилсан ярилцлагад хамруулах мэргэжилтнүүдийг сонгохдоо судалгаанд хамрагдах боломжтой, мэргэжлийн өндөр туршлагатай мэргэжилтнийг оролцуулах зарчмыг мөрдлөг болгосон. Тийм учраас зөвлөх үйлчилгээний багийн зүгээс тэдгээр мэргэжилтнүүдтэй уулзалт, ярилцлага товлоход зөвлөх болон захиалагч талаар дамжуулан ярилцлага авах боломж байсныг харгалзан үзсэн болно. Ганцаарчилсан ярилцлагын шинжилгээгээр өнөөгийн нөхцөлд барилга байгууламжийн төслийн ажлыг амжилттай гүйцэтгэхэд тулгамдаж буй бэрхшээл асуудлуудын талаар илрүүлэн гаргахад анхаарч ажилласан.

Кластер түүврийн арга: Төсөл зохиох, хүлээн авах удирдамж боловсруулах ажилд олон улсын жишгийг судлах нь чухал ач холбогдолтой. Тиймээс зөвлөх үйлчилгээний багийн дотоод нөөц бололцоонд үндэслэн олон улсын хэд хэдэн жишгүүдийг судлан үзсэнээс тухай бүрийн кластераас нэгээс гурван жишиг загварыг сонгон авсан болно. Кластер бүрдүүлэлтэд хөгжлийн түвшин, байгаль цаг уурын онцлог, засаглалтай төстэй

зэрэг үндсэн шалгуур үзүүлэлтүүдийг гол болгосон. Түүний дараачаар хамгийн боломжит хувилбарыг сонгох арга ашиглан кластер тус бүрээс элементийг сонгон авч судлагдахууны хүрээг нэмсэн болно.

Кластер тус бүрээс гарсан элементүүд нь Канад, АНУ-Лос Анжелес, БНХАУ зэрэг улс орнууд бөгөөд эдгээр улсын барилга байгууламжийн төсөлд хэрэглэдэг арга зүй болон менежментийн зохицуулалтыг олон улсын жишиг хэмээн үзэж удирдамж боловсруулахад ашигласан.

1.5. МЭДЭЭЛЭЛ ЦУГЛУУЛАЛТЫН АРГА ЗҮЙ

Судалгааны мэдээлэл цуглуулалтад **ганцаарчилсан ярилцлагын аргыг** сонгон гүйцэтгэхээр төлөвлөсөн. Ингэхдээ талбарт ажиллаж буй мэргэжилтнүүдтэй тусгайлан бэлтгэсэн судалгааны асуулгын хуудасны дагуу мэдээлэл цуглуулалтыг хийлээ. Мэдээлэл цуглуулах процесст дуу хураагуур болон утас ашигласан бөгөөд энэ нь зөвхөн судалгааны мэдээлэл боловсруулалтын үе шатад хэрэглэгдэн тусгай архивд хадгалагдсан болно.

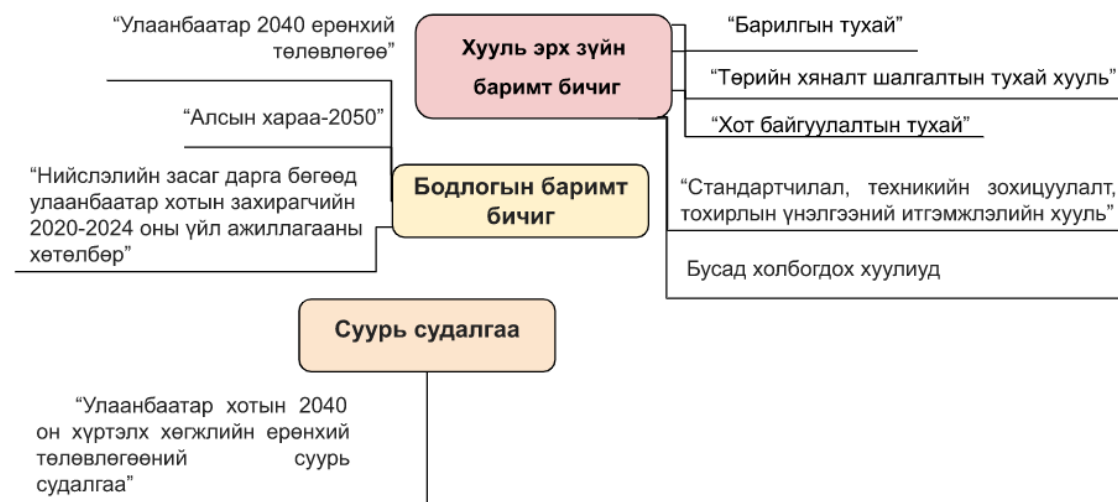
Ганцаарчилсан ярилцлагын арга нь чанарын мэдээлэл цуглуулах үндсэн аргуудын нэг бөгөөд судалж буй зүйлийн талаар хувь хүний санал бодлыг илрүүлэх, тулгамдаж буй асуудлыг тодорхойлох, асуудлын талаар илүү гүн гүнзгий, өргөн агуулга бүхий мэдээлэл олж авахад тохиромжтой байдаг. Энэхүү судалгааны асуудлын хувьд барилга байгууламжийн төсөл зохиох, хүлээн авах, хэрэгжүүлэх, хянах, ашиглалтад оруулах гэх мэт үйл явцын баримт бичгийн эрх зүйн орчин нөхцөлийг тодорхойлох, тулгарч буй бэрхшээл, хэрэгцээ шаардлагыг судлах явдал юм. Үүний тулд судалж буй асуудал, нөхцөл байдлын талаар нарийвчилсан мэдээллийг өгч чадахуйц түлхүүр мэдээлэгчидтэй гүнзгийрүүлсэн ярилцлага хийж мэдээлэл цуглуулах нь тохиромжтой. Иймээс холбогдох асуудлаар дараах байгууллагын албан тушаалтан, мэргэжилтнүүдтэй болон барилгын салбарын мэргэжилтнүүдтэй ганцаарчилсан ярилцлагыг зохион байгуулсан болно.

Хүснэгт 1. Ганцаарчилсан ярилцлагад оролцогч байгууллага болон экспертний тоо

Оролцогч байгууллага		Ганцаарчилсан ярилцлагад оролцох экспертний тоо
Төрийн байгууллага	Хотын Стандартын газар	1
	Хот байгуулалт хөгжлийн газар	1
Хяналтын шатны төрийн байгууллага	Хотын төлөвлөлт судалгааны институт	1
	Барилга хөгжлийн төв	2
Мэргэжлийн Холбоо	Монголын барилгын инженерүүдийн Холбоо	1
Хөндлөнгийн хяналтын байгууллага	Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн холбоо	1
Гүйцэтгэгч тал	Барилгын компани	1

Баримт бичгийн судалгааны арга зүйг ашиглан холбогдох мэдээллийг цуглуулахад ашигласан болно. Үүнд:

Зураг 2. Эрхзүйн баримт бичгийн судалгааны зураглал



1.6. МЭДЭЭЛЭЛ БОЛОВСРУУЛАЛТ

Мэдээллийн боловсруулалтад контент анализын аргыг хэрэглэв. Энэ нь чанарын мэдээлэлд дүн шинжилгээ хийх үндсэн гол аргын нэг юм. Ярилцлагын үеэр хийсэн тэмдэглэлийн агуулгад дүн шинжилгээ хийх үйл явц бөгөөд оролцогчдоос өгсөн хариулт болон судлаачийн хийсэн тэмдэглэлээс үндсэн гол сэдвийг гарган авч тодорхойлох үүрэг гүйцэтгэх юм.

Бодлогын баримт бичгийн шинжилгээ нь SWOT анализын аргыг ашиглан боловсруулалт хийгдсэн бөгөөд одоо хэрэгжиж буй бодлогын баримт бичгийн давуу тал, сул тал, боломж, болон сорилтыг тодорхойлох юм.

Ганцаарчилсан ярилцлагын мэдээлэл болон баримт бичгийн судалгаанд логик уялдаа холбоог нарийн гаргаж, эх сурвалжаар баталгаажуулсан боловсруулалт хийсэн болно.

1.7. СУДАЛГААНЫ ХЯНАЛТЫН ҮЕ ШАТУУД

Судалгааны үе шатуудад дараах төрлийн хяналтыг хийсэн.

Зураг 3. Судалгааны хяналтын үе шатууд

<p>АСУУЛГЫН ХУУДАСНЫ ХЯНАЛТ</p>	<p>МЭДЭЭЛЭЛ ЦУГЛУУЛАЛТЫН ХЯНАЛТ</p>	<p>МЭДЭЭЛЭЛ ЦУГЛУУЛАЛТЫН ДАРААХ ХЯНАЛТ</p>	<p>МЭДЭЭЛЭЛ ШИВЭЛТИЙН ХЯНАЛТ</p>
<p>Асуулгын хуудсыг боловсруулж, багаараа хэлэлцэж эцэслэх</p> <p>АРГА ЗҮЙ</p> <p>Холбогдох мэдээллийн судалгаа хийх</p> <p>Асуулгын хуудасны анхны төслийг гаргах</p> <p>Зөвлөх болон судалгааны багийн гишүүдтэй хэлэлцэж, санал тусгах</p> <p>Асуулгын хуудсыг эцэслэх</p>	<p>Дуу хураагуур, утас ашиглах</p> <p>АРГА ЗҮЙ</p> <p>Өдөр бүр бичлэгүүдийг тулган сонсож хяналт тавих</p> <p>Тухай бүр ирсэн ярилцлагыг хөрвүүлэх</p> <p>Зорилтот оролцогч судалгаанд хамрагдаж буй эсэхэд хяналт тавих</p> <p>Шаардлагатай тохиолдолд оролцогч нэмэх</p>	<p>Судалгаанд оролцогчтой утсаар холбогдо зарим хариуилтыг тодруулах</p> <p>АРГА ЗҮЙ</p> <p>Мэдээллийн логик алдааг шалгах</p> <p>Тодруулах шаардлагатай мэдээллийг дахин асуух</p>	<p>Шивэлтийн алдааг алдааны программ болон ярилцлага хийсэн судлаачаар уншуулж тулгаж шалгах</p> <p>АРГА ЗҮЙ</p> <p>Шивсэн дата мэдээллийг алдаа шалгагч программаар шалгах</p> <p>Ярилцлага хийсэн судлаачаар уншуулж, дуу хураагчийг дахин сонсгож дурдсан санаа агуулга орхисон эсэхийг тодруулах</p>

ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ. ХӨГЖЛИЙН БОДЛОГЫН ДҮН ШИНЖИЛГЭЭ

Барилгын салбарт төрөөс баримталж буй бодлого

Монгол улсын засгийн газрын 2019 оны 70-р тогтоолоор “Төрөөс баримтлах бодлого” гэсэн баримт бичгийг баталсан.

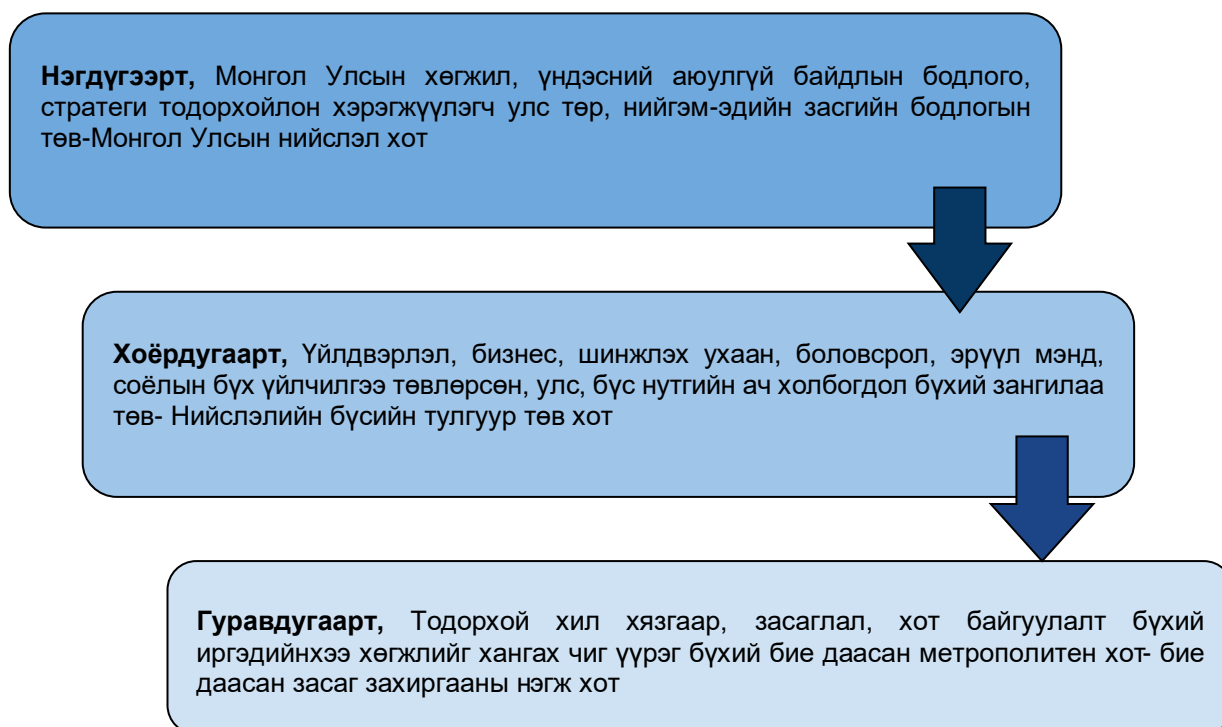
Энэ баримт бичигт бүс нутагт хот байгуулалтын хөгжлийн чиг хандлага, бүтээн байгуулалтын төсөл хөтөлбөрийн хэрэгцээ шаардлагатай уялдуулан барилгын салбарын хөгжлийг эрчимжүүлэх замаар хүн амын эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах таатай нөхцөлийг бүрдүүлэх нь төрөөс баримталж буй бодлогын гол зорилго нь болж байна.

Хөгжлийн бодлогын дүн шинжилгээ

Монгол Улсад мөрдөгдөж буй урт болон богино хугацааны бодлогын баримт бичиг болох “Алсын хараа 2050”, “Улаанбаатар-2040” болон “Нийслэл хотын захирагчийн 2020-2024 оны үйл ажиллагааны төлөвлөгөө”-д дүн шинжилгээ хийлээ. Улаанбаатар хотод өмнө хийгдсэн болон цаашид хэрэгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын ажил, түүнийг хүлээн авах үйл ажиллагааны үр нөлөөг сайжруулах үүднээс энэхүү бүлгийн судалгааг гүйцэтгэсэн.

Олон улсын болон Монгол Улсын стандарт норм бүрэн хангасан барилга байгууламжийг хүлээлгэн өгөх нь улсын болон бүсийн хөгжлийн бодлоготой нягт уялдаатай байдаг. Тиймээс хөгжлийн бодлогын үзэл баримтлалд хот нийслэл болоод барилга байгууламжтай холбоотой зорилтуудад дүн шинжилгээ хийж, ач холбогдлыг улам бүр тодруулах нь зүйтэй юм.

Зураг 4. Улаанбаатар хотын чиг үүрэг



Эх сурвалж: Улаанбаатар 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал 2019 УБ хуудас 12

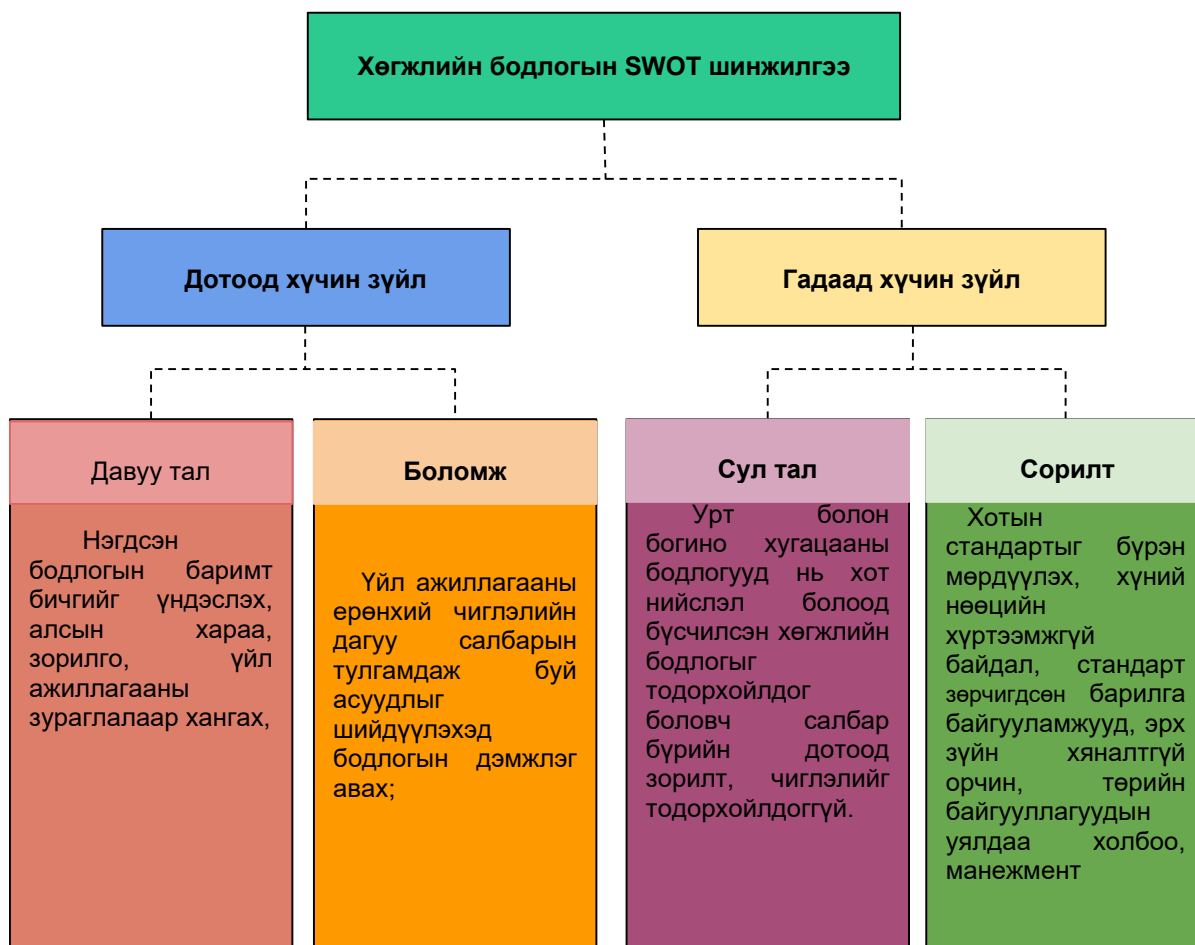
Хүснэгт 2. Хотын хөгжлийн бодлогын баримт бичгийн харьцуулалт

“Алсын хараа-2050”	Улаанбаатар-2040 хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө	“Нийслэлийн засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”
<p>Улаанбаатар ба дагуул хот</p> <ul style="list-style-type: none"> - Хотын нэгдсэн стандартыг боловсруулж, хэрэгжүүлэх, хяналт-мониторингийн судалгаа шинжилгээний цогц үйлчилгээ үзүүлэх тогтолцоо бий болгох - Хот тосгоны төлөвлөлт, барилгажилтын норм ба дүрэм-ийн дагуу барилга байгууламжийг бий болгох - Барилга байгууламжийг ногоон стандартад нийцүүлэх - Хот дахин хөгжүүлэх төслийн хүрээнд орон сууцжуулах - Инженерийн дэд бүтцийн хүчин чадлыг нэмэгдүүлэх 	<p>“Амьдрах таатай орчин бүрдсэн хот”</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5.4 Стандартын шаардлага хангасан баталгаат орон сууцны хэрэглээг нэмэгдүүлэх - Хотын стандарт, техникийн баримт бичгийг шинжлэх ухааны үндэслэлтэй судалгаа, олон улсын жишиг дэлхийн хотуудын хөгжлийн чиг хандлагад нийцүүлэн боловсруулах - 3-4-5. Хотын барилга байгууламжийг паспортжуулах 	<ul style="list-style-type: none"> - 6.1.5. Хотын стандарт, норм, дүрмийг олон улсын жишигт нийцүүлэн боловсруулж, мөрдүүлэх ажлыг үе шаттай хэрэгжүүлнэ. - 6.1.6. Ногоон барилгын стандарт боловсруулж нэвтрүүлсэн байна хэмээн тусгажээ.

Богино болон урт хугацааны хөгжлийн бодлогод тусгасан хотын стандартыг хангуулах үйл ажиллагааны зорилтууд нь иргэдийн ая тухтай, олон улсын жишиг стандартад нийцсэн орчинд нийгмийн үйлчилгээ хүртээх хүн төвтэй улсын хөгжлийн цогцлооход чиглэж буй юм. Дэлхийн өндөр хөгжилтэй хотын жишгээр хөгжихийн тулд нэгдсэн бодлого, түүнийг хэрэгжүүлэх стандарт, хяналт-мониторингийн үйл ажиллагааг менежментэд тулгуурлан хийх нь зүйтэй. Хөгжлийн бодлогод дүн шинжилгээ хийснээр үйл ажиллагаанд оновчтой менежментийг сонгох нөхцөл бүрдэнэ хэмээн үзэж байна.

Үүнээс гадна Монгол Улсын нутагшил, суурьшлын зураг төсөл, улсын болоод бүсчилсэн хөгжлийн төлөвлөгөөг баримтлах нь зүйтэй бөгөөд нийслэлийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу барилгын стандартад тавих хяналт нэмэгдэх ач холбогдолтой юм.

Хүснэгт 3. Хотын хөгжлийн бодлогын SWOT шинжилгээ



Хөгжлийн бодлогод дүн шинжилгээ хийх явцад бодлогын давхцал үүсэж байгааг дурдах хэрэгтэй бөгөөд түүнийг зохицуулж буй хууль эрх зүйн хэрэгжилтийг тооцох үнэлэх арга зүй дутмаг байна. Үүнээс үүдэн барилга байгууламжтай холбоотой дата мэдээллийн сан бүрдэхгүй байх үндэслэлтэй хэмээн дүгнэж байна. Мөн өмнө нь хэрэгжүүлж байсан хөгжлийн бодлогын хэрэгжилтийн үнэлгээг олон нийтэд нээлттэй танилцуулах, шинээр батлагдах хөгжлийн бодлогод уялдуулах шаардлагатай хэмээн дүгнэж байна. Бодлогын баримт бичгүүдэд тус бүр тусгагдсан олон төвт хот, хүртээмжтэй, стандартыг хангасан нийслэлийг бүрдүүлэхэд гол элемент болж буй эдгээр хөгжлийн зорилтыг гүйцэтгэхэд зөвлөх үйлчилгээний багаас шаардлагатай санал, зөвлөмжүүдийг дэвшүүлсэн.

ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ. БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖ, БҮТЭЭН БАЙГУУЛАЛТЫН ТӨСЛИЙН СТАНДАРТ ХЭРЭГЖИЛТИЙН ӨНӨӨГИЙН НӨХЦӨЛ БАЙДАЛ

3.1. БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ӨНӨӨГИЙН БАЙДАЛ

2021 оны байдлаар манай улсын нийт ААНБ-ын 8.2 хувь нь барилгын салбарт үйл ажиллагаа явуулж байна. Барилгын салбар нь Монгол Улсын дотоодын нийт бүтээгдэхүүний 3.7 хувийг эзэлж байна. Барилгын салбарт үйл ажиллагаа явуулах ААНБ жил ирэх тусам өсөх хандлагатай байгаа нь ипотекийн зээл болон орон сууцны үнэ тогтворжуулах хөтөлбөр зэрэгтэй холбоотой юм.

Улаанбаатар хотын “УБЕТ-2020/2030”-ийн төлөвлөлтийн шийдлийн дагуу 2020 оны түвшинд Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрийн 33.4%-д буюу 12798,90 га талбай хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд хамрагдаж бүтээн байгуулалт явагдахаар тооцсон боловч 2017 оны байдлаар 672,1 га талбайд шинээр барилгажилт явагдсан ба 60,0 га талбарт дахин төлөвлөлт, нийт 732,1 га талбай хот байгуулалтын үйл ажиллагаанд хамрагдсан байна. Төлөвлөж буй нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд хот байгуулалтын бүтээн байгуулалтын ажил 5,72%, 1507,8 га талбайд дахин төлөвлөлтийн зураг төсөл хийгдсэн нь нийт талбайн 11,78%-ийг хамарч ерөнхий төлөвлөгөөний тодотголд тусгагдсан 2020 оны түвшинд хүрэх зорилт хэрэгжих бололцоогүй болсон байна.

Хүснэгт 4. Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлагын хэрэгжилтийн байдал¹

№	Салбар, чиглэл	Хэрэгжилтийн үнэлгээ
1	Байгаль орчин	18.0%
2	Архитектур орон зай	18.0%
3	Эдийн засаг	45.3%
4	Нийгмийн дэд бүтэц	24.5%
5	Зам тээвэр	34.7%
6	Инженерийн дэд бүтэц	36.5%
Хэрэгжилтийн дундаж үнэлгээ		29.6%

Дээрх хүснэгтээс харахад барилга байгууламж, бүтээн байгуулалтын ажил гүйцэтгэх суурь нөхцөлүүд болох архитектур орон зай, зам тээвэр, инженерийн дэд бүтцийн төлөвлөлтийн хэрэгжилт хангалтгүй байна. “Хотын гэр хорооллын тэлэлт эрчимтэй явагдаж, байгаль орчны бохирдлыг нэмэгдүүлэн, хүн амын амьдралын орчныг муутгах хүчин зүйл болсон. Хотын төвийн хэсэгт төвлөрөл нэмэгдэж, барилгажилтын нягтрал нэмэгдсэнээр тав тухтай амьдрах орчныг хангаж чадахгүй хэвээр байна.”² Ерөнхий төлөвлөгөөний 1/3 нь хэрэгжсэн буюу хангалттай бус байгааг газар зүйн төлөвлөлт зэрэг хэд хэдэн хүчин зүйлтэй холбоотой талаар суурь судалгаанд дурдсан. Үүнд нөлөөлсөн томоохон хүчин зүйлсийн нэг нь бодлого хоорондын уялдаа холбоо хангагдаагүйгээс гадна зөвшөөрөл олгох үйл явц хяналтгүй, ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдаагүй байсантай холбоотой юм.

¹ НЗДТГ, “Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлал”, УБ, 2019 он, хуудас 4

² Нийслэлийн зураг төслийн хүрээлэн, “Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний Улаанбаатарын бүс, хот орчмын хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа” УБ, 2018, хуудас 8

Өмнөх 4 удаа хот байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөөг улс хэрэгжүүлж байсан бол нийгэм өөрчлөгдсөнөөр хот байгуулалтын төлөвлөгөөг хувийн хэвшил хийх болсон. Ингэхдээ зах замбаараагүй газар олголт хийгдэж эхэлсэн. Мөн ерөнхий төлөвлөгөө стандартын дагуу нарийн төлөвлөгдөөгүй байсантай холбогдуулан гацалт үүсэж хувийн хэвшлийн санаачилга давамгайлах болсноор өнөөгийн хот өөрөө босоод эхэлсэн...

Ганцаарчилсан ярилцлагын хэсгээс

Манай улсын нийт хүн амын 45 орчим хувь нь Улаанбаатар хотод амьдарч байна. Үндэсний статистикийн хорооны мэдээгээр нийслэл хот нь 2015 онд 2 сая 972 сая хүн амтай байсан бол 2035 онд 3 сая 642 сая болж өсөх төлөвтэй байна. Бага орлоготой хүн ам гэрээс дунд давхаргын орон сууц руу шилжиж, өндөр орлоготой хүн ам өндөр давхар орон сууц, хувийн байшинд шилжиж байгаа энэ үед Улаанбаатар хотын орон сууцны чиг хандлага дунд давхаргын орон сууц, тусдаа байшин руу шилжиж, гэр хороолол цөөрөх төлөвтэй байна. Ирээдүйд орон сууцны томоохон хувийг дунд давхаргын орон сууц эзэлнэ.³ гэсэн таамаглалыг мэргэжлийн байгууллагууд дэвшүүлсэн. Энэ нь барилга, бүтээн байгуулалтын үйл явц, түүний цар хүрээ жилээс жилд нэмэгдэх чиг хандлагатай байгааг илтгэж байна. Нөгөөтээгүүр дээрх чиг хандлагын хүрээнд их засвар, барилга угсралтын ажлууд эрчимжиж байна. Тухайлбал, 2021 оны байдлаар нийт барилга угсралт, их засварын ажлыг төрөлжүүлж үзвэл: 35.2% нь орон сууц, 32.6% нь орон сууцны бус, 29.4% нь инженерийн барилга байгууламж, 2.8% нь их засварын ажил хийгдсэн байна.

Зураг 5. Дотоодын барилгын байгууллагын гүйцэтгэсэн барилга угсралт, их засварын ажлын бүтэц, дүнд эзлэх хувь



Эх сурвалж: Барилга 2021, Үндэсний Статистикийн хороо, 2022 он.

Дотоодын барилгын байгууллагын гүйцэтгэсэн барилга угсралт, их засварын ажлын 92.4 хувийг хувийн байгууллага, 6.5 хувийг төрийн өмчийн байгууллага, 1.1 хувийг гадаадтай хамтарсан байгууллага гүйцэтгэсэн байна.

Барилга угсралт, их засварын ажлын гүйцэтгэлийг барилгын төрлөөр авч үзвэл, орон сууцны барилга 35.2 хувийг, орон сууцны бус барилга 32.6 хувийг, инженерийн байгууламж 29.4 хувийг, их засварын ажил 2.8 хувийг тус тус эзэлж байна.⁴

Зураг 6. Ашиглалтад оруулсан үндсэн фонд, барилгын төрлөөр, хувиар

³ Барилга хот байгуулалтын яам, "Nationally Appropriate Mitigation Actions in the Construction sector in Mongolia" project inception report, Улаанбаатар, 2017 он, хуудас 6

⁴ Барилга 2021, Үндэсний Статистикийн хороо, 2022 он, хуудас 19

Төсөл зохиох, хүлээн авах удирдамжийн судалгаа



Эх сурвалж: Барилга 2021, Үндэсний Статистикийн хороо, 2022 он.

Улсын хэмжээнд 2021 онд 17.5 мянган айл бүхий орон сууцны барилга, 213.5 км урт авто зам, 27.8 мянган суудал бүхий сургууль, соёлын барилга, 505 ор бүхий эмнэлгийн барилга тус тус баригдаж ашиглалтад оруулсан байна. Сургууль, цэцэрлэг, эмнэлгийн болон авто замын барилга угсралтын ажил сүүлийн 5 жилийн хугацаанд өмнөх 5 жилтэй харьцуулахад эрчимтэй өссөн байна.⁵

2022 онд Монгол Улсын төсвийн хөрөнгөөр нийт 1335 төсөл хөтөлбөр, арга хэмжээ, барилга байгууламжийг 2,136.0 хи наяд төгрөгөөр санхүүжүүлэхээр баталсан байна. Үүнээс нийслэлд 369 төслийг 568.4 тэрбум төгрөгийн санхүүжүүлэхээр тогтсон.

⁵ Барилга 2021, Үндэсний Статистикийн хороо, 2022 он, хуудас 27

Зураг 7. 2022 оны барилга бүтээн байгуулалтын ажилд олгосон төсөв



“Ковид-19” цар тахлын улмаас сүүлийн 2 жилийн хугацаанд хил хаалттай байсан. Үүнтэй холбоотойгоор барилгын зарим нэр төрлийн материалын түүхий эдийн үнэ өсөж, үүнийг дагаад орон сууцны үнэ өссөөр байна. Тухайлбал, 2021 онд хөрөнгийн нийт хуримтлал 39,5% болсон нь дээрх үйл явцын эхлэл байв. 2022 оны эхний улирлын байдлаар барилгын материал үйлдвэрлэх тусгай зөвшөөрөлтэй 424, барилгын материал үйлдвэрлэх тохирлын гэрчилгээтэй 318 ААНБ-ууд үйл ажиллагаа явуулж байна. Манай улс дэлхийн 152 орноос гарал үүсэлтэй бараа импортолдог бол Барилгын материалыг ОХУ, БНХАУ-аас голчлон оруулж ирдэг. Судалгаагаар 2020 онд 671 иргэн, 2021 онд 821 иргэн барилгын материал импортоор оруулж ирсэн байна. Харин 2020 онд 3915 ААНБ, 2021 онд 4190 ААНБ барилгын материал импортоор оруулж ирсэн. 2020 онд 567,3 тэрбум төгрөгийн барилгын материал импортоор авсан бол 2021 онд 787,5 тэрбум төгрөгийн материал оруулж ирсэн тоон үзүүлэлт байна.⁶ Монгол Улс барилгын материалын дийлэнх хувийг экспортоор авч байна. Иймд дотоодын үйлдвэрлэлийг дэмжих, дэд бүтцээр хангах чиглэлээр бодлогын дэмжлэг шаардлагатай байгааг салбарын мэргэжилтнүүд ярилцлагаас дүгнэж болох юм.

Барилгын салбарын хүний нөөцийн асуудлын хувьд мэргэшсэн ажилчид дутмаг, хүний нөөцийн бодлого, нэгдсэн мэдээллийн сан, зохицуулалтын асуудал тулгамдаж байна. Барилгын салбарт гадаадын иргэн, компани, бригад, хувь хүн гэсэн 4 төрлийн субъектүүд оролцож ажиллаж байгаа хэдий ч зах зээл дээр тэдгээрийн үнэлэмж, чанар, гүйцэтгэл өөр, өөр түвшинд байгааг судалгаанд оролцогчид онцолж байна. Тухайлбал, гадаадын иргэдийн

⁶ БХБЯ-ны Барилгын материалын үйлдвэрлэлийн хэлтсийн дарга Д.Батзоригийн 2022 оны 1-р сарын 24-ний өдөр Barilga.mn сайтад өгсөн ярилцлагаас

ажлын хөлс ойролцоогоор 2 дахин илүү үнэлгээтэй байна. Нөгөө талаас компаниуд нийгмийн даатгал тогтвортой төлдөггүй, ажиллах хүчнээ байнгын хөгжүүлэх боломжийг олгохгүй байгаа учир барилгын ажилчид бригадын системээр оршин тогтнож байна. “1990-ээд оныг хүртэл барилгын мэргэжилтэй ажилчид аль нэг барилгын байгууллагад харьяалагддаг, тухайн байгууллага нь ажилчдаа мэргэжлийн чиглэлээс нь шалтгаалан бригадуудад хуваарилан, нэгдсэн зохион байгуулалттай ажилладаг байсан. Харин зах зээлийн эдийн засагт шилжсэнээс хойш Монгол орны барилгачид тархай бутархай, тодорхой харьяалалгүй, чөлөөт бригадууд бий болсон. Албан бус эх үүсвэрээр өнөөдөр барилгын 22 гаруй мянган мэргэжилтэй ажилчид, 10 гаруй мянган барилгын гол бүтээн байгуулагч бригад зохион байгуулалтгүй, улс орон даяар ямар нэгэн хараа хяналтгүй тархан, барилга барьсаар байна.”⁷

Зураг 8. Барилгын салбарын ажиллах хүчний судалгаа⁸



Гадаадын ажиллах хүч тус салбарт ажиллаж буй ажиллах хүчний 30 хүртэлх хувийг эзэлж байгаа нь боловсон хүчний дутагдалтай байгааг илтгэж байна.

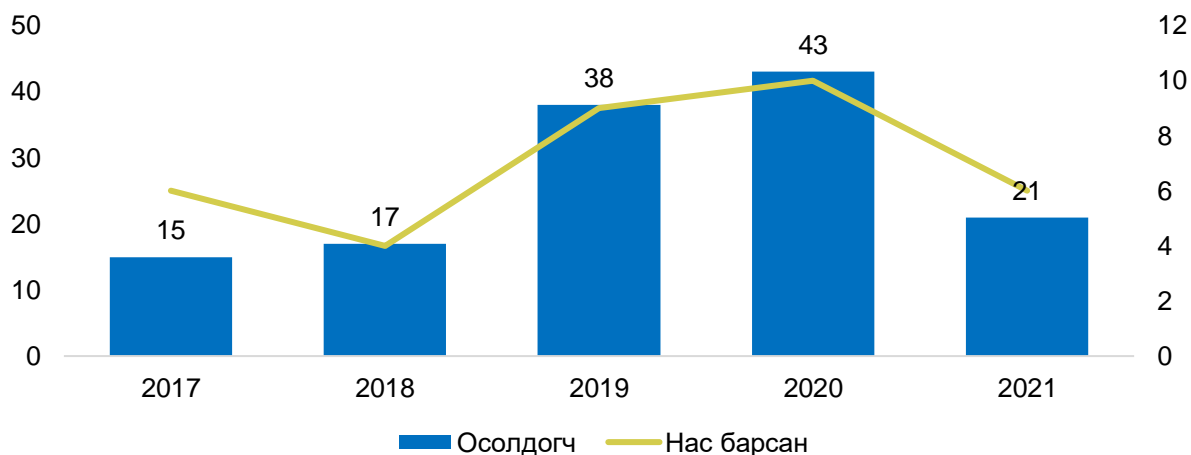
Барилгын салбарт сүүлийн 5 жилд 134 хүн осолдсон бөгөөд үүний 13 (8.4%) нь эмэгтэйчүүд байна. Мөн сүүлийн 5 жилд үйлдвэрлэлийн ослын улмаас 42 хүн амь насаа алджээ.⁹ Уг асуудал нь хөдөлмөрийн аюулгүй ажиллагааны норм ба дүрэм, стандартын хэрэгжилт хангалтгүй байгааг илтгэж байна.

⁷ Switch Asia, Czech Republic, “Барилгын салбарын бичил, жижиш, дунд аж ахуйн нэг байгууллага, бригадуудын мэдээллийн санг бүрдүүлэх судалгааны тайлан”, УБ, 2019, хуудас 34

⁸ Монгол улсын Статистикийн эмхэтгэл 2020

⁹ Барилга 2021, Үндэсний Статистикийн хороо, 2022 он, хуудас 10-13

Зураг 9. Барилгын салбарт осолдсон хүний тоо



Эх сурвалж: Барилга 2021, Үндэсний Статистикийн хороо, 2022 он.

Барилгын салбарт барилгын норм ба дүрэм, барилгын стандарт гэсэн хоёр норматив техникийн баримт бичиг ашигладаг. Уг салбарт 600 гаруй стандарт, 400 гаруй норм дүрэм, журам гэх мэт нийт 1200 гаруй норматив техникийн баримт бичгийг мөрдөж байна. Харин нийслэлийн хэмжээнд барилга барьж эхлэхээс ашиглалтад өгөх хүртэлх хугацаанд нийт 33 хууль, 26 дүрэм, 86 стандарт мөрдөгдөж байна. Нийслэлийн нутгийн захиргааны байгууллага үйл ажиллагаандаа 702 стандарт, 619 норм, дүрэм, 57 журмыг мөрдөж ажилладаг.

2020 оны статистикаар Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрт шинээр баригдаж буй 986 барилгад хяналт шалгалт хийхэд зөвшөөрөлгүй 128 барилга, байгууламж, архитектур төлөвлөлтийн даалгаваргүй 33, батлагдсан зураг төсөлгүй 37, барилгын норм дүрэм зөрчсөн 39 байгууллага байжээ. Барилгын тусгай зөвшөөрөл зөрчилтэй аж ахуй нэгж байгууллагуудад Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуулийн дагуу өнгөрсөн онд эрх бүхий албан тушаалтны 53 албан даалгавар хүргүүлж Зөрчлийн тухай хуулийн дагуу 18 зөрчлийн хэрэг нээж, хялбаршуулсан журмаар 35-ыг шийдвэрлэж 29 иргэнд 22 сая 700 мянган төгрөг, 24 аж ахуй нэгжид 186 сая төгрөг, нийт 208 сая 700 мянган төгрөгийн шийтгэл ноогдуулсан талаар Мэргэжлийн хяналтын газраас мэдээлсэн байна. Өөрөөр хэлбэл манай улсад барилга бүтээн байгуулалтын стандартыг хэрэгжүүлэхэд хууль эрх зүйн орчин бүрдсэн, хяналтын байгууллагууд хэд хэдэн үе шаттай шалгадаг боловч стандартын хэрэгжилт хангалттай бус байна. Үүнтэй холбоотой иргэд барилга, бүтээн байгуулалтын стандартын зөрчилтэй холбоотой өргөдөл, гомдол саналуудыг холбогдох байгууллагуудад илгээдэг байна.

Хүснэгт 5. ХБХГ-т ирсэн иргэдийн өргөдөл гомдлын тоо /2022 оны 3-р улирал/

№	Өргөдөл гомдлын хандалт	Тоо	Өргөдөл гомдлын хандалтад эзлэх хувь
1	Барилга байгууламжийн ажлыг зогсоох тухай	373	21.79%
2	Барилга байгууламжийн зөвшөөрөлтэй эсэхийг шалгах тухай	231	13.49%
3	Барилга, байгууламжийн маргаантай асуудлыг шийдвэрлэх тухай	64	3.74%

Иргэдийн өргөдөл гомдлын дийлэнх хувийг барилга байгууламжийн ажлыг зогсоох буюу тодорхой хууль, журам, стандартыг зөрчсөн байж болзошгүй талаарх мэдээлэл зонхилох хувийг эзэлж байна.

Нийслэл, аймаг, дүүргийн засаг даргын захирамжаар барилга, бүтээн байгуулалт хийх газар олгодог. Газар олгогдсоны дараа техникийн нөхцөлийг хянагч байгууллагууд өгч, түүн дээр зургийн байгууллагууд зураг хийж, экспертээр дүгнэлт гаргуулан барилга эхлүүлэх зөвшөөрлийг олгодог. Энэ зөвшөөрөл олгогдсоны дараа барилга баригдана. Энэ үе шатны хяналтуудыг өндөр түвшинд байлгавал зөрчилтэй, зөвшөөрөлгүй барилга баригдах боломжгүй болно. Дээрх үе шатны хяналт, шаардлагуудыг холбогдох байгууллагууд нь тавьж, хоорондоо уялдаа холбоотой ажиллаж, гарч буй алдаа зөрчлүүдийг тухай бүрд нь шийдээд явбал барилгын аливаа зөрчил буурах боломжтой. Зөвшөөрөл олгох, олгосны дараах хяналт, барилгын ажлын явцад хийх шалгалтыг сайн хийх ёстой.¹⁰ Гэвч барилгын хяналтын үе шатад мэргэжлийн байгууллагуудын хүний нөөц дутмаг байдал, хяналтын байгууллагуудын уялдаа холбоо, үүргийн хуваарилалт зэрэг асуудлууд тулгамддаг байна. Нөгөөтээгүүр стандарт хэрэгжилтэд барилгын салбарт тулгарч буй нийтлэг асуудлууд сөрөг нөлөө үзүүлдэг болохыг дараагийн хэсэгт авч үзэх болно.

Хүснэгт 6. Барилгын гүйцэтгэлийн үе шат

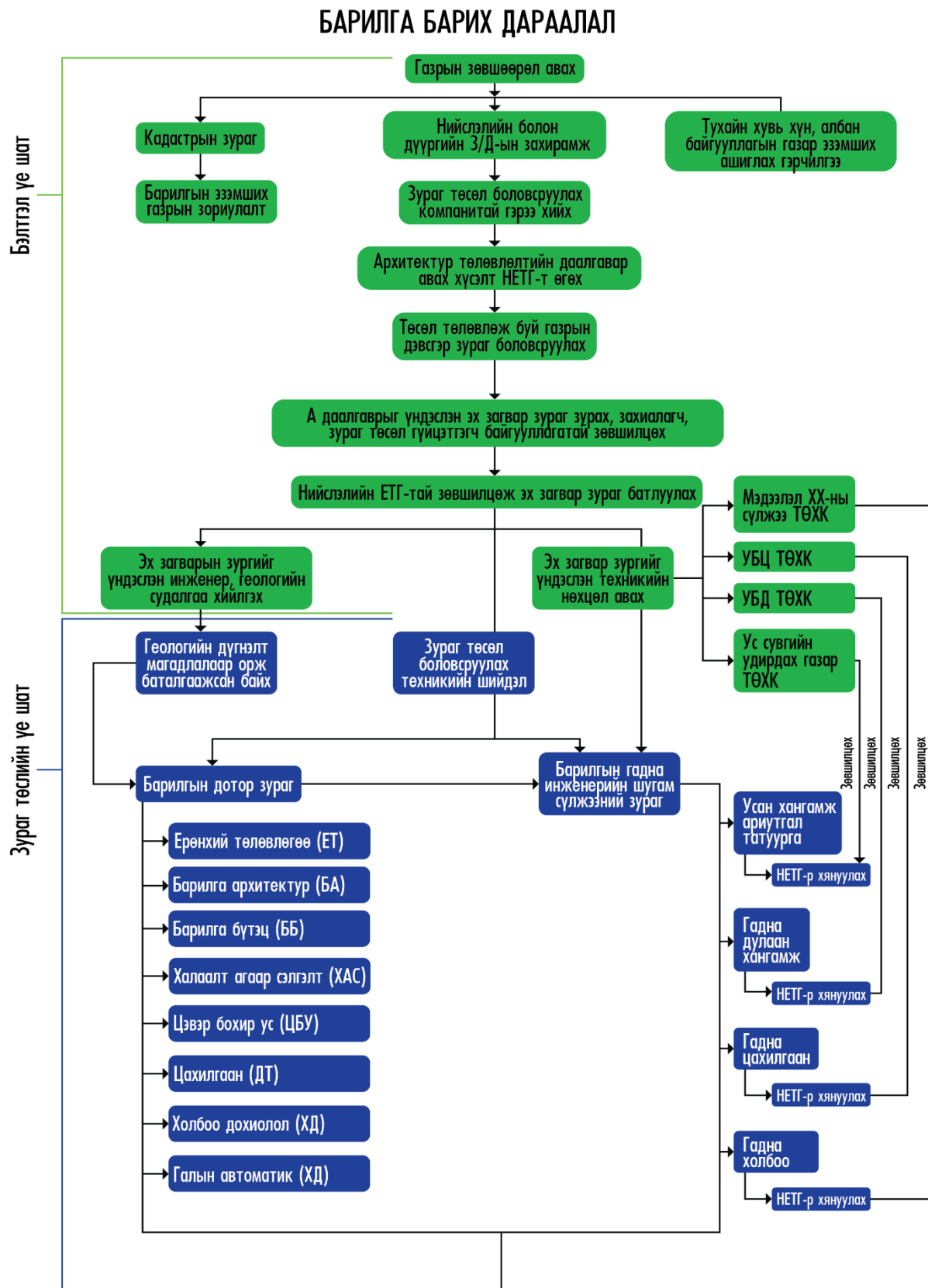
№	Ажлын үе шат	Гүйцэтгэл
1	Тендер зарлах (Барилгын угсралтын ажил)	Төрийн байгууллагаас ирүүлсэн саналын дагуу УИХ-аас баталсан төсвийн хөрөнгө оруулалттай төслүүдийг, төрийн худалдан авах ажиллагааны газрын цахим хуудсанд олон нийтэд нээлттэй зарладаг.
2	Тендер шалгаруулах	Тендерт зарлагдсан ажлын чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг тусгай зөвшөөрөл бүхий аж ахуй нэгж тендерийн шаардлагын хүрээнд үнийн санал, ажиллах хүч, техник ажлын графикийг тухайн ажилд өөрийн боломжит байдлаар санал болгодог.
3	Гэрээ байгуулах	Тендерт шалгарсан хуулийн этгээд ажил гүйцэтгэх гэрээг захиалагч байгууллагатай байгуулах
4	Ажил гүйцэтгэх үе шат	1. Ажлын гэрээнд заасан хугацаа, зураг төсөлд тусгагдсан норм, стандартын дагуу чанарын шаардлага хангасан материалаар, технологийн дагуу гүйцэтгэх 2. Ажлын үе шат бүрд фото зураг, ил, далд ажлын актаар баталгаажуулж зураг зохиогч

¹⁰ МХЕГ-ын Дэд бүтцийн газрын дарга Б.Жаргалын “Хяналт тавих байгууллагууд хоорондоо уялдаа холбоогүй ажиллагааг хариуцлага алдагддаг” гарчигтай 2019 оны 11-р сарын 06-ны өдөр Barilga.mn сайтад өгсөн ярилцлагаас

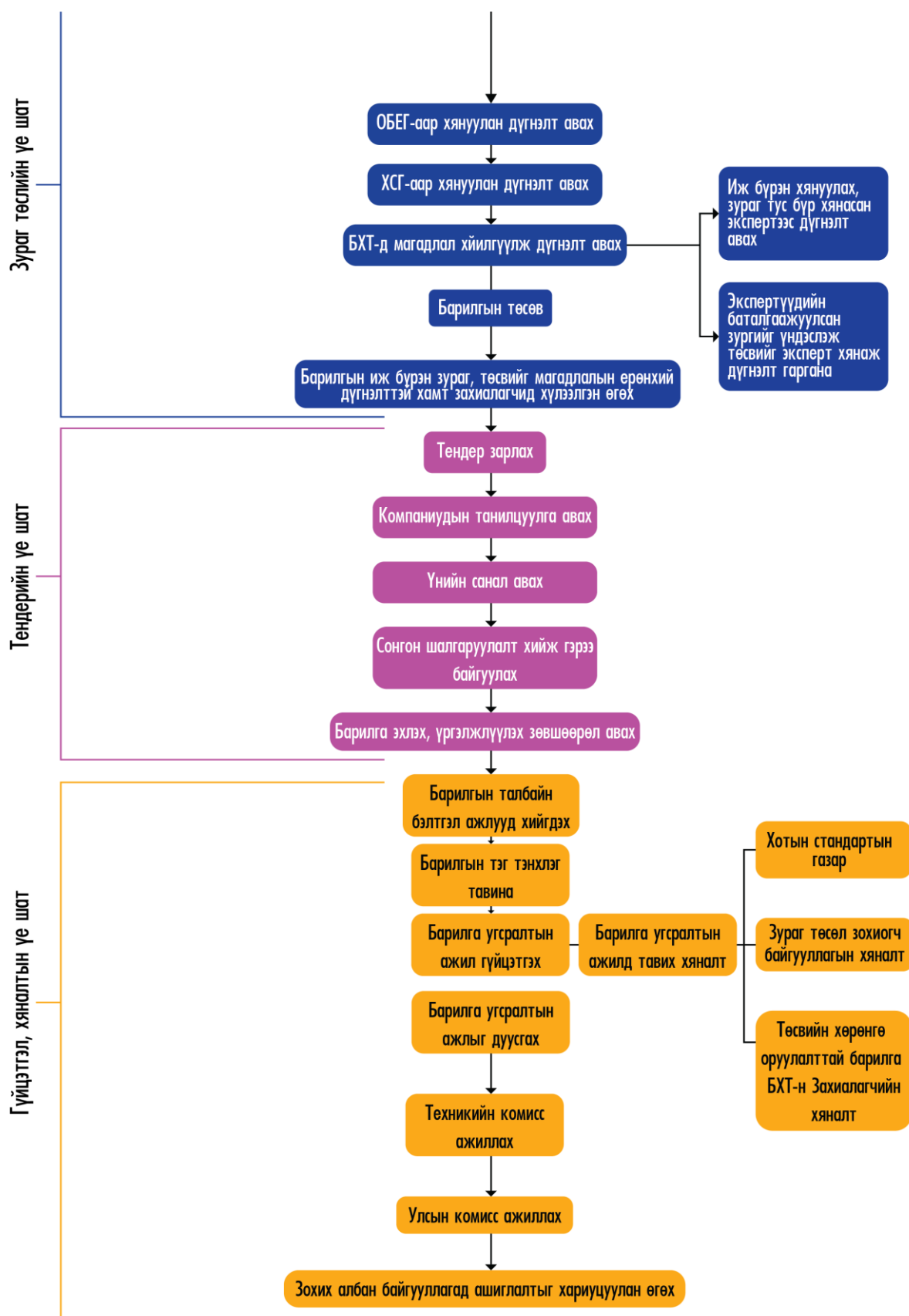
Төсөл зохиох, хүлээн авах удирдамжийн судалгаа

№	Ажлын үе шат	Гүйцэтгэл
		болон захиалагчийн хяналтын албаны тухайн төсөлд хариуцаж томилогдсон инженерүүдийн гарын үсгээр баталгаажсан зөвшөөрлийг авсны үндсэн дээр дараагийн шатны ажлыг хийж гүйцэтгэнэ. Мөн тухайн төсөлд ашиглагдаж буй бараа материалын үйлдвэрлэгчээс гаргасан чанарын сертификат, тохирлын гэрчилгээг хавсаргана. Өдөр тутмын ажлыг зохион байгуулах, хөдөлмөрийн аюулгүй байдлыг хангах, захиалагчдад явцын мэдээллээр хангах ажлыг байнга хийж гүйцэтгэнэ.
5	Санхүүжилт	Зураг зохиогч, захиалагчийн хяналт гүйцэтгэгч, захиалагчаар батлуулсан ажлын гүйцэтгэлийн тайлан сангийн яамнаас гаргасан маягт, барилгын стандартын дагуу гаргасан тайланг боловсруулж, үе шатны санхүүжилтийн авна.
6	Ажил хүлээлгэж өгөх	Захиалагч, ашиглагч байгууллага, зураг зохиогч, тухайн орон нутгийн газрын алба, инженерийн дэд бүтэц хариуцсан байгууллагуудын төлөөллүүдийг байлцуулж хийж гүйцэтгэсэн ажлыг холбогдох бичиг баримтын хамт хүлээлгэн өгнө.
7	Ашиглалтын үе шат (Баталгаат хугацааны)	Гүйцэтгэгч байгууллага нь барилгын тухайн хуулийн дагуу барилгын гүйцэтгэлд чанарын баталгаа гаргах бөгөөд тус үүргийнхээ хүрээнд 3 жилийн хугацаанд аливаа чанарын доголдлыг өөрийн зардлаар засварлана.

Зураг 10. Барилгын гүйцэтгэлийн үе шатууд



Төсөл зохиох, хүлээн авах удирдамжийн судалгаа



Барилга угсралтын чанарын удирдлагын нөхцөл байдлыг тодорхойлох судалгаанд ажил олгогчид нь барилгын ажлыг чанартай гүйцэтгэхэд хийх процесст биш үр дүнд чухал ач холбогдол өгч буй зүй тогтол ажиглагдаж байгаа талаар онцолжээ. Барилгын ажлыг ямар түвшинд хийж байгаагаас шалтгаалан бодит гүйцэтгэлээс 10-30% зөрүүтэй байна. Ажлын гүйцэтгэлд хамгийн их нөлөөлж байгаа хүчин зүйлс нь санхүүжилт, ойлгомжгүй байдал,

мэргэжилтэй ажилчдын хүрэлцээгүй байдал зэрэг асуудал байгаа бол инженер техникийн ажилтнуудын ур чадвар нь харьцангуй бага нөлөөтэй гэж үзжээ. Үүнээс гадна тус салбарт дараах хүчин зүйлс сөргөөр нөлөөлж байгааг мэргэжилтнүүд онцолж байв.

Барилгын гүйцэтгэлийн үе шатуудад дахь стандарт, нормын зөрчил нь дийлэнх тохиолдолд зураг төсөл алдаатай байх, чанаргүй гүйцэтгэл гэх мэт асуудал дийлэнх хувийг эзэлж байгаа талаар чанарын судалгаанд оролцсон мэргэжилтнүүд дурдаж байв.

Барилгын үйл явцад стандарт зөрчилд хэд хэдэн хүчин зүйлээс шалтгаалж байгааг мэргэжилтнүүд онцолж байв. Үүнд:

1. Төрийн албаны тогтворгүй байдал

Манай улсын улс төрийн тогтолцооноос үүдэн ялагч нам бүхнийг авах зарчим хэрэгжиж байгаатай холбоотойгоор улс төрийн нам солигдоход төрийн албан хаагчдын дийлэнх хувь солигддог. Энэ байдал нь барилгын салбарын хяналтын болон бусад мэргэжилтнүүд урт хугацаанд ажиллаж, мэргэжилдээ дадах, туршлагажих боломжид хүндрэл учруулдаг байна.

2. Инфляц

Жил бүр инфляц тогтвортой өсөж байдаг ч сүүлийн хоёр жил эрчимтэй нэмэгдэж, барилгын материалын үнэ нэмэгдсэнээр гүйцэтгэгч компаниуд батлуулсан төсвөөс илүү зардал гаргах нөхцөл бүрддэг байна. Үүнээс үүдэн чанаргүй материал ашиглах, хямд, туршлагагүй ажиллах хүчин ажиллуулах гэх мэт чанарт сөргөөр нөлөөлөх арга замыг ашиглахаас өөр аргагүй болдог байна.

Төсөвт өртөг инфляцтай уялдахгүйгээс гүйцэтгэгчид чанаргүй материал, хямд ажиллах хүчээр ажил гүйцэтгэх замаар зардалыг хэмнэдэг. Барилга угсралтын явцад ашиглалгч талын хяналт сул.

Ганцаарчилсан ярилцлагын хэсгээс

Энэ нь нэг талаар төслийн эрсдэлийн менежмент барилгын салбарт хэрэгжихгүй байгаатай холбоотой юм. Олон улсад инфляц, урьдчилан тооцоогүй нөхцөл байдал зэргийг тухайн барилгын төслийн эрсдэлийн менежментэд заавал тусгахыг шаарддаг байна.

3. Хүнд суртал

Салбарын онлайн үйлчилгээ, мэдээллийн нэгдсэн сан, шинэ технологийг нэвтрүүлэх, ашиглах замаар хүнд суртлын асуудлыг шийдэх хэрэгцээ байна.

Зураг төслийн процесс болон барилга угсралтын ажлыг уялдуулах хэрэгтэй. Яг одоо манай мөрдөгдөж буй дүрэм журмын хувьд шаталсан бүтэцтэй. Газар олголтөөс эхлүүлээд ус дулааны хэмжээ хаанаас авах, зураг төсөл схемийг стандартын газраар баталгаажуулах хүртэлх процесс нь жил гаран үргэлжилдэг. Үүнийг аль болох хугацааг нь багасгах талаас нь анхаарах нь зүйтэй. Барууны жишгийг харж байхад хөрөнгө оруулагч компани төсөл хэрэгжүүлэгч компанитай гэрээ байгуулана. Тухайн төсөл хэрэгжүүлэгч газар нь дотроо зураг төслийн багтай байдаг. Зураг төслийн ажил явагдаж байхад барилгын ажил явагдаж байх үед хоорондоо тулгамдаж буй асуудлаа дор дор нь шийдээд явдаг. Нэг ёсондоо хэсэгчилсэн байдлаар зураг нь боловсрогддог. Манай жишиг бол бүх зураг төсөл болон төсөв батлагдсаны дараачаас барилга угсралтын ажил эхлээд хэвээ тэнд ямар нэгэн стандарт хангагдаагүй байлаа гэхэд засах боломж байхгүй болсон байдаг. Мөн төсөвөө урьдчилан баталдаг учраас инфляци нэмэгдлээ гэхэд дагаад төсөв нэмэгдэх ямарч боломжгүй байдаг.

Ганцаарчилсан ярилцлагын хэсгээс

4. Мэргэшсэн ажилчид хомс

Барилгын салбарын мэргэжилтнүүд нь сүүлийн жилүүдэд мэргэшсэн ажилчдын хомсдолд орох эрсдэлтэй байгааг энэ салбарын бусад судалгаанд онцолсон байдаг. Уг асуудал нь барилгын чанар, стандарт, нормын хэрэгжилттэй холбогддог байна.

Мэргэшсэн ажилчдын ажил гүйцэтгэх зах зээлийн үнэлгээ төсвийн үнэлгээтэй огт нийцдэггүй. Нөгөөтэйгүүр мэргэшсэн ажилчид хомс байна. Монгол Улсад мэргэшсэн ажилчид цөөн, ажиллах хүчний дийлэнх хувь нь буруу арга барил буюу ажил хийж туршлага хуримтлуулах замаар сурсан хүмүүс байх нь бий. Эргээд энэ байдал нь стандарт шаардлагыг төвөгшөөдөг, хариуцлага хүлээх байдал сул байхад нөлөөлдөг.

Ганцаарилсан ярилцлагын хэсгээс

Зураг 11. Барилгын салбарт ажиллагчдын сарын дундаж цалин, мянган төгрөгөөр



Эх сурвалж: Барилга 2021, Үндэсний Статистикийн хороо, 2022 он.

Нөгөөтэйгүүр барилгын салбарт ажиллагчдын дундаж цалинг хүйсээр задалж үзвэл, эрэгтэй ажиллагчдын дундаж цалин 1244.5 мянган төгрөг, эмэгтэй ажилчдын дундаж цалин 1179.2 мянган төгрөг байна. Эмэгтэй, эмэгтэй ажиллагчдын дундаж цалин салбарын дунджаас 47.8 мянган төгрөгөөр зөрүүтэй байна. Энэ нь тус салбарт жендерийн тэгш байдал хангагдаагүй байгааг илтгэж байна.

5. Хууль эрх зүйн зохицуулалт сул

Барилгын стандарт, норм, дүрмийн зөрчилд үүрэх хариуцлага нь ихэнх тохиолдолд зөрчлийн тухай хуулиар шийдэж байна. Ганцаарчилсан ярилцлагад оролцсон мэргэжилтнүүдийн дийлэнх нь хууль эрх зүйн тогтолцоог хангалтгүй гэж дүгнэж байв.

Сүүлийн үед хуулийн хариуцлагын зохицуулалт маш сул байна. Зөвшөөрөлгүй барилга барьсан бол 10 сая төгрөгөөр л торгодог болчихлоо. Барилгын компаниудад бол 10 сая төгрөг чинь нээх айхтар мөнөө биш. Гэтэл тэрийгээ зөвшөөрөлгүйгээр арав хорин давхар эсхүл хэдэн блокоор нь барьдаг. Нэгэнт баригдсан барилгыг нурааж чадахгүй байдаг асуудал байна.

Ганцаарилсан ярилцлагын хэсгээс

Барилга байгууламжийн стандартуудыг шинэчлэх, дэлхийн хөгжлийн жишигт нийцүүлэх хэрэгцээ шаардлага байна. Жишээ нь “Ногоон барилга” буюу эрчим хүчинд хэмнэлттэй байгаль орчинд ээлтэй, ногоон байгууламжийг нэмэгдүүлэх чиглэлээр үйл ажиллагаа дутмаг байна. Мөн нийгэм-эдийн засгийн өөрчлөлттэй холбоотой хууль эрх зүйн тогтолцоог боловсронгуй болгох хэрэгцээтэй.

3.2. БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙН СТАНДАРТЫН ЭРХ ЗҮЙН ОРЧИН, ӨНӨӨГИЙН НӨХЦӨЛ БАЙДАЛ

Монгол Улсын Барилгын тухай хуулийг 2016 оны 02 дугаар сарын 05-ны өдөр баталсан. Энэхүү хуулиар барилгын ажил гүйцэтгэх, түүнд хяналт тавих, ашиглалтад оруулахтай холбогдсон харилцааг зохицуулж байна. Барилгын стандартыг мөрдүүлэх, хэрэгжилтэд хяналт тавих харилцааг энэхүү хууль болон холбогдох бусад эрх зүйн акт, журмаар зохицуулахаас гадна стандартыг зөрчсөнтэй холбоотой хариуцлагын хэм хэмжээг Эрүүгийн хууль, Зөрчлийн тухай хуулиар зохицуулж байна. Хууль нь эрх зүйн хэм хэмжээ тогтоосон актын суурь хэм хэмжээ тул барилгын хууль нь хотын барилга, байгууламжийн стандартын эрх зүйн зохицуулалтын эх үндэс болдог.

3.2.1 МОНГОЛ УЛСЫН БАРИЛГЫН ТУХАЙ ХУУЛЬ БА БУСАД ЭРХ ЗҮЙН ХЭМ ХЭМЖЭЭ ТОГТООСОН АКТ

Барилгын тухай хуулийн 4 дүгээр зүйлийн 4.1.1-т “Барилга байгууламж гэж орон сууц, иргэн, үйлдвэр, эрчим хүч, харилцаа холбоо, ус, нефтийн барилга, ус суваг, далан хаалт зэрэг байгууламж, түүний инженерийн шугам сүлжээг” ойлгоно гэж заасан. Үүнээс үзэхэд, хотын барилга байгууламжид хотын статустай газар нутагт баригдах орон сууц, иргэн, үйлдвэр, эрчим хүч, харилцаа холбоо, ус, нефтийн барилга, ус суваг, далан хаалт зэрэг байгууламж, түүний инженерийн шугам сүлжээг хамаарч байна. Барилгын ажлыг гүйцэтгэхэд ажил гүйцэтгэгчийн зүгээс барилгын норм болон нормативын баримт бичгийг батлуулж, мөрдөх шаардлагыг хуулиар тавьсан. Барилгын норм, нормативын баримт бичиг гэдэгт барилга байгууламжийн техникийн шаардлагыг агуулсан, заавал болон сонгон мөрдөх, барилгын норм, дүрэм, техникийн дүрэм, заавар, цомог, аргачлал, стандартыг ойлгодог. Дэлхийн бүх улсуудын барилгын хэм хэмжээг зохицуулсан ерөнхий хуульд барилгын норм, нормативын баримт бичгийн тухай тусгасан байдаг. Нарийвчилсан стандарт бүхий хэм хэмжээг эрх зүйн журам, акт хэлбэрээр гаргадаг. Барилгын норм, нормативын баримт бичгийг 1/ барилгын норм, дүрэм; 2/ барилгын болон техникийн дүрэм, заавар, цомог, аргачлал; 3/ стандарт гэсэн гурван хэсэгт хуваан авч үзэж байна. Барилгын үйл ажиллагаанд барилгын норм болон дүрмийг заавал хэрэгжүүлэх үүргийг барилгын үйл ажиллагааны оролцогч нар хүлээнэ. Харин барилгын болон техникийн дүрэм, заавар, цомог, аргачлал бүхий баримтуудыг сонгох хэлбэрээр дагаж мөрддөг. Практикт барилгын ажил гүйцэтгэх ерөнхий болон тусгай гэрээгээр барилгын норм, дүрэм, заавар, цомог, аргачлал, стандартуудыг ажил гүйцэтгэгч нь заавал мөрдөх үүрэгтэй гэж заасан байдаг. Барилгын тухай хуульд энэ талаар гэрээгээр зохицуулах боломжийг олгосон. Барилгын үйл ажиллагаа гэдэгт:

А/ Барилга байгууламжийн зураг төсөл, баримт бичиг боловсруулах;

Б/ Магадлал хийх;

В/ Барилгын ажил гүйцэтгэх;

Г/ Үе шатны ажилд хяналт тавих;

Д/ Чанар аюулгүй байдлын шинжилгээ хийх;

Е/ Ашиглалтад оруулж, гэрчилгээжүүлэхийг хэлэх бөгөөд эдгээр бүхий л үйл ажиллагаанд барилгын стандартууд хэрэгждэг. Практикт барилгын ажил гүйцэтгэл үйл ажиллагаанд барилгын норм, дүрэм, стандартуудыг хэрэгжүүлэх, хэрэгжилтэд илүү анхаарах ажлуудыг хийж гүйцэтгэдэг. Хэрэв Монгол Улсын хууль тогтоомжоор норм, нормативын зарим асуудлыг зохицуулаагүй тохиолдолд олон улсын байгууллага болон гадаадын барилга байгууламжийн норм, дүрэм, стандартыг мөрдөж болно. Сүүлийн жилүүдэд Улаанбаатар хотод томоохон барилга байгууламж буюу гүүр барих ажлыг БНХАУ-ын төрийн өмчит барилгын компаниуд барьж, гүйцэтгэж байна. Тус барилгын компаниуд энэхүү зохицуулалт бүхий боломжийг ашиглан БНХАУ-ын барилгын норм, нормативыг дагаж мөрдсөн. Учир нь Монгол Улсын барилгын норм, нормативын хэм хэмжээнд зарим харилцаа, стандартыг тусгаагүйтэй холбоотой юм. Барилгын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.3-т “Барилгын үйл ажиллагаанд олон улсын байгууллага, гадаадын барилга байгууламжийн норм, дүрэм, стандартыг бүртгэх, хэрэглэх журмыг Засгийн газар батална”, 6.2-т “Барилгын үйл ажиллагаанд олон улсын байгууллагын норм, дүрэм, стандартыг энэ хуулийн 6.3-т заасан журмын дагуу бүртгэж, мөрдөнө” гэж заасан боловч энэхүү зохицуулалтууд хэрэгжихгүй байгаа асуудал тулгарч байна.

Барилгын тухай хуулийн Гуравдугаар бүлэгт барилгын үйл ажиллагааны үндсэн шаардлагын тухай зохицуулсан. Энэхүү шаардлагад барилгын зураг төсөл, барилгын материал, бүтээгдэхүүн, барилга байгууламж, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд, ажлын талбайд тавигдах шаардлагуудыг тогтоосон. Тухайлбал: Барилга байгууламж нь зураг, төслийн дагуу баригдсан байх; барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагыг хангасан байх; байгаль орчинд сөрөг нөлөөгүй байх; зэргэлдээ оршин барилга байгууламжийн ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг алдагдуулахгүй байх гэсэн 4 шаардлагыг хуулиар тогтоож өгсөн. Эдгээр шаардлагуудыг зөрчсөн тохиолдолд Зөрчлийн тухай хуулиар хариуцлага хүлээлгэж, арга хэмжээ авна. Хуулиар тодорхой шаардлага тавигдсан нөхцөлд түүнийг дагаж мөрдүүлэхэд чиглэгдсэн хариуцлагын хэм хэмжээг баталж, мөрдүүлдэг. Тухайн барилгын зураг төсөлд хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан шаардлагыг тусгах ба тухайн шаардлагыг барилгын норм, дүрмээр тогтооно. Хэрэв зураг төсөлд хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан шаардлагыг хангаагүй, эсхүл барилга байгууламж нь тухайн норм, стандартыг зөрчсөн тохиолдолд тухайн барилга байгууламжид тавигдах шаардлагыг зөрчсөн гэж үзэх юм. Практикт нийслэлд баригдаж байгаа барилгуудад хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэний зорчих нөхцөл боломжийг олгосон зам, байгууламжийг хийсэн боловч тухайн зам нь барилгын норм, дүрэмд нийцээгүй байх тохиолдол гардаг. Тухайлбал: Огцом налуу байх; тэргэнцэртэй иргэнийг түших бариулгүй байх; замын хашлага замыг хаасан байх гэх мэт.

Зураг №12 Тэргэнцэртэй иргэнд зориулсан замын стандартыг зөрчсөн талаарх жишээ



Барилгын төвөгшлөөс үл хамааран барилгын норм, нормативын баримт бүхий бичгийг дагаж мөрдөх үүрэгтэй. Хэдийгээр төвөгшилгүй барилгын ажлыг холбогдох зөвшөөрөлгүйгээр иргэн хуулийн этгээд гүйцэтгэж болох боловч энэхүү тохиолдолд барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичигт заасан шаардлагыг заавал дагаж мөрдөнө. Хэрэв энэхүү шаардлагыг зөрчиж барилга байгууламжийг гүйцэтгэсэн бол зөрчлийн тухай хуульд заасан хариуцлага хүлээнэ. Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуульд дээрх зөрчилд мэргэжлийн хяналтын байгууллагын улсын байцаагч нь хяналт хэрэгжүүлж, хариуцлага тооцохоор заасан. Гэвч төвөгшилгүй ангилалд багтаж байгаа барилга байгууламжуудад улсын комиссоор орох, паспортжуулах шаардлагыг тавьдаггүй тул мэргэжлийн хяналтын улсын байцаагч хяналт хэрэгжүүлэх нөхцөл нь хязгаарлагдмал болдог учир дутагдалтай байна.

Захиргааны хэм хэмжээ тогтоосон актууд:

Засгийн газрын 2019 оны 03 дугаар сарын 21-ний өдрийн 106 дугаар тогтоолын хавсралтаар “*Барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичгийн ерөнхий тогтолцоо*” баталсан. Тус актын зорилго нь иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах, ажиллах нөхцөлийг бүрдүүлэхийн тулд барилга байгууламжийг найдвартай, бат бэх, ашиглалтын болон угсралтын үеийн өртөг зардал багатай, үр ашигтай байдлаар төлөвлөх, барьж байгуулах, барилгын материал, бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэх буюу барилгын үйл ажиллагаанд шаардагдах стандартчилал, нормчлолын үндсэн чиглэл, бүрдлийг тогтоох юм. Энэхүү журмаар тогтолцооны баримт бичгийг заавал, сонгон мөрдөх гэж ангилсан. Барилгын норм ба дүрэм, барилгын болон техникийн дүрэм, заавар, цомог, аргачлал, стандартыг дараах байдлаар ангилна гэж тусгасан. Тухайлбал: Удирдлага, зохион байгуулалт арга зүйн; ерөнхий техникийн; хот байгуулалт, барилга байгууламжийн; инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн; барилгын бүтээц, эдлэхүүний; барилгын материал, бүтээгдэхүүний; түр барилга байгууламж, барилгын багаж, хэрэгсэл, тоноглолын; барилга байгууламжийн эдийн засаг, төсөв, үнэ бүрдлийн гэж ангилна. Барилгын материал, бүтээгдэхүүн норм, нормативын баримт бичгийн шаардлагад нийцэж байгаа эсэхийг тохирлын үнэлгээгээр тодорхойлох ба барилгын материалын үйлдвэрлэл барилга байгууламжид хэрэглэнэ.

Тус журмын 5 дугаар зүйлд барилгын норм ба дүрэмд хот байгуулалтын баримт бичиг болон барилга байгууламж, инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн зураг төслийг боловсруулах, барилга байгууламжийг барьж байгуулахад хүрэх түвшин, зорилтыг тодорхойлох бөгөөд Монгол орны нийт нутаг дэвсгэрийн хэмжээний байгаль, цаг уурын нөхцөл, газар хөдлөлт, инженер-геологийн болон бусад онцлог шинж чанарыг харгалзан үзсэн, дор дурдсан агуулга бүхий заавал дагаж мөрдөх нийтлэг хэм хэмжээ тогтоосон зохицуулалтыг тусгах талаар тусгажээ. Үүнд: Барилга байгууламж, түүний системийн ашиглалтын найдвартай байдал, барилга бүтээц ба суурийн бат бэх тогтвортой чанар; газар хөдлөлт, хөрсний нурулт, гулсалт болон байгалийн бусад аюул ослын үед барилга, байгууламжийн тогтворжилт, хүмүүсийн аюулгүй байдлыг хангах чанар; гал түймрийн болон аюул ослын үед барилга байгууламжийн тогтворжилт, хүмүүсийн аюулгүй байдлыг хангах чанар; барилга байгууламжийн ашиглалтын үеийн өрөө тасалгааны дулаан, агаарын чийгшилт, дуу чимээ, гэрэлтүүлгийн хэмжээ; барилга байгууламжийн ашиглалтын үзүүлэлт, параметрийг эрүүл ахуй, байгаль орчны нормтой уялдуулсан байдал; барилга байгууламжийн дулааны алдагдлыг бууруулах, түлш, эрчим хүчний зарцуулалтыг багасгасан байдал; зайлшгүй шаардлагатай тохиолдолд эрүүл ахуй, байгаль орчны болон бусад норм нормативын шаардлагаас иш татан заасан байдал; барилгын дулааны алдагдал багатай, түлш, эрчим хүчний хэмнэлттэй байх чанар; хот байгуулалт, хот төлөвлөлтийн шаардлагыг хангах чанар багтана. Шаардлагатай тохиолдолд барилгын норм ба дүрэмд эрүүл ахуй, байгаль орчин, экологийн норм, нормативын шаардлага, үзүүлэлтийг тусгаж болно.

Дээрх журмын 5.7-р зүйлд барилгын болон техникийн дүрэм, заавар, аргачлалд барилгын норм ба дүрмийн зохицуулалтыг мөрдөх аргачлалыг нарийвчлан тогтоосон, цаашид хөгжүүлэхэд чиглэсэн сонгон мөрдөх, зөвлөмжийн шинжтэй зохицуулалтыг тусгасан. Тухайлбал: барилгын инженер хайгуулын судалгаа хийх; хот байгуулалт, хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа хийх; барилга байгууламжийн эзлэхүүн төлөвлөлт болон архитектурын шийдлийг тогтоох; барилга байгууламж, түүний бүрдэл хэсгүүдийн хийц, бүтээцийн шийдлийг тогтоох, тооцоолох; барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах; барилгын ажил гүйцэтгэх; барилга байгууламжийг ашиглах; барилгын материал, бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэх; барилгын ажлын механикжуулалт, машин, техник, тоног төхөөрөмжийг ашиглах болон барилга байгууламжийн чанар аюулгүй байдлын түвшин, төлөв байдлыг үнэлэх зэрэг хамаарна.

3.2.2 БАРИЛГЫН ТУХАЙ ХУУЛЬ, ХЭМ ХЭМЖЭЭНИЙ АКТЫН ЗӨРЧИЛ БА ХАРИУЦЛАГА

Барилгын тухай хууль болон барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичгийг зөрчиж барилга байгууламж барьсан тохиолдолд зөрчлийн тухай хууль болон эрүүгийн тухай хуульд заасны дагуу хариуцлага тооцох эрх зүйн орчин бүрдсэн юм. Зөрчлийн тухай хуулийг батлахаас өмнө захиргааны хариуцлагын тухай хуулиар тус харилцааг зохицуулж байсан. Харин 2017 оны 05 дугаар сарын 11-ны өдөр Зөрчлийн тухай хууль батлагдаж, зөрчил гаргасан иргэн, хуулийн этгээдэд хариуцлага тооцох болсон. Зөрчлийн тухай хуулийн 12.1 дүгээр зүйлд барилгын тухай хуулийг зөрчсөн тохиолдолд хариуцлага тооцохоор тусгасан. Тухайлбал:

Барилгын тухай хуульд заасан барилгын үйл ажиллагаанд заавал, эсхүл сонгож мөрдөх барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичгийг дагаж мөрдөөгүй;

захиалагч, гүйцэтгэгч барилга байгууламжийг барихаар олгогдсон газрын хил хязгаар, хэмжээг дур мэдэн өөрчилсөн; улс, орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл тусламжийн хөрөнгөөр санхүүжүүлэх барилга байгууламжийн төсвийн тооцоог мэргэшлийн зэрэгтэй төсөвчнөөр хийлгээгүй; барилгын ажлыг зураг төсөлгүйгээр гүйцэтгэсэн; барилга байгууламж барих, шинэчлэх, өргөтгөх, засварлах ажилд олон улсын, эсхүл үндэсний стандартын шаардлага хангаагүй, эсхүл гарал үүсэл, тохирлын гэрчилгээгүй материал, бүтээгдэхүүн, эдлэхүүн, барилгын хэв хашмалын тулаасанд мод хэрэглэсэн; барилгын материал үйлдвэрлэх тусгай зөвшөөрөл бүхий хуулийн этгээд хуульд заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлээгүй; өмчлөгч, эзэмшигч барилга байгууламжид эвдрэл, гэмтэл учруулах, зохих мэргэжлийн байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр үндсэн хийц, бүтээц, төлөвлөлт, зориулалтыг өөрчлөх, эсхүл тухайн барилга байгууламжид байгаль орчин, хүний амь нас, эрүүл мэндэд сөрөг нөлөө үзүүлж ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг алдагдуулж болзошгүй хориглосон үйл ажиллагаа эрхэлсэн; гэрчилгээ олгогдоогүй эсхүл дуусаагүй барилга байгууламжид үйл ажиллагаа эрхэлсэн тохиолдолд учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж хүнийг таван зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно гэж заасан.

Дээрх зохицуулалтад дуусаагүй барилга байгууламжид үйл ажиллагаа эрхэлсэн тохиолдолд хариуцлага тооцох зохицуулалтыг тусгасан байна. Гэтэл дуусаагүй барилга нь дан ганц үйлчилгээний зориулалтаар баригдаж буй барилгад бус иргэдэд олгогдсон орон сууц хүртэл хамаардаг. Харин зөрчлийн тухай хуульд “үйл ажиллагаа эрхэлсэн” гэж заасан хуулийн этгээдэд хамаарах байдлаар тусгажээ. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль болон иргэний хуульд зааснаар дуусаагүй барилгад улсын бүртгэлийн гэрчилгээ олгож байна. Хувиараа орон сууц барьсан нөхцөлд дуусаагүй барилгын гэрчилгээг гаргуулан авах боломжтой тул улсын комисс хүлээн аваагүй нөхцөлд тухайн барилга байгууламжийг ашиглахгүй байх гэсэн агуулгаар зохицуулах нь зүйтэй байна. Түүнчлэн барилгын тухай хуульд зааснаар Аймаг, нийслэлийн Засаг даргад “барилгын үйл ажиллагаанд барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичгийг мөрдүүлэх, хэрэгжилтэд хяналт тавих” бүрэн эрхийг олгосон. Гэвч дүүргийн болон нийслэлийн Засаг дарга нь барилгын үйл ажиллагаа явуулж буй компаниудын өдөр тутмын үйл ажиллагаанд бүрэн хяналт тавих боломжгүй тул хуулийн хэрэгжилт хангалтгүй байдаг. Харин Зөрчлийн тухай хуулийн 12.1 дүгээр зүйлд заасан зөрчилд хариуцлага тооцох этгээдийг Зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуульд заасны дагуу мэргэжлийн хяналтын улсын байцаагч гэж тодорхойлсон. Гэвч мэргэжлийн хяналтын улсын байцаагч нь өдөр тутам хариуцлага тооцох боломжгүй бөгөөд төрийн хяналт шалгалтын тухай хууль болон зөрчил шалган шийдвэрлэх тухай хуульд заасны дагуу төлөвлөгөөт болон төлөвлөгөөт бус шалгалтын хүрээнд хэрэгжүүлж байсан.

Зөрчлийн тухай хуульд аж ахуйн нэгж, байгууллага хуульд заасан барилгын ажлын зөвшөөрөл аваагүй; хуульд заасан магадлал хийлгэх барилга байгууламжийн зураг төсөлд магадлал хийлгээгүй; зураг төслийн магадлалын татгалзсан дүгнэлт гарсан байхад олгосон барилгын ажлын зөвшөөрлөөр барилгын ажлыг эхлүүлсэн бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж хүнийг нэг мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг арван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно гэж зохицуулсан. Харин ажлын зөвшөөрөл аваагүй гэдгийг хэрхэн ойлгох вэ гэдэгт хууль хэрэглээний асуудал үүсэж байна. Тухайлбал: Практикт барилга байгууламжийг барих үйл ажиллагааг үндсэн болон туслан гүйцэтгэгч хэрэгжүүлдэг. Үндсэн гүйцэтгэгч нарын хувьд барилгын

суурь, бүтээцийг хийх тусгай зөвшөөрөл авсан боловч сан, цахилгаан, дулаан, лифтний зөвшөөрөлгүй байдаг. Иймээс туслан гүйцэтгэгчийг ажиллуулах нэрийдлээр тусгай зөвшөөрлийг ашиглан, тусгай зөвшөөрөл авахгүйгээр үйл ажиллагааг явуулдаг. Мөн үндсэн гүйцэтгэгч нь тусгай зөвшөөрөлтэй боловч тусгай зөвшөөрөл авахад тусгагдсан ажилтнууд, мэргэжилтнүүд нь барилгын ажлыг гүйцэтгэхгүйгээр, туслан гүйцэтгэгч нар гүйцэтгэдэг. Энэхүү асуудлаас үүдэн чанаргүй барилга баригдах, барилгын ажлыг мэргэжлийн бус ажилчид гүйцэтгэх зэрэг зөрчил гардаг.

Барилгын ажлын явцад төсөлд заасан тухайн барилга байгууламжийн барилгын ажлын талбайн хэмжээ, хил хязгаар, зураг төсөл, барилга архитектурын эх загвар /эскиз/ зураг, барилгын материалыг дур мэдэн өөрчилсөн бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж хүнийг нэг мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг арван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно гэж зохицуулсан. Барилгын зураг төслийн эцсийн хувилбарыг барилга хөгжлийн төвийн холбогдох эрх бүхий этгээдээр батлуулж, тухайн батлагдсан зураг төслийн хүрээнд барилгын ажлыг гүйцэтгэдэг. Тухайн барилгын зураг төсөл нь барилгын хуульд заасан шаардлагуудыг хангаж байх шаардлагатай. Зөрчлийн тухай хуулийн дээрх зохицуулалт нь дан ганц зураг төслийг өөрчилсөн агуулгыг тусгаагүй байна. Харин архитектурын эх загвар зураг болон барилгын материалыг дур мэдэн өөрчилсөн нөхцөлд хариуцлага тооцохоор зохицуулжээ.

Барилгын үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрөл аваагүй, эсхүл барилгын салбарын нэгдсэн санд бүртгүүлээгүй барилгын үйл ажиллагаа эрхэлсэн бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж хүнийг таван зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно; Барилгын ажлын захиалагч хуульд заасан барилга байгууламжид тавих шаардлагыг хангаагүй; чиг үүргээ хэрэгжүүлээгүй; барилга байгууламжийн хамгаалалтын горимыг зөрчсөн бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж хүнийг таван зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно. Зураг төсөл зохиогч хуульд заасан: барилгын зураг төсөлд тавих шаардлагыг хангаагүй; барилга байгууламжид тавих шаардлагыг хангаагүй; чиг үүргээ хэрэгжүүлээгүй; өөрийн боловсруулсан зураг төсөлд магадлал хийхгүй байх журам зөрчсөн бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж хүнийг таван зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно гэж заасан.

Барилгын ажлын гүйцэтгэгч тухайн барилга байгууламж дээр ажиллах ажилтнуудыг амь насны даатгалд хамруулаагүй; барилга байгууламжид тавих шаардлагыг хангаагүй; барилгын ажлын талбайд тавих шаардлагыг хангаагүй; чиг үүргээ хэрэгжүүлээгүй бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж хүнийг таван зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно; Барилга байгууламжийн ашиглагч, эзэмшигч хуульд заасан үүргээ биелүүлээгүй бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж хүнийг дөрвөн зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг дөрвөн мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно; Барилгын салбарт ажиллах гадаадын иргэн, хуулийн этгээд нь барилгын үйл ажиллагаанд оролцох хүсэлт гаргахдаа мэргэжлээрээ ажилласан туршлагатай, хууль тогтоомжийн дагуу ажиллах зөвшөөрөл авах; барилгын үйл ажиллагаа эрхлэхдээ хуульд заасан тусгай зөвшөөрөл авах; Монгол Улсын хууль тогтоомжид өөрөөр заагаагүй бол улс, орон нутгийн төсөв, гадаадын зээл тусламжийн хөрөнгөөр санхүүжүүлэх барилгын үйл ажиллагааг хуульд заасан эрх бүхий Монгол Улсын хуулийн этгээдтэй хамтран гэрээ

байгуулж, эрхлэх; хуульд заасан тусгай зөвшөөрөл авах хүсэлтэд тухайн орны эрх бүхий байгууллагаас олгосон тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээг хавсаргах; барилгын үйл ажиллагаа эрхлэх бүртгэлд хуульд заасны дагуу бүртгүүлэх журам зөрчсөн бол учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж гадаадын иргэнийг таван зуун нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, гадаадын хуулийн этгээдийг таван мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгоно гэж заасан.

Барилгын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2-т “Даатгалыг захиалагч, гүйцэтгэгч урьдчилан тохиролцон барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээнд тусгана”; мөн хуулийн 8.4-т “Барилгын ажлын гүйцэтгэгч тухайн барилга байгууламж дээр ажиллах ажилтнуудыг амь насны даатгалд хамруулна” гэж зохицуулсан. Харин зөрчлийн тухай хуульд заасны дагуу барилгын ажлын гүйцэтгэгч нь хариуцлага тооцохоор тусгажээ. Гэтэл практикт барилгын тухай хуулийн 8.2-т заасны дагуу захиалагч, гүйцэтгэгч харилцан тохирох журмаар хэн даатгалыг хариуцахыг гэрээнд зааж өгдөг. Мөн барилгын ерөнхий болон туслан гүйцэтгэгч ажил гүйцэтгэж байгаа тохиолдолд аль гүйцэтгэгч нь ажилтнуудын амь насны даатгалын төлбөрийг хариуцах вэ гэдэг нь зохицуулагдаагүй. Иймээс дээрх зөрчлийн хуульд заасан зохицуулалтыг хэрэглэхэд төвөгтэй байдал үүсдэг. Гэрээгээр тохиролцсон нөхцөлд гэрээний нэг тал нь хариуцлага хүлээх, гэрээгээр зохицуулаагүй нөхцөлд барилгын хуулийн 8.4 дэх зохицуулалт хэрэглэгдэнэ. Харин олон гүйцэтгэгч байгууллага оролцож байгаа бол ерөнхий гүйцэтгэгч хариуцлага хүлээх байдлаар тус зохицуулалтыг сайжруулах хэрэгцээ, шаардлага байна.

Зөрчлийн тухай хуулийн зөрчилд оногдуулж буй хариуцлага нь 1/ учирсан хор уршиг, хохирлыг нөхөн төлүүлэх; 2/ торгох арга хэмжээг авахаар зохицуулсан. Гэтэл зөрчлийн тухай хуулийн 3.3 дугаар зүйлд зөрчлийн шийтгэлийн төрөлд торгох болон баривчлах, эрх хасах гэсэн 3 шийтгэлийн төрлийг заасан. Харин барилгын норм болон нормативын баримт бичгийг дагаж мөрдөөгүй тохиолдолд зөвхөн торгох шийтгэлийг ногдуулж байна. Гэтэл удаа дараа зөрчлийг гаргасан тохиолдолд эрх хасах шийтгэлийг хэрэглэхгүй бол барилгын компаниуд нь торгуулиа төлөөд, зөрчлөө дахин гаргах зэрэг асуудал гарч байна. Зөрчлийн тухай хуульд заасны дагуу эрх хасах шийтгэлийг торгох шийтгэлийн нэмэгдэл шийтгэлээр хэрэглэж болох зохицуулалтыг тусгасан. Иймээс нэмэгдэл шийтгэлийн хэлбэрээр хэрэглэх практик тогтоох хэрэгтэй байна. Түүнчлэн барилгын ажлыг гүйцэтгэж буй хуулийн этгээдэд ногдуулж буй торгох шийтгэлийн хэмжээ нь доод тал нь 4,000,000 төгрөг, дээд тал нь 10,000,000 төгрөг байхаар тусгасан. Энэхүү торгох шийтгэлийн хэмжээ нь бусад зөрчлүүдийн хариуцлагын хэмжээтэй харьцуулан үзэхэд бага байна. Тухайлбал: Санхүүгийн зохицуулах хороонд бүртгэлтэй тусгай зөвшөөрөл бүхий банк бус санхүүгийн байгууллага нь санхүүгийн зохицуулах хорооны даргын тогтоолоор батлагдсан хэм хэмжээг зөрчсөн тохиолдолд 20,000,000 төгрөгөөр торгуулах шийтгэлтэй байхаар зохицуулсан.

Зөрчлийн тухай хуулийн 4.3 дугаар зүйлд хохирол, нөхөн төлбөр гаргуулах гэж зохицуулсан. Зөрчлийн тухай хуулийн тусгай ангид заасан тохиолдолд зөрчил үйлдсэн хүн, хуулийн этгээдээс учруулсан хохирол, нөхөн төлбөрийг гаргуулж, зөрчлийн улмаас учирсан хохирол барагдуулах, хор уршгийг арилгах арга хэмжээнд зарцуулж, үлдсэн хэсгийг улсын төсөвт төвлөрүүлнэ гэж заасан. Барилга байгууламжийн норм, нормативын баримт бичгийг зөрчсөн хуулийн этгээдэд дээрх зөрчлийн үр дагаврыг арилгах зохицуулалт хэрэглэгдэнэ.

Зөрчлийн хуулиас гадна эрүүгийн хуулиар барилгын норм, нормативын баримт бичигт заасан шаардлагыг зөрчсөн бол эрүүгийн хариуцлага хүлээлгэхээр тусгасан юм.

Эрүүгийн хуулийн 20.13 дугаар зүйлд “Чанар муутай барилга байгууламж ашиглалтад оруулах” гэсэн гэмт хэргийг хуульчилсан. Тус зохицуулалтын 1 дэх хэсэгт “Эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр, эсхүл батлагдсан зураг төслөөс өөрөөр, эсхүл чанар муутай барилга байгууламж барьсан, бариулсан, ашиглалтад оруулсны улмаас хүний эрүүл мэндэд хүнд хохирол учирсан, хүний амь нас хохирсон, эд хөрөнгөд их хэмжээний хохирол учирсан бол таван мянга дөрвөн зуун нэгжээс хорин долоон мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгох, эсхүл нэг жилээс таван жил хүртэл хугацаагаар зорчих эрхийг хязгаарлах, эсхүл нэг жилээс таван жил хүртэл хугацаагаар хорих ял шийтгэнэ”, 2 дахь хэсэгт “Энэ гэмт хэргийг хуулийн этгээдийн нэрийн өмнөөс, хуулийн этгээдийн ашиг сонирхлын төлөө үйлдсэн бол хуулийн этгээдийг тодорхой төрлийн үйл ажиллагаа явуулах эрх хасаж хорин мянган нэгжээс нэг зуун хорин мянган нэгжтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгох ял шийтгэнэ” гэж тусгасан.

Энэхүү гэмт хэргийг хууль тогтоогчид материаллаг бүрэлдэхүүнтэй гэмт хэрэг байхаар зохицуулсан. Гэмт хэргийг материаллаг бүрэлдэхүүнтэй болон хэлбэрийн бүрэлдэхүүнтэй гэж ангилан үздэг. Материаллаг бүрэлдэхүүнтэй гэмт хэрэг гэдэг нь тухайн төрлийн гэмт хэрэг нь заавал хохирол, хор уршиг учирсан байхыг шаарддаг гэмт хэргийг ойлгоно. Тухайлбал: Чанар муутай барилга ашиглалтад оруулсны улмаас бусдын биед хүндэвтэр хохирол шаардаж байгаа гэмт хэрэг хамаарна. Эрүүгийн хууль дахь дээрх гэмт хэрэгт материалыг бүрэлдэхүүн буюу заавал бусдын эрүүл мэндэд хүнд хохирол учирсан, хүний амь нас хохирсон, эд хөрөнгөд их хэмжээний хохирол учирсан байхыг шаардаж байна. Хууль тогтоогчийн зүгээс тус гэмт хэрэгт материаллаг бүрэлдэхүүнийг заавал хангасан байхыг зааж өгсөн зорилго нь зөрчлийн маргаанаас ялгах зорилготой юм. Хэрэв бусдын биед хүн хохирол учраагүй, амь нас хохироогүй, эд хөрөнгөд их хэмжээний хохирол учраагүй бол зөрчлийн тухай хуулиар хариуцлага тооцох байдлаар хууль хэрэглэж байна. Эрүүгийн хуулийн 20.13 дугаар зүйлд “Эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр, эсхүл батлагдсан зураг төслөөс өөрөөр, эсхүл чанар муутай барилга байгууламж барьсан, бариулсан, ашиглалтад оруулсан” байх гепотиз, диспозицийг зааж өгсөн байна.

Энэхүү хуулийн зохицуулалт нь хангалтгүй байна гэж дүгнэх боломжтой. Учир нь Эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр, эсхүл батлагдсан зураг төслөөс өөрөөр, эсхүл чанар муутай барилга байгууламж барьсан, бариулсан, ашиглалтад оруулсны улмаас бусдын биед хөнгөн, хүндэвтэр хохирол учирсан, эд хөрөнгөд үлэмж болон бага хэмжээний хохирол учирсан тохиолдолд гэмт хэрэг гэж үзэх боломжгүй болох юм. Эрүүгийн хуульд заасан зохицуулалтад буй урьдчилсан нөхцөлийг хангаагүй гэмт хэрэг нь зөрчил болно. Иймээс зөрчлийн тухай хуулиар хариуцлага тооцохоос бус гэмт хэрэг гэж үзэх боломжгүй болох асуудал үүсдэг. Англи-Америкийн эрх зүйн тогтолцоо бүхий улс орнуудад “*strict liability*” гэсэн хууль зүйн ойлголт байдаг. Барилгын ажил гүйцэтгэхдээ санаатайгаар барилгын норм, дүрмийг зөрчсөн бол тухайн барилгын компанид шууд хариуцлагыг хэрэгжүүлэх буюу торгох, эрх хасах шийтгэлийг авдаг. Харин манай улсын хувьд заавал материаллаг бүрэлдэхүүнийг хангасны дараа ЭХ-ийн 20.13 дахь заалтыг ашиглах боломж үүсэж байна. ЭХ-ийн 20.13 дугаар зүйлийн нэг дэх хэсгийг зөрчсөн бол 5,400,000-27,000,000 төгрөгийн торгох шийтгэлийг оногдуулахаар заасан байна. Харин зөрчлийн тухай хуульд 4,000,000-10,000,000 төгрөгийн торгууль оногдуулахаар заасан. Гэмт хэрэг болон зөрчлийн хооронд доод хэмжээ нь 1,400,000 төгрөг, дээд хэмжээ нь 17,000,000 төгрөгийн зөрүүтэй тусгагдсан. Хариуцлагын хувьд торгох шийтгэлтэй бөгөөд нийгэмд аюултай байх шинжийн хувьд эрүүгийн хуульд заасан шинж нь илүү аюултай юм. Энэхүү зохицуулалтад компанийн

эрх бүхий этгээд буюу гүйцэтгэх захиралд эрүүгийн хариуцлага хүлээлгэх зохицуулалтыг нэмж оруулах шаардлага тулгарч байна. Учир нь хуулийг этгээдийг торгох арга хэмжээ авах нь тус эрүүгийн хэрэг, зөрчлийг дахин давтан гаргах нөхцөлийг үүсгэж байна.

Хуулийн хэрэгжилт талаас зарим хүндрэл учирдаг байна. Жишээлбэл стандарт зөрчсөн тохиолдолд үүрэх хариуцлагыг хуульд заасны дагуу хэрэгжүүлэх ажил дутмаг байна.

Барилгын тухай хуульд зөвшөөрөлгүй барилга барьсан бол Нийслэлийн засаг дарга захирамж гаргаж тэр барилгыг нураагаад буруутай этгээдээр хохирол, зардлыг гаргуулаад газрыг нь улс буцааж авна гэдэг заалтыг маш сайн хэрэгжүүлдэг болчих юм бол хэн дуртай нь Монголд зөвшөөрөлгүй барилга барьж чадахаа болино. Одоо бүр хорооллоор нь барьдаг боллоо шүү дээ. Даац хэтрүүлж тог авдаг гэх мэт асуудал зөвшөөрөлгүй барилгуудаас их гардаг. Улаанбаатарт паар халахаа болилоо гэж хүмүүс ярьдаг тэр бол яг иймэрхүү асуудлаас болдог. Станц сайн ажиллахгүй байгаадаа биш зарим барилгыг даацаас хэтрүүлж байгаатай холбоотой.

Ганцаарчилсан ярилцлагын хэсгээс

Өөрөөр хэлбэл барилга дууссаны дараа зөрчлийн тухай хуулийн хүрээнд торгууль ноогдуулах хуулийн цоорхой байгааг мэргэжилтнүүд онцолж байв. Нөгөөтээгүүр шинэ загвар хэлбэртэй барилга барих гэхэд норм дүрэмд байхгүй, заалт нь байхгүй гээд зөвшөөрдөггүй талаар ганцаарчилсан ярилцлагад оролцсон мэргэжилтнүүд онцолж байв.

ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ. БАРИЛГЫН ТӨСЛИЙН ҮЙЛ ЯВЦЫН ОЛОН УЛСЫН ТУРШЛАГА

4.1 БАРИЛГЫН ТӨСЛИЙН ҮЙЛ ЯВЦЫН ХАРЬЦУУЛСАН СУДАЛГАА

Харьцуулсан судалгааны хүрээнд АНУ, БНХАУ, Канад зэрэг улсуудын барилгын төслийн хүлээн авах гарын авлага, удирдамж болон бусад зохицуулалтын механизмуудыг судалсан. Мөн манай улсын барилгын төлөвлөлт, гүйцэтгэлийн процесс цаашлаад барилга, байгууламж хүлээн авах үйл ажиллагаанд ямар асуудал, бэрхшээл тулгардаг талаар тодруулахаар дээрх процесст тогтмол оролцдог буюу барилга, байгууламжийн анхан шатны төлөвлөлтөөс эхлүүлээд хүлээн авах шат хүртэл үйл ажиллагаанд оролцдог байгууллагуудын төлөөлөлтэй уулзан ярилцлага авсан. Үүнд, Хотын стандарт, хяналтын газар, Хот байгуулалт хөгжлийн газар, Хотын төлөвлөлт судалгааны институт, Барилга хөгжлийн төв (БХТ), Монголын Барилгын инженерүүдийн холбоо, Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн холбоо, туршлагатай барилгын инженерүүдтэй ярилцан барилга, байгууламжийн бүтээн байгуулалтад ямар бэрхшээлүүд гардаг талаар тодруулсан. Улмаар Монгол Улсын барилгын үе шатуудын өнөөгийн үйл явцыг судалсан улс орнуудын тогтолцоотой харьцуулах замаар давуу, сул тал, цаашид анхаарах асуудлыг тодорхойлохыг зорьсон.

АНУ-ын муж улсууд тус бүр өөрсдийн барилгын төслийн гарын авлагыг боловсруулсан ба уг гарын авлагууд захиалагчийн санал болгож буй төслийг анхны үзэл баримтлалаас эхлээд зураг төсөл, барилга угсралт, хаалтын үе хүртэл авах зохицуулалт, шаардлагатай мэдээллээр хангадаг байна. Барилгын төслүүдийг зураг төслөөс нь эхлээд барилгын дараах үе хүртэл амжилттай хүргэхэд ашигладаг.

Барилгын төслийн үе шатыг улс орнууд янз бүрээр ангилдаг ба гүйцэтгэл, хэрэгжилтээс хамааруулан 5-25 үе шатанд хуваасан байдаг. Бид судалгаандаа дээр дурдсан гурван улс болон Монгол Улсын барилгын төслийн үе шатыг харгалзан үзэж төсөл хүлээн авах аргачлалаас эхлэн төсөл хаах хүртэл 13 үе шатанд хувааж авч үзлээ. Ингэхдээ манай төслийн үе шатууд ямар зарчим, үйл ажиллагаагаар явдаг талаар тоймлож оруулан уг үйл явцад тулгарч буй хүндрэл, бэрхшээлийг чанарын судалгааны үр дүнд суурилан тодорхойлсон.

4.1.1 ТӨСӨЛ ХҮЛЭЭН АВАХ АРГАЧЛАЛ

Монгол Улсын хувьд тендерийн шалгаруулалтад бүрдүүлэх баримт бичигт (ТОӨЗ 14.1) “Захиалагчийн хяналтын зардал, татвар хураамжийг холбогдох хуулийн дагуу тус тус тооцож, барилгын ажлын төсөв, ажил гүйцэтгэх технологи аргачлал, ажлын график ирүүлнэ” хэмээн тусгаж өгсөн. Гэвч манай улсад ашиглаж буй ажлын аргачлал нь төлөвлөгөөний үе шаттай төстэй бөгөөд олон улсад ашиглагдаж буй төсөл хүлээн авах аргачлалыг ашиглах талаар тендерийн шалгаруулалт болон бусад үе шатад шаарддаггүй байна.

- **АНУ-ын Лос Анжелес хотын төсөл хүлээн авах аргачлал:**

Төслийг боловсруулахад анхаарах чухал хэсэг бол төслийн менежер зохих аргыг тодорхойлох явдал юм. Хотын Инженерийн Товчоо нь “Зураг төсөл/тендер/барилга” аргыг ихэвчлэн ашигладаг хэдий ч төслийн менежер хуулийн шаардлага, тогтоосон бодлогод нийцсэн хамгийн тохиромжтой аргыг сонгох эрхтэй байдаг. Инженерийн товчоо төсөл хүлээн авах хэд хэдэн аргыг ашигладаг. “Зураг төсөл/тендер/барилга” арга нь төсөл хүлээн авах аргуудын үндэс суурь боловч “Зураг төсөл/Барилга” арга нь барилгын салбарын хэмжээнд сүүлийн үе ашиглаж буй өөр нэг арга юм.

“Зураг төсөл/Тендер/Барилга” арга нь төлөвлөгөө, техникийн нөхцөлийг бэлтгэж, эдгээр төлөвлөгөөг Нийтийн аж ахуйн зөвлөлөөр дамжуулан тендер зарлаж, улмаар барилгын ажлыг тухайн гүйцэтгэгч компанийг шалгаруулдаг. Төлөвлөгөө, техникийн үзүүлэлтүүд нь гүйцэтгэгчид эцсийн зураг төслийн талаар тендерт өрсөлдөхөд шаардлагатай бүх мэдээллийг агуулсан байх ёстой. Эдгээрийг “100% төлөвлөгөө, техникийн үзүүлэлт” гэж нэрлэдэг. Энэ нь төслийг хэрхэн, яаж хэрэгжүүлэх талаар бүх ажлыг боловсруулна гэсэн үг биш, зөвхөн эцсийн үр дүнг тодорхойлоход шаардлагатай. Тухайлбал, барилгын ажлын гүйцэтгэгчээс зарим жижиг зураг төслийн ажил шаарддаг. Үүнд: Далд ажлыг гүйцэтгэх тулгуур, галын хамгаалалтын систем гэх мэт. Төлөвлөгөө, техникийн үзүүлэлтүүд нь өндөр чанартай, тодорхой байхаас гадна тухайн ажлын тендерт оролцож буй гүйцэтгэгч туршлагатай байх ёстой. Энэ нь тендерийн үе шатанд шударга, нээлттэй, өрсөлдөөнт орчныг бүрдүүлэх боломжийг олгодог. Учир нь бүх гүйцэтгэгчид яг ижил төсөл авахаар тендерт оролцож байгаа юм. Шударга, нээлттэй тендерийн өрсөлдөөнийг дэмжихээс гадна “Зураг төсөл/тендер/барилга” барих арга нь зураг төслийн үе шатанд захиалагч талын саналыг авах боломжийг олгодог. Төлөвлөгөө, техникийн нөхцөлүүдийг иж бүрэн, нарийн боловсруулж, төсөл нь албан ёсны өрсөлдөөнт тендерт хамрагддаг тул барилгын ажлын өртөг аль болох буурдаг. Зураг төслийн багийг барилгын багаас салгах нь ашиг сонирхлын зөрчлийг бууруулах боломжтой болдог.

“Зураг төсөл/барилга” аргачлалын үндсэн зарчим нь зураг төсөл, бүтээн байгуулалтын аль алиных нь хариуцлагыг зураг төсөл зохиогч, гүйцэтгэгчид бүрэн буюу хэсэгчлэн

хүлээлгэх явдал юм. Уг аргачлалын хамгийн түгээмэл хувилбар нь захиалагч тал 25-30%-ийн түвшинд тухайн байгууламжийн төлөвлөгөө, техникийн үзүүлэлтүүдийг бэлтгэдэг. Энэ аргын давуу тал нь гүйцэтгэх хугацааг богиносгосноор төслийн нийт зардлыг хэмнэх боломжтой, зураг төслийн асуудлыг эрт илрүүлж, засаж залруулах, шинэлэг шийдлүүдийг дэмжих боломжтой болдог. Уг аргачлалын сул тал нь эзэмшигч төслийн загварт тавих хяналтаа алддаг явдал юм.

- **-Канадын төсөл хүлээн авах аргачлал:**

Аливаа төслийг хүлээн авахын өмнө Канадын засгийн газрын Нийтийн үйлчилгээ, худалдан авалтын яамаар батлагдсан, шалгуулсан байхыг шаарддаг байна. Энэ яамны бүтцэд 19 харьяа газар хамаарагддаг бөгөөд Канад улс нь төслийн менежментийн үндэсний системтэй (National Project Management System) байдаг.

Канадын Барилгын баримт бичгийн хороо (Canadian Construction Documents Committee)-оос гаргасан Барилгын төсөл хүлээн авах аргачлалын гарын авлагад тусгаснаар тус улс “Зураг төсөл/тендер/барилга”, “Зураг төсөл/барилга”, Үйлчилгээний барилгын менежмент, Үйлчилгээ, барилга байгууламжийн менежмент, Төсөл нэгтгэн хүлээн авах зэрэг үндсэн 5 аргачлалыг ашигладаг.

Төслийн нэгтгэн хүлээн авах арга нь хамтын ажиллагааны аргуудын нэг юм. Эзэмшигч, барилгын менежер, архитектор, инженер, худалдааны томоохон түншүүд болох бүх талууд хамтарсан гэрээ байгуулдаг. Энэ нь эрсдэл, тэр ч байтугай боломжит зардлын хэмнэлтийг жигд хуваарилж, эзэмшигчийг тодорхой хариуцлагаас чөлөөлнө гэсэн үг юм. Үүний үр дүнд энэ үйл явц илүү нээлттэй, ил тод болж, хүн бүр тэгш ашиг хүртдэг тул илүү их бүтээлч байх боломжийг олгодог.

- **БНХАУ-ын төсөл хүлээн авах аргачлал:**

БНХАУ-ын хувьд улсын ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хот байгуулалт явагддаг. Тухайлбал Бээжин¹¹, Шанхай зэрэг томоохон хотууд өөр өөрийн төлөвлөгөөний дагуу хот болон сүндэрлэсэн байдаг. Энэ ч утгаараа Хятад улсын бүтээн байгуулалтад тавигдах шаардлага хот, муж болгондоо ялгаатай боловч улсын нэгдсэн төлөвлөгөөний дагуу хэрэгждэг гэдгээрээ онцлог. БНХАУ нь Зураг төсөл/Тендер/Барилга” гэсэн аргачлалаар аливаа төслийг хүлээн авдаг.

4.1.2 ТӨСЛИЙГ САНААЧЛАХ, ЭХЛҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

Монгол Улсад барилгын төслийг санаачлах, эхлүүлэх талаар Барилгын үйлдвэрлэлийн зохион байгуулалт БНБД 12-01-09-т болон төсөл эхлэх судалгаа, хүсэлтэд тодорхой хэмжээнд тусгаж өгдөг. Жишээ нь БНБД 12-01-09-т барилгын бэлтгэл ажилд хийх ажлуудыг дараах байдлаар заасан байна. Үүнд:

- Хэрэгжүүлэхээр төлөвлөсөн төслийн техник-эдийн засгийн үндэслэл (ТЭЗҮ), ба архитектур төлөвлөлт, бүтээцийн үйлдвэрлэлийн технологи зохион байгуулалтын шийдлийн харьцуулсан хувилбарын үр ашгийн тооцоог хийж, төсөл боловсруулах оновчтой шийдлийг сонгох
- Төлөвлөж буй барилга байгууламжийн иж бүрэн зураг төслийн баримт бичгийг боловсруулах

¹¹ Бээжин хот- Тойргын зохион байгуулалттай байдаг бөгөөд нэгдүгээр тойргийг хотын төв гэж үзэн өндөр барилга барих хориотой байдаг.

- Шаардагдах хөрөнгийн эх үүсвэрийг тодорхойлж хөрөнгийн хуримтлал бий болгон эдийн засаг, менежментийн цогцолбор арга хэмжээг төлөвлөж хэрэгжүүлэх
 - Барилга байгууламжийг барих газрын зөвшөөрөл авах
 - Баригдах барилга байгууламжийг холбох техникийн нөхцөл авах
 - Газрын асуудалтай холбоотой эдийн засаг, менежментийн болон техник-зохион байгуулалтын арга хэмжээг төлөвлөн хэрэгжүүлэх
 - Төслийн гүйцэтгэгчийг сонгон шалгаруулалтыг зарлаж, барилгын ерөнхий ба туслан гүйцэтгэгч байгууллагуудын сонгох, гэрээ байгуулах
 - Барилгын ажил эхлүүлэх үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл авах
 - Барилгын материал, эдлэхүүн, бүтээц, машин механизм ба үйлдвэрийн тоног төхөөрөмж нийлүүлэх ажлын бэлтгэл ажлыг хангах, гэрээ хэлцэл байгуулах гэх мэт ажлууд багтана.
- **АНУ-ын Лос Анжелес хотын төсөл санаачлах, эхлүүлэх үе шат:**

Лос Анжелес хотын Төсөл хүлээн авах удирдамжийн дагуу төслийн менежер нь төслийн дугаарыг үүсгэж, төслийн дэвтрийг эхлүүлэх ёстой. Бүртгэлийн ажилтнууд үндсэн файлыг, бичиг хэргийн ажилтнууд төслийн цахим бүртгэлийн системийг бий болгодог. Төслийн менежер, төслийн инженер нь дотооддоо хамрах хүрээг тогтоох хуралдаан хийж, төслийн нарийн төлөвлөлт, үйл ажиллагааг тодорхойлох зорилгоор захиалагчтай уулзалт, семинар зохион байгуулна. Дараа нь захиалагч төслийг батлах эсвэл татгалзаж болно. Татгалзсан тохиолдолд төслийн инженер нь төслийг хаахын тулд файлд тэмдэглэл бичих юм уу эсхүл төслийн хамрах хүрээг дахин нягталж үзээд төслийн зөвшөөрлийг авахын тулд захиалагчтай дахин уулзалт зохион байгуулна. Төсөл батлагдсаны дараа төслийн менежер эсвэл төслийн инженер нь ажлын захиалгын дугаарыг хүсэж, төслийн өгөгдлийг Төслийн нэгдсэн тайлангийн системд оруулна. Дараа нь төсөл нь дизайны өмнөх үе шатанд орно.

Төслийг санаачлах үйл ажиллагаа нь дараах үе шаттай. Үүнд:

1. Ажлын захиалга өгөх

Ажлын захиалга нь зардлын бүртгэлийн системийн гол цөм юм. Төсөл бүрийг нэгдсэн системд хянахын тулд ажлын захиалга шаардлагатай. Ажлын захиалгыг 3 зорилгоор ашигладаг: (1) төслийн төлбөрийг хянах механизм; (2) Инженерийн товчооны төсөлд зарцуулсан хугацааны төлбөрийг авах механизм; (3) чиг хандлагыг үнэлэх, тодорхой үйл ажиллагааг гүйцэтгэхэд шаардагдах хугацааг тодорхойлох өгөгдөл цуглуулах хэрэгсэл зэрэг багтана.

2. Санхүүжилтийг тодорхойлох

Төслийн менежер нь төслийн зардлын талаар нарийвчилсан төсвийн баримт бичгийг бэлтгэдэг. Төслийн өртгийг тооцоолсны дараа төсөлд нөлөөлөх бусад хүчин зүйлсийг тооцохын тулд болзошгүй эрсдэлийг тооцдог. Тооцоолол нь "О" ангиллын үнэлгээний хувьд 30%-50% хооронд хэлбэлзэж болох ба үнэлгээний "А" ангилал хүртэл өсөх тусам эрсдэл буурна. Болзошгүй байдлын тооцоог хийсний дараагийн алхам нь барилгын ажлын дунд хүртэл зардлыг нэмэгдүүлэх явдал юм. Төсөл хэрэгжиж эхэлмэгц хүлээгдэж буй өөрчлөлтийн дарааллын ажлыг тооцохын тулд төсвийн гэнэтийн зардлыг нэмэх шаардлагатай. Томоохон төслүүдэд 5%, жижиг төслүүдэд 20%-ийн эрсдэлийг ихэвчлэн ашигладаг.

Төсвийн үндсэн үйл явцаас гадуур буюу төлөвлөгдөөгүй төсөл дээр ажлыг яаралтай эхлүүлэх, шаардлагатай дутагдал, хэрэгцээг тодорхойлох тохиолдол байдаг. Ийм

тохиолдолд Инженерийн товчоонд төслийн дизайныг үргэлжлүүлэх, шаардлагатай хөрөнгийг тодорхой данснаас шилжүүлэх, бусад холбогдох мэдээлэл, шаардлагыг хангах Зөвлөлийн саналыг бэлтгэдэг. Энэ ангиллын төслүүдэд Онцгой байдлын болон яаралтай шаардлагатай төслүүд орно.

3. Хамрах хүрээг тодорхойлох

Төслийн зорилго, төслийн төлөвлөсөн үр дүн, баригдах биет зүйлсийн тодорхойлолт, төсөлд оролцогчдын хүлээгдэж буй үр дүн, хариуцлагын нийлбэр юм. Төслийн хамрах хүрээ нь тухайн төсөвт заасан хугацаанд төслийн шаардлагыг хангахын тулд ашиглах арга, үйл явцыг тусгадаг. Төслийн менежер нь төслийн даалгаврыг хүлээн авсны дараа Инженерийн товчооны төлөөлөгчөөр ажилладаг. Төслийн менежер Захиалагчийн хэлтэс, төслийн техникийн багтай хамтран ажиллаж, хязгаарлалтуудыг харгалзан төслийн хамрах хүрээг тодорхойлдог. Төслийн менежер төслийн оролцогч талуудын хооронд цаг тухайд нь бүрэн харилцаа холбоо тогтоосон байх ёстой. Хамрах хүрээг тодорхойлох баримт бичгийг бүрдүүлэхдээ барьж байгуулах ажлын цар хүрээ болон Инженерийн товчооноос үзүүлэх үйлчилгээний цар хүрээг хооронд нь ялгах нь чухал юм. Хамрах хүрээг боловсруулсны дараа төслийн менежер техникийн дэмжлэгтэйгээр төслийн хамрах хүрээг захиалагчид танилцуулж, зөвшөөрөл авч, төслийг үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл авна.

4. Төслийн багийг сонгох

Төслийн хамрах хүрээг тодорхойлсноор төслийг цаг хугацаанд нь, төсөвт багтаан барихад шаардагдах мэргэжлийн ур чадварыг тодорхойлоход тусалдаг. Хөтөлбөрийн менежер нь хөтөлбөрт хамгийн тохиромжтой боловсон хүчний томилгоог хариуцдаг бөгөөд анхан шатны төлөвлөлтийн албанд төслийн даалгавар өгнө.

5. Харилцан ойлголцлын санамж бичиг байгуулах

Төсөл, хөтөлбөрийн менежерүүд бүх санамж бичгийг боловсруулах, батлах үйл явцад Захиалагчийн хэлтэстэй идэвхтэй оролцоно. Инженерийн товчоо болон бие даасан хэлтэс, товчоо, эсвэл хотын бус агентлаг нь төсөлд оролцох нөхцөлийн талаарх ойлголтоо албан ёсоор баримтжуулахыг хүссэн тохиолдолд санамж бичгийг байгуулдаг.

6. Төслийн тооцоо

Товчоо нь барилгын ажлын тооцоог боловсруулахдаа ашиглах хэд хэдэн хэлбэрийг бий болгосон. Ашиглахад хялбар болгох үүднээс эдгээр маягтуудыг цахим хувилбараар авах боломжтой байдаг.

- **Канад улсын төсөл санаачлах, эхлүүлэх үе шат:**

Канадад барилгын төсөл санаачлах, эхлүүлэхэд зөвшөөрөл авах, оролцогч талуудын эрх, үүргийг тодорхойлох, санхүүжүүлэгчийг тодорхойлох, төслийн менежерийг томилох, төслийн зөвлөх хороог байгуулах, оролцогч талуудын үнэлгээний аргыг боловсруулах, төслийн дүрэм боловсруулах зэрэг үйл ажиллагаануудаас бүрддэг.

Төслийг эхлүүлэх үе шат нь төслийг зөвлөлөөр баталснаар эхэлдэг бөгөөд энэ нь ихэвчлэн хөрөнгийн төсвийг батлахтай давхцдаг. Зарим тохиолдолд төслүүдийг захиргааны тайланд тусгагдсан зөвшөөрлөөр зөвлөл жилдээ баталж болдог. Үр дүнг төслийн менежер нэгтгэн дүгнэж, дараа нь төслийн дараагийн үе шат руу шилжихийн өмнө төслийн санхүүжүүлэгчээр хянуулж, батлуулдаг.

Үүний дараа төслийн менежер, бусад албан тушаалтнуудыг томилно. Төслийн зөвлөх хороо байгуулах шаардлага нь төслийн эрсдэлийн түвшин, хэмжээ зэргээс шалтгаална. Гол зорилго нь эрсдэл ихтэй тохиолдолд нэмэлт санхүүгийн эх үүсвэр олох явдал юм. Байгуулагдсан хороогоор дамжуулан оролцогч талуудаас гадна төсөлд хамааралтай бусад бүх хувь хүн, байгууллагуудыг тодорхойлох ёстой. Оролцогч талуудтай харилцах хүчин чармайлтын түвшин харилцан адилгүй, зарим тохиолдолд өргөн цар хүрээтэй байж болох тул үйл явцын эхэнд оролцогч талуудыг тодорхойлж, тэдний үүрэг, оролцооны түвшнийг тодорхойлох нь чухал юм.

Төслийн дүрэм нь төслийн өмнөх үе шатнаас төсөл эхлүүлэх үе шат руу шилжих үйл явцыг эхлүүлдэг. Энэ нь төслийг үргэлжлүүлэхийг албан ёсоор зөвшөөрч, Төслийн менежер, төслийн санхүүжүүлэгчийн хооронд гэрээ байгуулдаг. Энэ нь өндөр түвшний хүлээлтийг тодорхойлох замаар ажлын захиалга шиг ажилладаг бөгөөд тогтоосон хөрөнгийн (эсвэл үйл ажиллагааны) төсөв, нөөц, төслийн дэмжлэгээр хангах үүрэг хүлээдэг. Төслийн дүрэм нь төслийн менежерийн хүлээлтийг тодорхой тусгасан байх бөгөөд төслийн хэрэгжилтийн төлөвлөгөөг боловсруулахад ашиглагдахаас гадна ахиц дэвшил, гүйцэтгэлийг хянах суурь үндэс болдог.

Төслийн дүрмийг өнөөгийн мэдээллээс үндэслэн боловсруулна. Төслийн дүрэмд дор хаяж дараах мэдээллийг агуулсан байх ёстой.

- Төслийн тодорхойлолт ба тооцоолсон зардал
- Батлагдсан төсөв болон тодорхойлсон аливаа хүлээгдэж буй амлалт, тэтгэмж, болзошгүй нөхцөл байдал
- Төслийн дүрмийг төслийн санхүүжүүлэгч, төслийн менежер батлах зайлшгүй шаардлагатай. Энэхүү харилцан тохиролцсоны дараа төслийн дүрэм нь менежерт төслийг хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөг боловсруулах үндэс суурь болдог.

4.1.3 ТӨСЛИЙН ЯВЦЫГ ТАЙЛАГНАХ

Барилгын тухай хууль, холбогдох норм ба дүрэм зааснаар барилгын ажлын явцын тайланг гаргадаг. Гэвч манай улсад тэдгээр тайлан, мэдээллийн нээлттэй нэгдсэн цахим сан үүсээгүй байна.

- **АНУ-ын Лос Анжелес хотын барилгын төслийн явцыг тайлагнах үе шат:**

Тус мужид Төслийн тайлангийн нэгдсэн системийг (Uniform Project Reporting System) 1990-ээд оны сүүлээр Товчооны хэмжээнд нэгдсэн системээр хангах зорилгоор боловсруулж, хэрэгжүүлсэн. Энэ нь бүх төсөл, хөтөлбөрүүдийн мэдээллийн гол эх сурвалж болдог. Төслийн төсөв, хуваарь, төлөв байдлыг тайлагнахдаа тус системийг ашиглах ёстой. “UPRS” мэдээллийн сангаас өөр ямар ч мэдээллийн сан эсвэл мэдээллийн эх сурвалжийг ашиглах боломжгүй. Төслийн менежер нь дараах мэдээллийг нэгдсэн системийн сан руу оруулах шаардлагатай байдаг. Үүнд

1. Тойм мэдээлэл
2. Барилгын зардлын тооцоо
3. Төлөвлөлт эхлэхээс өмнөх огноо
4. Урьдчилсан зураг төслийн хувь
5. Дуусах огноо
6. Эхлэх огноо
7. Зураг төслийн хувь
8. Зураг төсөл дуусах огноо

9. Тендерт шалгарсан огноо
10. Санхүүжилт авах огноо
11. Барилгын ажил эхлэх огноо
12. Барилгын ажлын явцын хувь
13. Барилгын өнөөгийн бодит зардал
14. Барилгын ажил дуусах огноо
15. Барилгын дараах ажлын эхлэл
16. Одоогоор дууссан барилгын дараах ажлын хувь
17. Барилгын дараах ажил дуусах огноо
18. Төслийн төлөв - Төсөл бүрийн сар бүрийн явц/үйл явдлын бичгээр тайлбар

Улирал бүрийн эцэст хотын инженер нь төслийн менежерүүд болон хөтөлбөрийн менежертэй ерөнхий хуваарь дээр харуулсан ахиц дэвшлийг хянаж үздэг. Мөн тус үе шатанд явцын тайлан, явцын уулзалт, олон нийтэд мэдээлэх зэрэг үндсэн хэсгүүд хамаарна.

- **БНХАУ-ын барилгын төслийн явцыг тайлагнах үе шат:**

Барилгын чанарын хяналтын удирдамжийн дагуу тайлан мэдээг өгөхдөө ажлын 5 хонгийн дотор гаргаж өгөх хэрэгтэй. Үүнд дараах агуулга багтана.

- 1) Төслийн нэр
- 2) Төслийн байршил
- 3) Төслийн зарчим
- 4) Төслийн ангилал
- 5) Бүтцийн ангилал
- 6) Барилгын ажлын талбай
- 7) Барилгын ажилд оролцож буй хариуцагч
- 8) Эхлэх хугацаа
- 9) Хүлээлгэн өгөх хугацаа
- 10) Ажлын төлөвлөгөө норм
- 11) Барилгын зөвшөөрөл
- 12) Хяналтын бүртгэлийн дугаар
- 13) Хяналтын алба
- 14) Хяналтын ажилтан
- 15) Хяналт хийх хугацаа хуваарь

- **Канад Улсын барилгын төслийн явцыг тайлагнах үе шат:**

Хэмжилт, төлөв байдлын тайлан, урьдчилсан мэдээ зэрэг гүйцэтгэлийн мэдээллийг цуглуулах, түгээх үйл явцыг тус хотын барилгын төслийн гарын авлагад нэгдсэн байдлаар тайлангийн үе шатад хамруулж авч үзсэн. Төслийн менежментийн ердийн үйл ажиллагаанд гүйцэтгэлийг хянах, үнэлэхэд ашиглаж болох тайлан, бүртгэл гэх мэт мэдээлэл цуглуулалтууд ордог. Төсөл хүлээн авах төлөвлөгөө нь ерөнхийдөө төсөл бүрд шаардагдах стандарт тайлан, түр тайлангуудыг тодорхойлдог. Тайлангийн үйл явц нь чухал ач холбогдолтой мэдээллээр төслийн менежер төслийн гүйцэтгэлийг үнэлж, шийдвэр гаргахын тулд ашигладаг.

- Төслийн сар бүрийн өртгийн удирдлагын тайлан
- Барилгын ажлын гэрээ, зөвлөх үйлчилгээ болон хотын төслийн нийт төсвийн сарын гүйцэтгэлийн тооцоо

- Төслийн удирдлагын гарын авлагын шаардлагуудын аль нь дууссаныг зааж өгөх, “Төслийн удирдлагын хяналтын хуудасны загвар” гэх мэт тайлангууд явцын тайлангийн үе шатад хамаарна.

4.1.4 ТӨЛӨВЛӨЛТ, ДИЗАЙНЫ ҮЕ ШАТ

Манай улсад төлөвлөлтийг хийхдээ ажлыг эхлүүлэх хүсэлт, судалгаан дээр үндэслэн төслийн төлөвлөлтийн үе шат явагддаг. Барилгын тухай хууль, холбогдох барилгын норм ба дүрэмд үндэслэн барилгын төлөвлөлт, дизайны үе шат хэрэгждэг.

ИТХ-аас Эрх зүйн Ерөнхий төлөвлөгөө гргадаг. Энэ төлөвлөгөө хэрэгжих шатандаа газар олголт буюу Нийслэлийн Газар зохион байгуулалтын албанаас гаргаж байгаа газрын шийдвэрүүд нь өөрөө Ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдаггүй. Жишээ нь ногоон байгууламж байх ёстой гээд төлөвлөчихсөн байлаа гэхэд түүн дээр нь барилгын зориулалтаар газар олгодог гэх мэт.

Чанарын судалгаанд оролцогчдын ярилцлагаас

Чанарын судалгаанд оролцсон мэргэжилтнүүдийн дурдсанаар нийтлэг гардаг зөрчил нь хоорондын зай ойрхон учраас нарны тусгалтай холбоотой шүүхийн маргаан үүсдэг. Тухайлбал зөвшөөрөгдсөн газраас хэтрүүлж барилгаа барих гэх мэт асуудал гардаг. Харин үүнийг зургаараа барих ёстой гэдгийг зураг зохиогч болон мэргэжлийн байгууллагууд шалгах ёстой. Стандарт зөрчсөн асуудлаар иргэд шүүхэд ханддаг ч гомдол хүлээн авахаас шийдвэрлэх хүртэл хугацаа их шаарддаг тул эхэлж байсан барилгын ажил дуусах шатандаа ордог байна. Иймд төлөвлөлт, зураг төслийн ажил ерөнхий бодлого, хотын төлөвлөлттэй уялдуулах нь чухал байна.

- **АНУ-ын Лос Анжелес хотын төслийн төлөвлөлт, дизайны үе шат:**

Тус мужид төслийн төлөвлөлтийн үеийг төлөвлөлтийн өмнөх үе шат, төлөвлөлтийн үе шат, чанарын баталгаа, чанарын хяналтын үеийн төлөвлөлт гэж гурав хувааж авч үзсэн. Үе шат бүрд тайлан гарах бөгөөд захиалагч зураг төслийн өмнөх тайланг боловсруулахад оролцож, төслийн талаар сайн ойлголттой болсноор төслийг баталдаг. Ихэнхдээ энэ оролцоо нь зөвшилцөлд хүрч шийдвэр гаргах эсхүл зөвшилцөлд хүрэх боломжгүй бол шийдвэрийн шалтгааныг мэдээлэх зорилгоор янз бүрийн оролцогч талуудыг нэгтгэсэн семинар хэлбэрээр явагддаг.

Төслийн төлөвлөлтийн үе шат нь инженерийн олон салбарыг хамарч болно. Тухайлбал, архитектур, ландшафтын архитектур, бүтэц, механик, цахилгаан, багаж хэрэгсэл, хяналт, технологийн инженерчлэлийг багтааж болно. Туслах салбарууд нь байгаль орчин, геотехник, судалгаа, үл хөдлөх хөрөнгө зэрэг байж болно. Төлөвлөлт боловсруулах үйл явцын эхлэл нь төлөвлөлтийн өмнөх үе шат дуусах, энэ үе шатны тайлан эсвэл техникийн санамж бичиг гаргах явдал юм. Захиалагч нь эцсийн тайлан эсвэл Техникийн санамж бичгийг батлах ёстой бөгөөд үүнд дүн шинжилгээ, сонгосон төслийг тодорхойлсон байх ёстой. Жижиг төслүүдийн хувьд Техникийн санамж бичиг нь төлөвлөлтийн өмнөх тайлангийн оронд байж болдог. Төлөвлөлтийн багийн гишүүд үе шат эхлэхтэй зэрэгцэн техникийн үзүүлэлтүүдийг угсарч эхлэх ёстой. Техникийн үзүүлэлтүүд нь дизайны 50% -д бүрэн гүйцэд хийгдсэн байх ёстой бөгөөд 90%-д хүрэхэд эцсийн бүтээн байгуулалтыг шалгахад ашигладаг.

• **Канад Улсын төслийн төлөвлөлт, дизайны үе шат:**

Төсөл төлөвлөлт нь төслийг хэрэгжүүлэх явцад тодорхой төслийн менежментийн үйл явц хэрхэн хэрэгжихийг тодорхойлсон цогц баримт бичиг юм. Төслийн анхны төлөвлөгөө нь төслийн менежер төслийн талаарх ойлголт, төслийг хэрэгжүүлэх арга барилаа санхүүжүүлэгчид танилцуулах явдал юм. Ингэхдээ төслийг хэрэгжүүлэх арга барил, төслийн нөөцийн шаардлагыг хүлээн зөвшөөрдөг. Төслийн санхүүжүүлэгч нь төслийн төлөвлөгөөг бүхэлд нь эсвэл хэсэгчлэн татгалзаж, нөөцийг илүү сайн уялдуулахын тулд засвар хийх хүсэлт гаргаж болно.

Канадын төслийн удирдлагын удирдамжид тусгаснаар төсөл хүлээн авах төлөвлөгөө, хамрах хүрээний төлөвлөгөө, ажлын төлөвлөгөө, үнийн менежментийн төлөвлөгөө, санхүүгийн төлөвлөгөө, чанарын менежментийн төлөвлөгөө, худалдан авах менежментийн төлөвлөгөө, нөөцийн менежментийн төлөвлөгөө, харилцааны менежментийн төлөвлөгөө, эрсдэлийн төлөвлөгөө, хяналтын өөрчлөлтийн төлөвлөгөө гэх мэт тухайн төслийг эхлэхээс хаах хүртэл бүх үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг тусгаж өгсөн байна.

Дизайны үе шатын хувьд урьдчилсан дизайн, нарийвчилсан дизайн гэж хувааж авч үздэг байна. Урьдчилсан зураг төслийн ажлын зорилго нь дотоод болон гадаад мэргэжилтнүүдээс бүрдсэн багаар сонгосон төслийн хувилбарын ерөнхий, дэлгэрэнгүй мэдээллийг цаашид боловсруулах явдал юм. Техник эдийн засгийн үндэслэл, урьдчилсан зураг төслийн ажлын хүрээнд шаардлагатай бүх үр дүнг нарийвчилсан зураг төсөлд оруулахын өмнө хянаж, баталгаажуулдаг. Нарийвчилсан дизайны ажлын зорилго нь төслийн гол бүрэлдэхүүн хэсгүүдийн загваруудыг боловсронгуй болгох, шийдвэрлэх, сонгосон хувилбар дээр үндэслэн нарийвчилсан дизайны зураг, техникийн үзүүлэлтүүдийг гаргадаг.

• **БНХАУ-ын төслийн төлөвлөлт, дизайны үе шат:**

Барилгын тухай хууль, норм стандарт, чанарыг чанд мөрдөхийг удирдлага болгодог. Хятад улс нь дээр дурдсантай адил хотын өнгө төрх, дизайн нь бүгд нэгдсэн төлөвлөгөөний дагуу явагддаг. Тухайлбал хуучин хотын суурь дээр шинэ хотын төв баригдахаар төлөвлөгдсөн бол тухайн үзэл баримтлалын дагуу барилга байгууламжийн өнгө төрх тодорхойлогддог. Шанхай хотын Сонжань дүүрэг нь одоогийн их сургуулийн хотхонуудын гол төвлөрдөг дүүрэг бөгөөд нам гүм, аюулгүй байдлыг гол болгодог жишээтэй.

Дараах хуулийн баримт бичгүүд нь барилгын төлөвлөлт, дизайны бүрдлийн суурь эх сурвалж болж өгдөг.

1. БНХАУ-ын хот төлөвлөлтийн журам (1989)
2. БНХАУ-ын Архитекторын бүртгэлтэй журам (1995)
3. БНХАУ-ын Барилгын тухай хууль (1997)
4. Барилгын төслийн чанарын удирдлагын дүрэм (2000)
5. Барилгын төслийн судалгаа, зураг төслийн удирдлагын тухай журам (2000)
6. Инженерийн барилгын стандартын (хот, хөдөөгийн төлөвлөлт, орон сууцны барилга) заавал дагаж мөрдөх заалтууд (2000)
7. БНХАУ-ын Эрчим хүч хэмнэх тухай хууль (1998)
8. БНМАУ-ын Байгаль орчныг хамгаалах тухай хууль (1985).

4.1.5 ЗӨВШӨӨРӨЛ

Барилгын тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.1.2, 10.1.3, 10.1.4, 10.1.5-д хамаарах барилга байгууламжийн ажлын зөвшөөрлийг аймаг, нийслэлийн Засаг дарга холбогдох хууль, дүрмийн шаардлагыг хангасан эсэхийг хянаж, барилгын ажлын зөвшөөрлийг олгодог. Барилга байгууламжийн ажлыг “Барилгын ажил эхлэх, үргэлжлүүлэх зөвшөөрөл олгох журам”-д заасны дагуу барилга байгууламжийн угсралтын ажлыг эхлэх болон үргэлжлүүлэн гүйцэтгэх зөвшөөрлийг авсан нөхцөлд эхэлнэ.

- **АНУ-ын Лос Анжелес хотын Төслийн зөвшөөрөл олгох үе шатны тойм:**

Бүх төслүүдэд байгаль орчны зөвшөөрөл шаарддаг бөгөөд төслийг барихаас өмнө зохицуулах байгууллагаас зөвшөөрөл авах шаардлагатай байдаг. Байгаль орчны зөвшөөрөл, Барилга, Аюулгүй байдлын зөвшөөрөл, Соёлын асуудал эрхэлсэн зөвшөөрөл, Калифорнийн Эргийн Комисс, Өмнөд Эргийн Агаарын Чанарын Удирдлагын хэлтэс, Лос Анжелесийн Усны Чанарын Хяналтын Зөвлөл болон бусад зохицуулалтын агентлагуудын зөвшөөрөл гэх мэт 30 гаруй зөвшөөрөл авахыг тус хотод шаарддаг байна. Төслөөс хамааран зарим нэмэлт зөвшөөрлүүдийг шаардаж болдог. Ашиглалтын зохицуулалт нь техникийн хувьд зөвшөөрөл биш боловч барилгын ажил эхлэхээс өмнө дуусгах ёстой.

- **Канад Улсын Төслийн зөвшөөрөл олгох үе шатны тойм:**

Тус улсын хувьд төслийн шаардлагатай үе шатуудад зөвшөөрөл авах талаар тусгаж өгсөн. Тухайлбал, барилгын ажил эхлэх, гүйцэтгэлийн үе шатанд тусгаж өгсөн. Бусад улсын барилгын төсөл хүлээн авах гарын авлагатай харьцуулахад тусгай бүлэг болгож авч үзээгүй байна.

- **БНХАУ-ын жишиг**

БНХАУ нь төслийн тендерт оролцох хүсэлт гаргахаас эхлээд тухайн төсөл хүлээлгэн өгөх хүртэл бүхий л шатад холбогдох байгууллагуудаас зөвшөөрөл авах шаардлагатай. Энэ зөвшөөрлийн процесс нь хүнд суртал, авлигын үндсийг тавьдаг учраас тус улсын барилгын үйл ажиллагааны сул тал нь хэмээн тодорхойлж болох юм.

- **Барилгын төслийн зөвшөөрлийн олон улсын сайн туршлага, зөвлөмж:**

Олон улсад барилгын зөвшөөрлийг чанарын эрсдэл, барилгын чанарын хяналт, аюулгүй байдлын механизмыг бий болгох чиглэлээр уялдуулан ажилласан байдаг.

1. Тодорхой, уялдаатай дүрмийг нэвтрүүлэх, хэрэгжүүлэх

Барилгын үр ашигтай зохицуулалт нь барилгачдаас юу шаардахыг тодорхойлсон уялдаа холбоотой дүрэм журмыг бий болгохоос эхэлдэг. Эдүгээ дэлхийн 159 улсад барилгын үйл явцын бүх талыг зохицуулдаг барилгын дүрэм, хууль тогтоомж хэлбэрээр барилгын цогц дүрэм журам байдаг. Гэхдээ зөвхөн дүрмийг зааж өгөх нь хангалтгүй юм. Тодорхой бус зохицуулалт нь цаашид хэрхэн ажиллах талаар төөрөгдөл үүсгээд зогсохгүй авлига, маргаан, шаардлагагүй хойшлуулах зэрэг эрсдэлийг нэмэгдүүлдэг. Барилга барих зөвшөөрөл авах өргөдөл гаргахаас өмнө шаардлагатай бичиг баримтын жагсаалт, урьдчилсан зөвшөөрлийн жагсаалтыг гаргаж, өргөдөл гаргагчдад шаардагдах хураамж, түүнийг хэрхэн тооцдог талаар мэдээлэл өгөх нь тодорхой, ил тод байдлыг хангах эхний алхмууд юм. Дүрэм журам батлагдвал бодит байдал дээр хэрэгжиж байх ёстой. Жишээлбэл, Балбад 1994 онд Үндэсний барилгын дүрэм батлагдсан ч амьдрал дээр хэзээ ч хэрэгжүүлээгүй, дагаж мөрдөөгүй байна. Үүний үр дүнд хүчтэй газар хөдлөлтөд өртөмтгий

улс орны аюулгүй байдалд эрсдэл үүсгэх нөхцөл байдал үүссэн. Хорин жилийн дараа Балба улс Барилгын Үндэсний дүрэмд нийцэж байгаа эсэхийг автоматаар шалгадаг системийг нэвтрүүлсэн. Орон нутгийн эрх баригчид дүрмийг өөрөөр тайлбарлаж болзошгүй тул хэрэгжилт нь улс даяар жигд байх тал дээр анхаарчээ. Колумбид 2016 онд Үндэсний хууль батлагдаж, барилгын аюулгүй байдал, чанарт тавих хяналтыг нэмэгдүүлэх арга хэмжээ авч, барилгын хатуу стандартыг нэвтрүүлсэн. Гэхдээ хэрэгжүүлэх дүрэм нь хотуудад ихээхэн ялгаатай байжээ. Жишээлбэл, Колумбын 2017 оны Үндэсний бизнес эрхлэх судалгаанаас үзэхэд Богота дахь бизнес эрхлэгчид барилгын зөвшөөрөл олгох бүх ажлыг дуусгахад дунджаар 13 журам, 132 хоног зарцуулдаг бол Кали дахь бизнес эрхлэгчид дунджаар 18 журам, 315 хоног зарцуулдаг.¹² Барилга барих зөвшөөрөл авахад тавигдах шаардлагыг журамд (эсвэл вэбсайт, товхимол дээр) тодорхой заагаагүй бол барилгын дүрмийг бэлэн болгох нь хангалтгүй юм. Өргөдөл гаргагч нь зөвшөөрөл олгохоос өмнө шаардлагатай бичиг баримтын жагсаалт, урьдчилсан зөвшөөрлийн жагсаалттай байх шаардлагатай бөгөөд энэ нь зөвшөөрөл олгосон байгууллага дур зоргоороо нэмэлт шаардлага тавьж болзошгүй нөхцөл байдлаас зайлсхийх болно. Өргөдөл гаргагч нь шаардагдах хураамж, түүнийг хэрхэн тооцдог талаар мэддэг байх ёстой.

Сайн зохицуулалтаас гадна хяналт шалгалтын үр дүнтэй тогтолцоо нь олон нийтийн аюулгүй байдлыг хамгаалахад чухал үүрэг гүйцэтгэдэг. Ихэнх улс орнуудад барилга байгууламжийг аюулгүй байдлын зохих стандартад нийцүүлэх механизм байдаггүй бөгөөд энэ нь бүтцийн эвдрэл үүсэх магадлалыг нэмэгдүүлдэг. Барилгын ажил эхлэхээс өмнө техникийн мэргэжилтнүүд санал болгож буй төлөвлөгөөг хянаж үзэх нь дараа нь бүтцийн эвдрэлийн эрсдэлийг бууруулж чадна.

Барилгын дүрэм журам нь тодорхой бөгөөд бүрэн хэрэгжихээс гадна эдийн засаг, технологийн өөрчлөлтөд дасан зохицох чадвартай байх ёстой. Мөн хэт нарийвчилсан заалтууд нь зохицуулалтыг шинэчлэхэд хэцүү болгодог. Жишээлбэл, зарим барилгын дүрэмд барилгын төсөлд ямар материалыг ашиглаж болохыг зааж өгсөн байдаг ч энэ нь барилгын аюулгүй байдлыг хангадаг дүрэм, журмуудыг байнга шинэчилж байх үед л үр дүнтэй байдаг.

2. Ил тод байдлыг сайжруулж, зохицуулалтын хүртээмжийг хөнгөвчлөх

Ил тод байдлыг хэмжихийн тулд барилгын дүрэм журмыг онлайнаар эсвэл холбогдох зөвшөөрөл олгох байгууллагаас үнэ төлбөргүй авах боломжтой эсэх, албан ёсны хэвлэлээр тарааж байгаа эсэх, худалдан авах шаардлагатай эсэхийг хардаг. Эдүгээ 179 оронд барилгын дүрэм журмаа бүхэлд нь эсвэл хэсэгчлэн олон нийтэд нээлттэй болгож, 172 нь онлайнаар нийтэлсэн нь барилгын зөвшөөрөл олгох үйл явцын өөр өөр шаардлагуудыг ойлгох, холбогдох дүрэм журмыг дагаж мөрдөхөд хялбар болгож байна. Зарим улсад барилгын зөвшөөрөлтэй холбоотой бүх бичиг баримтыг нэг веб сайтад төвлөрүүлж, зорилтот, цогц мэдээллийг хэрэглэгчдэд хүргэх боломжтой болгосон. Жишээлбэл, Их Британид барилгын төслийн зөвшөөрөл авах зааварчилгаанаас гадна бүх хууль тогтоомж, сайн туршлагыг хялбархан олж авах боломжтой онлайн порталаар хангадаг. Зохицуулалтын өөрчлөлтийг мэдээлэх, шинэ стандарт, хууль тогтоомжийн талаар мэргэжилтнүүдэд мэдээлэхийн тулд хэвлэгдсэн баримт бичгүүдийг системтэй, цаг тухайд нь шинэчлэх нь чухал юм.

¹² [World Bank, Doing Business in Columbia, 2017, Washington DC](#)

3. Барилгын чанарын хяналт, аюулгүй байдлын механизмыг бий болгох

Чанарын хяналт нь барилгын зөвшөөрөл олгох тогтолцооны чухал бүрэлдэхүүн хэсэг юм. Барилгын чанарын хяналтын индекс нь барилгын өмнө, барилгын ажлын явцад болон дараа нь чанарын хяналтыг үнэлж, чанарын баталгаа, аюулгүй байдлын механизмыг хэмждэг. Барилга угсралтын ажил эхлэхээс өмнө техникийн мэргэжилтнүүд санал болгож буй төлөвлөгөөг хянаж үзэх нь дараа нь бүтцийн эвдрэл гарах эрсдэлийг бууруулж чадна. Барилга угсралтын явцад тогтмол хяналт шалгалт хийх нь болзошгүй эвдрэлийг илрүүлэхийн тулд эрт үе шатанд амархан засаж залруулах боломжтой бөгөөд энэ эрсдэлийг улам бүр бууруулна. Гэсэн хэдий ч зарим гэмтэл нь барилга баригдсанаас хойш урт хугацааны дараа л илэрдэг. Энэ үе шатанд гарсан согогийг арилгах нь зардал ихтэй, цаг хугацаа их шаарддаг. Иймд хариуцагч тал зөвхөн гэрээгээр бус хуулийн дагуу хангалттай хугацаанд хариуцлага хүлээх нь чухал. Түүнчлэн барилгын зураг төсөл, хяналт, барилга угсралтын ажилд оролцож буй талууд аливаа далд доголдлын зардлыг даатгалд хамруулах шаардлагатай. Өнөөдрийг хүртэл 131 гаруй улсад барилга өмчлөгчдийг далд доголдлоос хамгаалах заалт оруулсан ч зөвхөн 29 нь л барилга угсралтын ажилд оролцож буй талууд ийм зардлыг нөхөхийн тулд даатгалд хамрагдахыг үүрэг болгожээ.

Цаашилбал, бүтцийн эвдрэлээс зайлсхийх, холбогдох барилгын дүрэм журмыг дагаж мөрдөхийг баталгаажуулахын тулд барилгын төлөвлөгөөг хянаж, баталж буй хүмүүс уг төлөвлөгөө нь шаардлагатай аюулгүй байдлын стандарт болон бусад тогтоосон стандартад нийцэж байгаа эсэхийг шалгахын тулд архитектур, инженерийн чиглэлээр техникийн мэдлэгтэй байх шаардлагатай. Үүний нэгэн адил барилга угсралтын явцад болон барилгын ажил дуусахад хяналт шалгалт хийдэг мэргэжилтнүүд эрх бүхий байгууллагаас гэрчилгээжсэн байх ёстой бөгөөд барилгын ажилд хяналт тавих шаардлагатай техникийн ур чадвартай байх ёстой.

4. Төслийг эрсдэлийн ангиллаар нь үнэлэх

Бүх барилгын төсөл нийгэм, соёл, эдийн засаг, байгаль орчны эрсдэлд өртөхгүй. Эмнэлэг, тэнгэр баганадсан барилгууд хоёр давхар худалдааны агуулахтай зүйрлэшгүй. Тиймээс барилга байгууламжийг эрсдэлийн түвшин, байршлаас нь хамааруулан боловсруулахын тулд барилгын зөвшөөрөл олгох үйл явц ялгаатай хэрэгжүүлэх нь чухал юм. Дэлхий даяар барилгын төслийг болзошгүй эрсдэлээр нь ангилах гол шалгуур нь барилгын ашиглалт, байршил, хэмжээ юм. Дэлхийн банкнаас гаргасан судалгаагаар 22 улс эрсдэлд суурилсан хяналт шалгалтыг хэрэгжүүлээд байна. Энгийн, эрсдэл багатай барилгууд нь нарийн төвөгтэй барилгуудаас бага бичиг баримт шаарддаг бөгөөд хурдан батлагдах боломжтой. Руанда улс 2017 оны 5-р сард эрсдэлд суурилсан хяналт шалгалтын тогтолцоог баталсан бөгөөд энэ нь урьдчилан тооцоолсон эрсдэл болон барилгын нарийн төвөгтэй байдлын талаар барилгын төрлөөр шалгалт хийх тусгай зааварчилгааг өгдөг.

Их Британид Орон нутаг, нутгийн удирдлагын газар хувийн хэвшлийнхэнтэй хамтран барилгын байцаагчдад эрсдэлийн үнэлгээ хийх арга хэрэгслийг боловсруулжээ. Зочид буудал, кино театр зэрэг өндөр эрсдэлтэй төслүүд нь барилгын гол үе шатанд эрсдэл багатай төслүүдтэй адил тооны хяналт шалгалтыг хийх бөгөөд ихэнх тохиолдолд аюулгүй байдлын дүрэм журмыг дагаж мөрдөхийн тулд нэмэлт хяналт шалгалтыг шаарддаг. Эрсдэлийн үнэлгээг ашигласнаар 2008 оноос хойш “Doing Business” байгууллагаас тогтоосон барилгын зөвшөөрөл олгох үйл явц 8 журам, 49 хоногоор бууруулснаар хяналтын тогтолцоо сайжирсан.

5. Нэг цонхны үйлчилгээг ашиглан уялдаа холбоог сайжруулах, үр ашгийг нэмэгдүүлэх

Барилгын зөвшөөрөл нь олон агентлагийн техникийн хяналтыг шаарддаг. Энэ үйл явцыг хөнгөвчлөх үр дүнтэй арга бол нэг цонхны үйлчилгээг бий болгох явдал юм. Эдүгээ дэлхийн 28 оронд барилгын зөвшөөрөл авах нэг цонхны үйлчилгээ бий. Гэсэн хэдий ч нэг цонхны үйлчилгээний амжилт нь холбогдох бүх агентлагуудын үр ашигтай зохицуулалтаас хамаардаг бөгөөд мэдээлэл солилцох, хяналтын механизмыг бий болгох өргөн хүрээтэй хууль тогтоомжийг шаарддаг. Танзани улсад агентлаг хоорондын уялдаа холбоог сайжруулснаар нэг цонхны үйлчилгээний үр ашгийг нэмэгдүүлж, барилгын зөвшөөрөл олгох журмыг дуусгах хугацааг 52 хоногоор багасгасан.

Нэг цонхны үйлчилгээ нь боловсруулах хугацаа, үр ашгийг сайжруулж, агентлагуудад илүү олон тооны зөвшөөрлийн өргөдлийг боловсруулж, үйлчлүүлэгчийн сэтгэл ханамжийг нэмэгдүүлэх боломжийг олгодог. 2006 онд Кот-д'Ивуар дэлхийн хамгийн нарийн төвөгтэй барилгын шаардлага бүхий 10 улсын тоонд багтжээ. Тухайн үед журамд 24 тусдаа журам, дунджаар 623 хоногийн хугацаа шаардагддаг байжээ. 2017 онд Кот-д'Ивуар барилга барих зөвшөөрлийн системээ шинэчилж, барилгын зөвшөөрлийн нэг цонхны үйлчилгээг бий болгож, процедурыг хялбарчилж, пүүсүүдийн дагаж мөрдөх зардлыг бууруулсан. Үүний үр дүнд Кот-д'Ивуарт шаардлагатай журмын тоо дөрөв дахин буурч, өргөдлийг хянан шийдвэрлэх хугацаа 162 хоног болж буурсан байна. Сүүлийн үед зарим улс орнууд вебд суурилсан нэг цонхны үйлчилгээг нэвтрүүлж, зөвшөөрөл хүсэгчдэд илүү хурдан, хялбар, илүү тохиромжтой үйлчилгээ үзүүлэх боломжтой болсон. Жишээлбэл, Сингапур 2013 онд "CORENET" (Барилга ба үл хөдлөх хөрөнгийн сүлжээ) цахим мэдүүлгийн системийг нэвтрүүлсэн. Энэ систем нь янз бүрийн эрх бүхий байгууллагаас олон төрлийн зөвшөөрөл авах үйл явцыг хялбаршуулсан. Барилгын болон галын аюулгүй байдлын төлөвлөгөөний зөвшөөрөл, түүнчлэн эхлүүлэх зөвшөөрөл, хүрээлэн буй орчин, зогсоолын зөвшөөрөл, ажлын байрны аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн мэдэгдлийг "CORENET"-ээр дамжуулан авах боломжтой болгосон.

4.1.6 ТЕНДЕРИЙН СУРТАЛЧИЛГАА, БАРИМТ БИЧИГ

А. Тендерийн сурталчилгаа:

Монгол Улс нь төрийн худалдан авахтай холбоотой зар мэдээллийг тендерийн тухай хуульд зааснаар тендерийн урилгаар дамжуулан хүргүүлдэг. Ингэхдээ тендерийн тухай хуулийн 21-р зүйлд заасны дагуу олон нийтэд нээлттэй зарлан мэдэгдэх шаардлагатай байдаг. Тендерийн тухай хуулийн хоёр болон гуравдугаар бүлгийг үндэслэл болох нээлттэй тендер шалгаруулах журам, онцгой тендерийн журмыг баримталдаг.

Хуулийн дагуу олон нийтэд нээлттэй мэдээлэх үүрэг хүлээсэн хэдий ч хангалттай олон нийтэд хүрч чаддаггүй. Тендер шалгаруулалтын үр дүнг нээлттэй зарладаг хэдий ч ямар шалгуураар тэнцүүлсэн эсэх тодорхойгүй байдаг. Тендерийн материалыг шалгаруулахад тендерт оролцогч талын ирүүлсэн баримт бичиг, ТЭЗҮ-г үндэслэл болгох, хэдий ч хээл хахууль зэрэг асуудлууд тулгамдсан хэвээр байна.

В. Тендерийн баримт бичиг:

Тендерийн баримт бичиг нь захиалагчаас тендерт оролцогчид зориулан гаргасан тендер шалгаруулалтын нөхцөл, шаардлагыг тодорхойлсон баримт бичгийг хэлнэ хэмээн тендерийн тухай хуулийн 5.1.5-д заасан байна. Мөн тус хуулийн 19-р зүйлд зааснаар

19.1.Захиалагч тендерийн баримт бичгийг төсвийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүний баталсан тендерийн жишиг баримт бичиг, гэрээний маягт болон тендер шалгаруулалтад холбогдох бусад журам, аргачлалын дагуу бэлтгэнэ.

19.2.Тендерийн баримт бичигт тендерт оролцогч зохих шаардлага хангасан тендер бэлтгэж ирүүлэхэд шаардлагатай бүх мэдээлэл, тендерт оролцогчдод тавих шаардлага, тэдэнд өгөх заавар, хамгийн сайн үнэлэгдсэн тендерийг шалгаруулах шалгуур үзүүлэлт, аргачлал, захиалагчийн санал болгож байгаа гэрээний нөхцөлүүд, техникийн тодорхойлолт, зураг, тендерийн жишиг маягтууд, зөвлөх үйлчилгээний хувьд ажлын даалгаврыг тусгана.

Тулгамдаж буй асуудлын хувьд барилгын тендерт оролцогчдод зориулсан сургалт, гарын авлага байдаггүйгээс баримт бичгийн бүрдэл тааруу материал ирүүлдэг. Ялангуяа техник эдийн засгийн үндэслэл хангалтгүй хийгдсэн байдаг талтай. Мөн цаг хугацааны хувьд шахуу байдгаас зураг төсөл гүйцэтгэгч талд хүндрэл бэрхшээл үүсдэг.

- **АНУ-ын Лос Анжелес хотын төслийн тендерийн сурталчилгаа, баримт бичиг:**

Төслийн салбар тус бүрийн баримт бичгийг бэлтгэх үүрэг бүхий хэлтсийн инженер нь төслийн төлөвлөгөөний бүх эх хуудас, төслийн тодорхойлолт, тооцоо, тайлангийн нэрийн хуудас дээр гарын үсэг зурж, тамга дарна. Зураг төсөл зохиогч нь хариуцах хуудас бүрд гарын үсэг зурж, тамга дарах шаардлагатай. Төслийн инженер нь гарын үсэг зурсан бүх баримт бичгийг Төслийн менежерт хүлээлгэн өгснөөр төлөвлөгөөнүүд бүрэн хийгдсэн бөгөөд хэлтсийн менежер батлахад бэлэн байгааг илтгэнэ.

Төслийн салбар тус бүрийн баримт бичгийг бэлтгэх үүрэгтэй зөвлөх буюу хяналтын зөвлөх нь төслийн төлөвлөгөөний бүх эх хуудас, төслийн тодорхойлолтын эх хуудас дээр гарын үсэг зурж, тамга дарна. Зөвлөх нь баримт бичгүүдийг төслийн менежерт дамжуулж, төлөвлөгөөнүүд бүрэн хийгдсэн, хэлтсийн менежерээр батлуулахад бэлэн байгааг бичгээр мэдэгдэнэ. Хэлтсийн менежер төлөвлөгөө, тодорхойлолт, хотын инженерийн тооцоог баталсны дараа төслийн менежер хотын орлогч инженертэй уулзаж, гэрээний бичиг баримтыг эцэслэн хянана. Гэрээний баримт бичгийг хотын орлогч инженер хянаж, баталсны дараа төслийн менежер төлөвлөгөөг барилгын баримт, материалын нэгдсэн системд байршуулж, индексжүүлэх боломжтой болдог. Тендерийн баримт бичиг бэлтгэх ажилд баримт бичгийг хянах, багц баримт бичгийг цуглуулах, тендерийн сурталчилгааны зөвлөлийн зөвшөөрөл авах, тендерийн сурталчилгаа хийх, тендерийн багцыг түгээх, тендерийн өмнөх уулзалт гэсэн хэсгүүдээс бүрдэж захиалагч тал, төрийн байгууллагууд болон бусад холбогдох байгууллагууд үйл ажиллагаа явуулна.

- **Канад Улсын төслийн тендерийн сурталчилгаа, баримт бичиг:**

Хот нь зөвлөх үйлчилгээний саналаас гадна олон төрлийн худалдан авалтын саналыг авахын тулд албан ёсны тендерийн процессыг ашигладаг. Эдгээр саналууд нь барилгын гэрээ, үйлчилгээ, төсөл хүлээн авах тендерийг багтаадаг. Бүх худалдан авалт нь “FI-003” материалын менежментийн бодлогод хамаарах бөгөөд Захиргааны стандартад заасан нэмэлт нөхцөлөөс хамаарна.

Тендер шалгаруулалтад ашиглах маягт, баримт бичиг:

- Тендер шалгаруулалтын журам (Бүх тендерийн боломжуудад хамаарах тендерийн журмын загваруудыг хотоос авах боломжтой)
- Ерөнхий нөхцөл (GCs)(Хотын сайтаас авах боломжтой)

- Нэмэлт нөхцөлүүд (SCs)- энэ нь тендерийн боломж дахь төслийн тусгай заалтууд юм. Газар доорх болон гадаргын ажилтай төслүүдийн хувьд нэмэлт нөхцөлийн хэсэг барилгын стандарт техникийн үзүүлэлтүүдийн зохих хэсэг/техникийн тодорхойлолтуудыг агуулсан байх ёстой.
- Зураг- Зургийн хэсэг нь гүйцэтгэх ажлын шинж чанар, хамрах хүрээг харуулсан, Төслийн менежерийн бэлтгэсэн буюу зөвшөөрсөн, тендерийн боломжийн баримт бичигт дурдсан зургуудаас бүрдэнэ.
- Үзүүлэлтүүд- Үзүүлэлтийн хэсэг нь гүйцэтгэгчийн гүйцэтгэх ажлын физик болон функциональ шинж чанарыг бичгээр тайлбарлана. Үүнд хяналт шалгалтын аливаа шаардлагыг багтаасан. Техникийн үүрэг нь уг ажилд оруулах материал, хийцийн төрөл, чанарыг тодорхойлох явдал юм.
- **БНХАУ-ын төслийн тендерийн сурталчилгаа, баримт бичиг:**

БНХАУ-ын тендерийн тухай хуулийн 16 дугаар зүйлд тендерт оролцогч нь олон нийтийн тендер зохион байгуулсан тохиолдолд тендерийн зар гаргана. Хуулийн дагуу сонгон шалгаруулалт явуулах үүрэгтэй. Төслийн тендерийн зарыг сонин, тогтмол хэвлэл, мэдээллийн сүлжээ, төрөөс тогтоосон бусад хэрэгслээр нийтэлнэ.

Тендерийн зард тендерт оролцогчийн нэр, хаяг, тендерийн төслийн шинж чанар, тоо хэмжээ, хэрэгжих газар, хугацаа, тендерийн баримт бичгийг олж авах аргыг тусгана хэмээн заажээ.

ААНБ нь “Барилгын тендерийн хүсэлт”-ийг бөглөж холбогдох мэргэжилтний гарын үсгээр баталгаажсан тохиолдолд төсөл эхэлж байна гэж үздэг.

1. Гэрээ байгуулах

Зах зээлийн албаны “Төслийн тендер болон гарын үсгийн үе шат”, инженерийн албаны “Тендерт ялсны дараах төслийн гүйцэтгэлийн үе шат”- уудаас бүрдэх “Төслийн бүх үйл явцыг удирдах маягт”-ыг байгуулна. Энэ нь төсөл эхлэх, тендер, төлөвлөгөө, бүтээн байгуулалтын үйл явц, барилгын ажил дуусах болон хүлээлгэн өгөх бүх л үе шатад баталгаа болж өгөх зориулалттай.

2.Төслийн төлөвлөлтийн үе

Төсөл эхэлсний дараа, ААНБ төслийн төлөвлөлтийг хийнэ. Тэгэхдээ төслийн тендерийн өмнө төслийн ерөнхий удирдлага тендерийн зорилгыг бүрэн хангасан байх шаардлагатай. Үүний дараа бүтээн байгуулалтын бэлтгэл эхэлдэг. Үүнд: Хүний нөөцийн зохион байгуулалт, эрсдэлийн анализ, санхүүгийн анализ, төслийн өртгийн анализ, бүтээн барилгын ажлыг зохион байгуулах, загвар дизайн гэх мэт агуулга багтдаг.

1. Төсөлд зөвшөөрөл авах

Бүс нутгаас бодит шаардлагыг үндэслэн зөвшөөрөл олгодог. ААНБ-ууд хэд хэдэн дараалсан төсөл, эсвэл хамтарсан төслүүдэд өөрийн бүртгэлтэй нэрээр оролцож байсан тохиолдолд зөвшөөрөл олгодог. Төслийн эхний үе шатад зөвшөөрөл хүсэгч нь тендерийн баримт бичгийг үндэслэн тухайн төсөлдөө зөвшөөрөл хүсэхдээ төслийн суурь нөхцөл байдал, зөвшөөрөл хүсэж буй шалтгаан, бүтээн байгуулалтын үед шаардагдах хөрөнгө оруулалт, санхүүгийн удирдлага, хуулийн удирдлагын хүрээнд аливаа хуулийн асуудлыг шийдэх гаргалгаа болон бусад аж ахуй нэгжтэй холбоотой агуулгыг багтаасан байх ёстой байдаг байна.

- “Төсөл эхлүүлэх зөвшөөрөл хүсэх маяг”-ийг бөглөж тэнцсэн тохиолдолд “Инженерийн төслийн зөвшөөрлийн удирдлага” болон бусад материалыг

хавсаргадаг. Тухайлбал зөвшөөрөл олгох хүрээ, ажил олгох хязгаарлалт, цаг хугацаа, зөвшөөрлийн хүснэгт, хариуцлагын талаар тодорхой тусгасан баримт бичгүүд багтана.

Зөвшөөрлийн дагуу үйл ажиллагаа явуулах үед гарын авлагыг дагаж мөрдөнө. Үүнд тогтоолыг дагах удирдлага, үйлчилгээ, хяналтын удирдамжийг тус тус даган мөрддөг байна.

4.1.7 ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН МЕНЕЖМЕНТ

Гүйцэтгэлийн менежментийг хийхдээ А зургийн даалгаврыг гол болгох бөгөөд батлагдсан зураг төслийн дагуу захиалагч тал болон гүйцэтгэгч талын хамтын ажиллагааг үндэслэл болгоно. Төрийн байгууллагын зүгээс менежментийн зохицуулалт хийдэггүй.

- **АНУ-ын Лос Анжелес хотын гүйцэтгэлийн менежментийн үе шат:**

Барилгын удирдлагын хэлтэс нь Инженерийн товчооны хэд хэдэн хөтөлбөрт барилгын менежментийн үйлчилгээ үзүүлдэг, үүнд: хотын байгууламжууд, цэвэр усны сан, амралт зугаалга, соёлын байгууламжууд, гудамж, борооны усны хөтөлбөр болон бусад хүсэлтийн дагуу менежментийн зөвлөгөө, үйлчилгээ үзүүлдэг. Барилга угсралтын үе шатанд төслүүдийг удирдахаас гадна тус байгууллага нь дизайны үе шатанд төслүүдийн ертөг тооцоо, хуваарь гаргах, бүтээн байгуулалтын боломжийн үнэлгээ өгдөг.

Барилгын менежер нь төслийн барилгын баримт бичгийг барилгын “E2020” хавтсанд хянаж, байршуулах үүрэгтэй. Баримт бичиг, ажлын байрны санамж, талбайн үзлэгийн зураг, төлөвлөгөөний тодруулга, өөрчлөлтийн захиалга, төлбөрийн явц зэрэг орно. “E2020” нь барилгын менежер мониторинг хийх зорилгоор эдгээр гол баримт бичгийн хураангуй тайланг гаргах боломжийг олгодог. Барилга угсралтын өмнөх уулзалт нь төслийн оролцогчдод гүйцэтгэх үүрэг, хариуцлага, үйл явц, журам, төслийн тэргүүлэх чиглэлүүдийн талаарх төслийн үндсэн чиг баримжааг өгдөг. Туслан гүйцэтгэгчийг зөвшөөрөх эсвэл солих, төлбөрийн үйл явц, гэрээний нийцлийн албаны шаардлага, өргөдөл гаргах, мэдээлэл авах хүсэлт болон өөрчлөлтийн захиалга зэрэг харилцаа холбооны шугам болон төслийн шаардлагатай үйл явц, журмыг энэ хурлаар хэлэлцэх ёстой. Түүнчлэн төслийн явцад долоо хоног бүрийн уулзалт, сар бүрийн уулзалт, хамтрагч байгууллагуудын уулзалт, барилгын багийн уулзалт, тус багийн менежмент хариуцсан албан хаагчдын уулзалт зэрэг процессын хэд хэдэн уулзалтыг зохион байгуулж гүйцэтгэлийг сайжруулах менежментийг хэрэгжүүлдэг.

- **Канад Улсын гүйцэтгэлийн менежментийн үе шат:**

Гүйцэтгэлийн менежментийн хүрээнд төслийн багийн менежмент, төсөл хүлээн авах аргачлалын менежмент, гэрээний менежмент, дизайны менежмент, чанарын менежмент, харилцааны менежментийн ойлголтыг хамруулж авч үздэг.

- **БНХАУ-ын гүйцэтгэлийн менежментийн үе шат:**

Гүйцэтгэлийг барилга угсралтын компани бүрэн хариуцан ажилладаг. Гүйцэтгэлд хийх хяналтыг зураг төслийн байгууллага, барилга угсралт, гүйцэтгэлийн газар тус тус хариуцдаг.

4.1.8 ХЯНАЛТЫН ҮЕ ШАТ

Стандарт хэрэгжүүлэхэд нөлөөтэй чухал үе шатуудын нэг бол хяналтын үе шат юм. Тендер зарлахаас ашиглалтад орох хүртэл барилгын төслүүдэд нийт 9 хяналтын үе шатыг

холбогдох байгууллагууд явуулдаг. Үүнээс Монгол Улсад одоогоор стандарт хэрэгжилтийн хянадаг 3 үе шат байна.

Хүснэгт 7. Хяналтын үе шат

№	Ажлын үе шат	Хяналтын үе шат	Хариуцах байгууллага
1.	Хяналт	1. БХТ-ийн Захиалагчийн хяналтын алба нь гүйцэтгэх үүргийнхээ хүрээнд төсвийн хөрөнгө оруулалттай барилга, бүтээн байгуулалтын ажилд захиалагч (Төрийн байгууллага)-ын хяналтыг ил, далд ажлын үе шат бүрд гүйцэтгэнэ.	Барилгын хөгжлийн төв ТӨХК
		2. Захиалагчийн хяналтын алба, гүйцэтгэгч байгууллагатай хамтран үе шатны хяналтыг зөвшилцсөн хуваарийн дагуу хийж, дараагийн шатны ажил гүйцэтгэх зөвшөөрлийг олгодог.	Зураг төсөл зохиогч байгууллага
		3. Тухайн орон нутгийн, дэд бүтэц, газрын алба, мэргэжлийн хяналт, ашиглагч байгууллага ажлын явцад хөндлөнгийн хяналтыг хийх, санал зөвлөмж өгөх (Тухайн нөхцөл байдлаас шалтгаалж давтамж өөр өөр байна.)	Орон нутгийн газрын алба, МХГ, бусад ажиглагч байгууллагууд

А. Захиалагчийн хяналт:

Барилгын ажлын үе шатууд дахь захиалагчийн техник хяналтын хувьд Зөвлөх үйлчилгээний техник хяналт, Барилгын ажлын техник хяналт гэсэн үндсэн хэсгээс бүрддэг байна. Техник хяналтыг хэрэгжүүлэхэд Барилгын тухай хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа ажил үйлчилгээ худалдан авах тухай хууль, Барилга захиалагчийн дүрэм, гүйцэтгэгчтэй байгуулсан гэрээ, энэ журам болон холбогдох бусад эрх зүйн актыг мөрддөг. “Захиалагчийн техник хяналтын журам”-д зааснаар зураг төсөл, газар зохион байгуулалтын хэлтсээс зөвлөх үйлчилгээний техник хяналт тавьдаг бөгөөд хяналтыг зөвлөмж хүлээн авах, гэрээ байгуулах, ажлын зураг эхлүүлэх, зураг төсөл боловсруулах явцын хяналт тавих болон хүлээн авах гэсэн үе шаттайгаар хэрэгжүүлдэг. Харин барилгын техник хяналт нь зөвлөмж хүлээн авах үе шат, гэрээ байгуулах үе шат, барилгын ажил эхлүүлэх үе шат, барилгын ажлын явцын үе шат, барилгын ажил дуусгах үе шатууд ордог.

В. Зураг төсөл зохиогчийн хяналт:

“Барилгын ажилд зураг төсөл зохиогчийн хяналт тавих дүрэм”-д зааснаар тухайн барилга байгууламжийн байршил, онцлогоос хамааруулан 1. Барилгын ажилд байнгын хяналт тавих, 2. Тогтмол хуваарийн дагуу барилгын ажилд хяналт тавих, 3. Барилгын ажлын үе шат бүрд хяналт тавих гэсэн 3 хэлбэрээр гүйцэтгэнэ. Ингэхдээ барилгын ажилд зохиогчийн хяналт тавих, норм, нормативын баримт бичиг, ажлын зургийн дагуу гүйцэтгэсэн эсэхийг хянах, барилгын материал, тоног төхөөрөмж, эдлэхүүний техникийн нөхцөлийг хянах, инженерийн тоног төхөөрөмжийн угсралтын ажлын чанар байдалд шалгалт хийх, барилгын үйлдвэрлэлийн зохион байгуулалтын зураг төслийг хэрэгжүүлж, ажлыг норм, дүрэм, үйлдвэрлэлийн технологийн дагуу хийж байгаа эсэхийг хянах гэх мэт үүргийг хүлээдэг.

С. Бусад ажиглагч байгууллагуудын хяналт

Мэргэжлийн хяналтын газрын зүгээс барилга байгууламжтай холбоотой зөвшөөрөл олгох ажлын үүднээс барилгын ажлын талбар дээр ирж явцтай танилцан шийдвэр гаргадаг. Барилгын гүйцэтгэгч тал барилгын чанар, норм, стандарттай холбоотой дотоод хяналтыг

хариуцна. Төрийн байгууллагын зүгээс барилга угсралтын үйл явцтай холбоотой дундын хяналт одоогоор байдаггүй.

Хяналтын үе шатанд тулгамдаж буй асуудал:

Барилгын ажлын хяналтыг хийхэд манай улсад тулгамддаг нийтлэг асуудал нь хяналтын байгууллагын хүний нөөц дутмаг байдал юм. Жишээ нь Барилга хөгжлийн төвд 30 орчим инженер ажилладаг. Нэг инженер 20-30 ажил зэрэг хариуцдаг байна. Үүнд манай улсын барилгын салбарын нэг онцлог болох зуны гурван сард ажил явагддагтай холбоотой юм.

Гүйцэтгэгч байгууллагууд барилгын норм, дүрмээ барихгүй байхаас гадна зохих шатны байгууллагууд хяналтаа тавих боломж дутмаг байдгаас болсноос үүдэн стандарт зөрчсөн барилга баригддаг. Магадгүй энэ нь хүн хүчний асуудал байдаг байх. Бүх ажил дээр байнгын очиж ажиллах боломж байхгүй. Зөвхөн өргөдөл гомдолоор очдог хуулийн зохицуулалттай учраас энэ тал дээр алдаа дутагдал гардаг. Жишээ нь: Ногоон байгууламж барих буюу мод, бут, сөөг тарих ёстой. Гэтэл гүйцэтгэгч компани зөвхөн байшингаа л бариад ногоон байгууламжаа хийдэггүй, автозамаа хийдэггүй эсхүл ногоон байгууламж хийх байсан газраа зогсоол хийчихдэг. Тэгээд иргэд гомдол, маргаан хийх асуудал байдаг.

Чанарын судалгаанд оролцогчдын ярилцлагаас

Нөгөөтээгүүр барилга угсралтын явцад ашиглагч талын хяналт сул байдаг талаар судалгаанд оролцогчид онцолж байв. Үүнээс гадна хяналт тавих төрийн байгууллагуудын мэргэжилтнүүдийн ажлын байр нь тогтворгүй байдаг нь хяналтын мэргэжилтнүүдийн ур чадвар, туршлагад сөргөөр нөлөөлдөг байна. Нөгөөтээгүүр хяналтын шатанд хүнд суртал их байдаг нь томоохон бэрхшээлүүдийг нэг юм.

Хариуцлагын тогтолцоо сул учир хяналтын ажилд сул ханддаг. Төрийн албаны дунд шатны удирдлагын хүнд суртал, чадамжгүй байдал, олон шат дамжлагатай процессийг нэн түрүүнд өөрчлөх шаардлагатай.

Чанарын судалгаанд оролцогчдын ярилцлагаас

Үүнээс гадна стандартын хэрэгжилтэд хөндлөнгийн байгууллагууд оролцохоор заасан байдаг ч энэ нь дундын хяналт бус, барилга хүлээн авах үе шатад байдаг нь зарим стандартыг хэрэгжүүлээгүй хэвээр барилга баригдаж дуусахад хүрдэг байна. Жишээлбэл, MNS 5682:2006 Явган хүн, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд зориулсан зам, босгоны өндөр, налуу замын стандартын зөрчил барилга, бүтээн байгуулалтын ажилд түгээмэл байдаг. Гэвч барилга хүлээн авах үе шатад энэ байгууллагуудын хяналт орох боломжтой байдаг нь барилга хэдийн баригдаж дээрх стандартуудыг залруулах боломж хомс тул орхигддог байна. Эрх зүйн хүрээнд энэ асуудал нь зөрчил гэж тооцогддог ч зөрчлийн тухай хуулиар торгуулсан тохиолдол зөрчлөө арилгасанд тооцдог байна.

• **АНУ-ын Лос Анжелес хотын барилгын хяналтын үе шатны тойм:**

Зураг төслийн өмнөх, зураг төсөл, барилгын гүйцэтгэлийн ажил тус бүрд зардлын таамаглал, төслийн хяналт, дүн шинжилгээ хийх хэрэгцээ нь төслийн бүх үе шатуудад хамаатай.

Төслийн менежер нь төслийн санхүүжилтийг дуусгахын тулд зардлын мөчлөгт хяналт тавих ёстой. Үйл явцын эхний алхам бол тооцоолол, төсөв боловсруулах явдал юм. Энэ нь төслийг төлөвлөж эхлэх зөвшөөрлөөс эхэлж, дараа нь дизайныг дуусгахад ямар дэд бүлгүүд болон эсвэл мэргэжлүүд шаардагдахыг тодорхойлохын тулд ажлын хяналтын бүтцийг гүйцэтгэнэ. Үүний дараа ажлын даалгавруудыг тодорхойлж, тоо хэмжээг нь тодорхойлох боломжтой ажлын хэсэгчилсэн тодорхойлолтыг бий болгоно. Дараа нь хуваарь гаргаж, ажил бүрийг стандарт загвар дээр үндэслэн төсөвлөж, зарим тохиолдолд тухайн ажлыг гүйцэтгэх багтай тохиролцсоны үндсэн дээр төсөвлөдөг. Хоёр дахь шат нь ажлын зураг төслийн хэсгүүдэд ажлаа хүлээлгэн өгч, ажлыг гүйцэтгэхэд шаардагдах хөрөнгийг зарцуулж эхлэх явдал юм. Эндээс л мониторинг жинхэнэ ёсоор эхэлж, үр дүн нь зардал, гүйцэтгэл, дуусгах хугацаа зэргээр хэмжигддэг. Энэ нь зардлыг хянах, шаардлагатай бол залруулга хийх зардлыг тогтмол хянаж байхыг шаарддаг. Төсвийн хүрээнд хийгдсэн бүх төслүүд нь хийх ажлын нарийн төлөвлөлт, үзэл баримтлал зэрэг нийтлэг шинж чанартай байдаг. Оролцогч бүх талуудтай ажлын цар хүрээний талаар тодорхой мэдээлэлтэй байх, цаг хугацаа, хөдөлмөр, зардлыг сайн тооцоолох нь маш чухал юм. “Төсвийн хүрээнд” төсөл нь чанартай зураг төсөлтэй, төсөв нь сахилга баттай, зарцуулалт хийх зөвшөөрөлд хяналт тавьдаг. Амжилттай хэрэгжиж буй төслүүдэд хамаарах бусад хүчин зүйлүүд нь дуусгах хугацаа, гүйцэтгэл, зардлыг үе үе дахин тооцож, бодит ахиц дэвшил, зарцуулалтыг хуваарь, төсөвтэй байнга харьцуулах явдал юм. Эдгээр харьцуулалтад илэрсэн асуудлууд дээр үндэслэн яаралтай засах арга хэмжээ авах нь чухал юм. Төслийг амжилттай хэрэгжүүлэхэд удирдлагын оролцоо чухал. Тэд төслийн нөхцөл байдлын талаар тогтмол мэдээлэл авч, асуудал гарвал туслахад бэлэн байх шаардлагатай байдаг.

Хяналтын байгууллагын хувьд тус мужийн Гэрээний удирдлагын газар нь нийтийн аж ахуйн бүх төслүүдийг төлөвлөгөө, техникийн нөхцөл, гэрээний заалтууд, муж улсын болон холбооны хууль тогтоомж, аюулгүй байдлын заалтуудын дагуу барьж, удирдан зохион байгуулах үүрэгтэй. Байцаагч нь ажилд оруулах бүх материалаас дээж авч, турших эрхтэй. Тус байгууллага нь 7 хэлтэстэй бөгөөд төрөөс санхүүжилттэй бүх төслүүдийн хяналт шалгалт, гэрээт удирдлагад шууд оролцдог. Дөрвөн хэлтэс барилга угсралтын ажил, талбайн хяналт шалгалтыг шууд хийдэг. Метрополитан, Хорооллын барилга гэсэн хоёр барилгын хэлтэс нь газарзүйн байршлын дагуу (Мулхолланд Драйвын хойд эсвэл өмнөд) төслүүдийг шалгаж, гэрээний удирдлагыг хангадаг. Барилгын бусад хоёр хэлтэс болох Бохир ус, тусгай төслийн хэлтэс нь ариутгах татуурга, бохир усны байгууламжийн төсөл, олон нийтийн барилга байгууламжийг тус тус шалгаж, гэрээт удирдлагаар хангадаг. Ерөнхий үйлчилгээний хэлтэс нь барилгын дөрвөн хэлтэст мэргэжлийн хяналтын дэмжлэг үзүүлэх, туслан гүйцэтгэгч болон орлуулах ажлыг батлах, анх удаа тендерт оролцогчдын судалгааг хийх, Хотын хэмжээнд гүйцэтгэгч компанийн хариуцлагын мэдээллийн санг хадгалах үүрэгтэй. Гэрээг дагаж мөрдөх алба нь холбооны, муж улсын болон орон нутгийн хууль тогтоомж, зааварчилгаа, бодлогыг хэрэгжүүлэх, хянах үүрэгтэй.

Хяналтын үйл явц нь барилга угсралтын өмнөх хяналт, талбайн хяналтаас бүрддэг. Барилга угсралтын өмнөх хяналт нь талбайн хяналт, барилга аюулгүй байдлын газраас шалгалт хийх, материалын шалгалт, барилгын маркшейдер гэсэн хэсгээс бүрдэнэ.

- **Канад улсын барилгын хяналтын үе шатны тойм:**

Канадын Нийтийн үйлчилгээ, худалдан авалтын яамны мэдээлснээр төслийн хяналтын үйл явцад захиалагчийн хяналтаас гадна хөндлөнгийн хяналтын үйл явц байдаг. Үүнд, төслийн үнэлгээ, хэмжээнээс хамаарч доод тал нь 3, түүнээс дээш 7 хүртэл хөндлөнгийн хяналтын үйл ажиллагаа заавал явагддаг байна. Тодруулбал, төслийн хяналтыг 5 үе шаттай явахыг зөвлөдөг ба доор тайлбарласан үе шатууд нь үр дүнтэй хөндлөнгийн хяналтын бүрдэл хэсэг болдог байна.

1. Төслийн эхлэлийн хяналт

- Хяналтыг захиалагч нь хараат бус хяналтын багтай анхны уулзалтыг зохион байгуулж, яагаад хянаж байгаа болон анхаарал хандуулах тодорхой чиглэлийг тайлбарлах болно.

-Хяналтыг захиалагч нь бие даасан хяналтын багт шаардлагатай төслийн баримт бичгийг анхны уулзалтын өмнө эсвэл дараа нь өгсөн байх шаардлагатай.

-Хяналтын баг нь ямар хүмүүстэй ярилцлага хийхийг тодорхойлж, хуваарийг санал болгодог.

-Хяналтыг захиалагч нь хараат бус хяналтыг албан ёсоор зарлаж, оролцогч талуудтай хамтран ажиллаж, тэдний дэмжлэг, үүрэг хариуцлагыг хянан үзэх хугацааг албан ёсоор зарлах хэрэгтэй байдаг.

-Хяналтын захиалагч нь зохион байгуулалтын дэмжлэг үзүүлэх дотоодоосоо бие даасан хяналтын зохицуулагчийг томилох хэрэгтэй.

2. Хяналтын үр дүн

- Хяналтын баг шаардлагатай төслийн баримт бичгийг уншиж, тохиролцсон бүх ганцаарчилсан ярилцлага, семинарыг явуулдаг.
- Удирдагч шүүмжлэгч нь нэмэлт ойлголт өгөхийн тулд төслийн багийн зохион байгуулах танилцуулга, семинар хийх хүсэлт гаргаж болно.
- Хяналтын багийн ахлагч шинээр гарч ирж буй үр дүнгийн талаар буюу төслийн эхний шатанд дурдагдаагүй зүйлсийг тогтмол эсвэл шаардлагатай үед танилцуулж болно

3. Шинжилгээ

- Хяналтын баг нь тэдний үр дүнг тогтоож, үнэ цэнтэй ойлголтыг олж авахын тулд мэдээлэл цуглуулах үндсэн эх сурвалж болох ярилцлага хийж болно.
- Хяналтын баг нээлтийн үе шатанд цуглуулсан мэдээлэлд дүн шинжилгээ хийж, үр дүнг нь мэдээлэх болно.
- Хяналтын баг нь дутагдал илрүүлэх эсвэл үр дүнг баталгаажуулахын тулд ярилцлага болон нэмэлт төслийн баримт бичиг авах хүсэлт гаргаж болно.
- Хяналтын баг дүгнэлтээ эцэслэн гаргаж, цаашид хэрэгжүүлэх зөвлөмж боловсруулна.
- Хяналтын багийн ахлагч нь хяналтын багийн дүгнэлтийн хураангуйг хяналтыг захиалагчтай хуваалцах хэрэгтэй.

4. Тайлагнах

- Дүгнэлт, тэргүүлэх ач холбогдол зөвлөмж бүхий эцсийн тайланг хяналтыг захиалагчид өгнө.
- Хяналтын баг нь үнэлгээний захиалагчийн зааврын дагуу гол оролцогч талууд болон засаглалын байгууллагуудад өөрсдийн үр дүнг танилцуулна.
- Хяналтын захиалагч нь төслийн ивээн тэтгэгч биш бол хяналтын ивээн тэтгэгчээс төслийн ивээн тэтгэгчтэй хийсэн үнэлгээний үр дүнг хуваалцах боломжтой. Учир нь төслийн ивээн тэтгэгч (төслийн үр дүнд хариуцлага хүлээх хүн) нь тайланд гарсан үр дүн, зөвлөмжийг шийдвэрлэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөө боловсруулж, дагаж мөрдөх үүрэгтэй.

5. Үйл ажиллагаа

- Төслийг захиалагч нь хяналтын дүгнэлт, зөвлөмжийг анхаарч, зохих ёсоор хариу өгөх ёстой.

- Ихэнх тохиолдолд төслийн захиалагчийн хариу арга хэмжээ нь хяналтад онцолсон бэрхшээлийг шийдвэрлэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөө хэлбэртэй байх боловч энэ нь үр дүнгүй байх үндэслэлийг гаргаж өгөх нь зүйтэй байж болох юм.

- Төслийн захиалагч нь үйл ажиллагааны төлөвлөгөөний эсрэг ахиц дэвшлийг ахлах засаглал, хяналтын байгууллагуудтай хуваалцана. Хэрэв төсөл нь Канадын Нарийн бичгийн дарга нарын газрын сангийн зөвлөлийн (TBS) хяналтад байгаа бол бие даасан хяналтын тайлан, үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг TBS-тэй хуваалцах ёстой.

- Хяналт нь олон нийтийн мэдээллийн асуудал бөгөөд мэдээллийн тухай хуульд хамрагдах боломжтой. Үүнийг мэдээллийн менежментийн бодлогын дагуу зохих ёсоор хадгалах ёстой.

- **БНХАУ-ын барилгын хяналтын үе шатны тойм:**

БНХАУ-ын стандартыг хангуулахын тулд төрийн захиргааны байгууллага Хятадын Стандартын удирдлагын газар (Standardization Administration of China) үйл ажиллагаа явуулдаг бөгөөд бүхий л стандарттай холбоотой хяналтыг гүйцэтгэдэг. Энэхүү байгууллага улс орон даяар стандарт хэрэгжүүлэх бүрэн эрх олгогдсон байдаг. Стандартын удирдлагын газраас гаргасан баримт бичиг, хяналтын шатны удирдамжийг мөрдлөг болгон ажилладаг.

Бүтээн байгуулалтын ажлын чанарын хяналтад бүтцийн хяналт хийх ажлын удирдамжид зааснаар гол зорилго нь бүтээн байгуулалтын төслийн аюулгүй байдал, байгаль орчны чанарыг хангах. Гол агуулга нь барилгын суурь, дэд бүтэц, гол бүтэц (Main Structure) болон ашиглалтын функц зэрэг барилгын бүх талын ажилд хяналт тавихаар бүрэн тусгагдсан байна.

- Нэг. Барилгын төслийн чанарын хяналтын баримт бичгийг бүрдэлт
- Хоёр. Хяналтын ажил эхлэхээс өмнөх бэлтгэл ажил
- Гурав. Төслийг барьж байгуулахад оролцогч талуудын чанарын гүйцэтгэлд хяналт тавих.
- Дөрөв. Барилгын төслийн биет чанарт хяналт тавих
- Тав. Төслийн гүйцэтгэлийг хүлээн авахад тавих хяналт
- Зургаа. Барилгын төслийн хяналтын тайлан
- Долоо. Барилгыг дуусгах, хүлээн авах бүртгэлийг хийх менежмент
- Найм. Хариуцлага
- Ес. Барилгын хяналтын ажил гүйцэтгэхэд хэрэглэгдэх баримт бичгүүд

Барилгын төслийн чанарын удирдлагын дүрэм гэх мэт удирдамжийг удирдлага болгож болно. Тус дүрмийн 2-р зүйлд: БНХАУ-ын нутаг дэвсгэрт шинээр барих, өргөтгөх, сэргээн

босгох болон бусад холбогдох үйл ажиллагаа эрхэлж, барилгын төслийн чанарын хяналт, менежментийг хэрэгжүүлэгч хэн бүхэн эдгээр дүрмийг дагаж мөрдөх ёстой. Энэхүү журамд дурдсан "барилгын төсөл" гэсэн нэр томъёо нь барилгын инженерчлэл, барилга угсралтын төсөл, шугам хоолой, тоног төхөөрөмж суурилуулах төсөл, чимэглэлийн төслүүдийг хэлнэ.

Тус дүрмийн 3-р зүйлд: Барилга угсралтын нэгж, судалгааны хэсэг, зураг төслийн хэсэг, барилга угсралтын хэсэг, төслийн хяналтын нэгж нь хуулийн дагуу барилгын төслийн чанарыг хариуцна хэмээжээ.

4.1.9 ТӨСЛИЙН ЯВЦЫН ӨӨРЧЛӨЛТ

- **АНУ-ын Лос Анжелес хотын төслийн өөрчлөлтийн үе шатны тойм:**

Төслийн явцын өөрчлөлт хийхийн тулд нэн тэргүүнд захиалга өгдөг. Өөрчлөлтийн захиалга нь янз бүрийн шалтгааны улмаас шаардлагатай байж болох ч ихэнхдээ урьдчилан тооцоолоогүй нөхцөл байдал, алдаа, орхигдсон байдал, эсхүл хамрах хүрээний өөрчлөлтөөс үүдэлтэй байдаг. Өөрчлөлтийн захиалгыг зураг зохиогч, захиалагч, гүйцэтгэгчийн хүсэлтээр эсхүл барилгын менежер шууд санаачилж болно. Үүний тулд юун түүрүүнд шаардлагатай өөрчлөлтийг тодорхойлж, урьдчилсан зардлын тооцоо болон төслийн хуваарьт үзүүлэх нөлөөллийн тооцоог багтаасан өөрчлөлтийн захиалга маягтыг бэлтгэдэг байна. Шаардлагатай бол Товчооны удирдлага, Хөтөлбөрийн Хяналтын Хороо, Нийтийн аж ахуйн зөвлөлөөс өөрчлөлт оруулах зөвшөөрөл авна.

Барилгын ажлын явцад өөрчлөлтийн захиалгыг эхлүүлэхийн өмнө барилгын гэрээнд шаардлагатай өөрчлөлтийг тодорхойлох ёстой. Санал болгож буй өөрчлөлт барилгын гэрээнд өөрчлөлт оруулах шаардлагатай эсэхийг шалгахын тулд бүх өөрчлөлтийн хүсэлтийг сайтар хянаж үзэх ёстой байдаг. Өөрчлөлтийн захиалгыг эхлүүлэх үйл явцын эхний алхам бол өөрчлөлтийг хүссэн тал (жишээ нь, гүйцэтгэгч, зураг зохиогч, захиалагч гэх мэт) болон захиалга өөрчлөх шалтгааныг тодорхойлох явдал юм.

Өөрчлөлтийн захиалгын баримт бичгийг бэлтгэхийн өмнө саналын өөрчлөлтийн хамрах хүрээ, тооцоолсон өртөг, мөн барилгын ажлын хуваарьт үзүүлэх нөлөө нь чухал эсэхийг тодорхойлох ёстой. Дараа нь гүйцэтгэгчид хамгийн тохиромжтой урьдчилсан өөрчлөлтийн захиалгын баримт бичгийг сонгодог. Үүний дараа өөрчлөлтийн захиалга хийх хэлэлцээрийг дуусгана.

- **Канад Улсын төслийн өөрчлөлтийн үе шатны тойм:**

Барилга, үйлчилгээ, бараа бүтээгдэхүүний гэрээг Гэрээний удирдлагын газар удирддаг бол зөвлөхийн гэрээг ихэвчлэн төслийн менежер удирддаг бөгөөд Гэрээний удирдлагын газартай адил эрх мэдэлтэй. Өөрчлөлт нь гэрээний өөрчлөлт гэх мэт янз бүрийн эх сурвалжаас эсвэл оролцогч талууд, санхүүжүүлэгч, хөрөнгө оруулагчийн хүсэлтээр хийж болно. Энэ үе шатанд хүссэн өөрчлөлтийн эх үүсвэр, төрлийг төслийн баримт бичиг, төслийн төлөвлөгөөнд тусгагдсаны дагуу баримтжуулсан байх ёстой.

Томоохон төслүүд дээр өөрчлөлтийг хянахдаа Төслийн бүртгэлийн индекс (Project Record Index) аргыг ашигладаг. Төслийн явцын өөрчлөлттэй холбоотой өөрчлөлтийн нэгдсэн хяналтыг хийдэг. Учир нь өөрчлөлтүүд нь ихэвчлэн төвөгтэй байдаг бөгөөд дөрвөн зорилтын аль нэгэнд (хүрээ, зардал, хуваарь эсвэл чанар) өөрчлөлт хийх нь бусад зорилтуудад дор хаяж нэгд нь нөлөөлж, өөрчлөлтийг хянах нэгдсэн үйл явцын хэрэгцээг бий болгодог. Өөрчлөлтүүд нь төслийг сайжруулахад хэрэгтэй хэрэгсэл байж болох ч үнэ

цэнэ нэмсэн тохиолдолд л зөвшөөрөгддөг. Зөвлөх үйлчилгээ, Барилгын гэрээ эсвэл бусад эх сурвалжаас үүдэлтэй байнгын өөрчлөлтийг төслийн зорилго, суурь үзүүлэлттэй уялдуулан үнэлэх ёстой. Өөрчлөлтийг батлах, татгалзахаас өмнө өөрчлөлтийн шууд болон шууд бус нөлөөллийг тодорхойлж, авч үздэг. Төслийн менежер нь гэрээнд заасны дагуу зөвлөхийн бүх өөрчлөлтийг цаг тухайд нь хянаж, удирдах үүрэгтэй бол гэрээний удирдлага нь барилгын гэрээний өөрчлөлтийг боловсруулах үүрэгтэй.

- **БНХАУ-ын төслийн өөрчлөлтийн үе шатны тойм:**

БНХАУ-ын бүтээн байгуулалтын тогтолцоо нь зураг төслийг бүрэн гүйцэт авахыг урьтал болгодоггүй. Бүтээн байгуулалтын ажил хийгдэх явцад гэнэтийн өөрчлөлт, асуудал тулгарах үед зураг төслийг өөрчилж тухайн нөхцөл байдалд тохируулан завсарлах боломжтой байдаг. Гэхдээ ерөнхий зураг төсөл, зорилгоос хазайх ёсгүй байдгаараа онцлог.

4.1.10 МАРГААН, ЗӨРЧЛИЙГ ШИЙДВЭРЛЭХ

Талуудын хүсэл зориг ялгаатай байгаа тохиолдолд бие биедээ шаардлага тавьж эхэлдэг. Барилгын ажил гүйцэтгэх гэрээний хувьд хугацаа сунгах, төлбөр нэхэмжлэх зэргээр талууд шаардлага гаргадаг бөгөөд энэхүү шаардлагыг нөгөө тал нь хүлээн зөвшөөрөхгүй тохиолдолд маргаан бий болно. Зөрчил болон шаардлагыг талууд гуравдагч этгээдийн оролцоогүйгээр эвийн журмаар буюу өөрсдөө шийдвэрлэх боломжтой байдаг бол маргааныг гуравдагч этгээдийн оролцоотойгоор шийдвэрлэх шаардлага үүсдэг. Монгол Улсын өнөөгийн нөхцөлд маргаан гарсан тохиолдолд хууль, шүүхийн байгууллагуудад хандаж шийдвэрлүүлдэг.

Маргаан зөрчил төслийн аль ч үед үүсэх боломжтой. Тиймээс үе шат тус бүрд холбогдох хууль дүрэмд заасан маргаан, зөрчлийг таслан зогсоох хуулийн зүйл заалтыг үндэслэл болгох шаардлагатай. Барилга угсралтын үед үүссэн маргаан, зөрчлийг мэргэжлийн хяналтын газарт ирсэн өргөдөл гомдлоор дамжуулан ажлын 30 хоногийн дотор шийдвэрлүүлэх үүрэг хүлээдэг. Хяналт шалгалтын үр дүнд алдаа гаргасан үе шатыг илрүүлэн холбогдох мэргэжилтэн хариуцлага хүлээх хуулийн тогтолцоо хэрэгждэг.

Барилгын тухай хуулинд барилгын норм, журам зөрчсөн бол барилга хүлээж авахгүй гэж заасан. Гэхдээ бодит байдал дээр зөрчсөн байсан ч зөвшөөрөлгүй байсан ч зөрчлийн хуулиар торгуулиад торгуулсан бол зөрчилөө арилгасан гэдэг практикаар явж байна.

Чанарын судалгаанд оролцогчдын ярилцлагаас

- **АНУ-ын Лос Анжелес хотын Төслийн маргаан, зөрчлийг шийдвэрлэх үе шатны тойм:**

Гэрээний бүх өөрчлөлтийг өөрчлөлтийн захиалгаар зохицуулдаг. Гэхдээ төслийн барилгын ажлын аль ч үед гүйцэтгэгч нь шударга зохицуулалт хийх хүсэлт илгээж болдог. Зохицуулалт хийх хүсэлтийн үйл явц нь хот болон гүйцэтгэгчид нэхэмжлэл гаргахаас өмнө тохиролцоонд хүрэх боломжийг олгодог. Өөрөөр хэлбэл дээрх хүсэлт нь сүүлийн шатны үйл явц юм.

Тус хотод барилгын төслийн явцад аливаа маргаанаас урьдчилан сэргийлэх арга нь дараах агуулгатай байдаг.

1. Үйлчлүүлэгчтэй түншийн харилцаа тогтоох: Үйлчлүүлэгчид нь төслийн тодорхойлолт, дизайны үйл явцын салшгүй хэсэг юм. Семинарыг концепц, дизайны өмнөх болон нарийвчилсан дизайны үе шатуудад ашигладаг бөгөөд хамрах хүрээ, төсөв, хуваарийг эрт "худалдан авах" болон эцсийн дизайныг ашиглах боломжтой, засвар үйлчилгээ хийхэд илүү сайн баталгаажуулах зорилгоор ашигладаг.
2. Төлөвлөгөө, техникийн үзүүлэлтүүд нь зөвхөн өндөр чанартай байхаас гадна ойлгомжтой, тендерт оролцох боломжтой, бүтээн байгуулалтад нийцсэн байх ёстой. Гүйцэтгэгч нь яг юу санал болгож байгааг мэдэж байх ёстой. Гүйцэтгэгчийн тайлбар нь инженер, байцаагчийн тайлбараас өөр байж болох тул маргаан үүсгэж болзошгүй тул дүрмийн тайлбар байх ёстой байна.
3. Шийдэгдээгүй асуудлыг хөөцөлдөх эсвэл гомдлыг шийдвэрлэх үйл явцыг бүх талууд мэдэж, ойлгож, дагаж мөрдөх ёстой. Гүйцэтгэгчидтэй ажиллахдаа сайн харилцааг хадгалах нь хотын урт хугацааны ашиг сонирхолд нийцнэ.
4. Аливаа барилгын төсөл дээр асуудал гарч ирэх үед хэлэлцээ нэн даруй эхэлж, асуудлыг шийдвэрлэх хүртэл үргэлжлэх ёстой. Шийдвэрлэгдээгүй асуудлууд нь бүдгэрч, хот, гүйцэтгэгчийн харилцаанд нөлөөлнө.
5. Хот, гүйцэтгэгч хоёрын хооронд илүү их мэдээлэл хуваалцах тусам сайн. Түншлэл нь хамтын зорилго, багаар ажиллах нөхцөлийг бий болгож, барилгын маргаанаас урьдчилан сэргийлэхэд тусалдаг.
6. Барилгын менежменттэй холбоотой хууль эрх зүйн асуудлаар тодорхой мэдлэг шаарддаг. Барилгын удирдлагын ажилтнууд бодит мэдэгдэл, гэмтэлтэй техникийн нөхцөл, тэгш зохицуулалт, эрт дуусгах хуваарь гэх мэт ойлголтуудыг мэддэг байх ёстой. Барилгын удирдлагын ажилтнууд дотооддоо сургалт эсвэл маргаанаас зайлсхийх богино семинарт хамрагдах ёстой гэсэн зөвлөмжийг барилгын оролцогч талуудад өгдөг байна.

4.1.11 АШИГЛАЛТАД ОРУУЛАХ

Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт баригдаж дуусаж байгаа барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулахдаа өмчийн хэлбэр, хөрөнгийн эх үүсвэр харгалзахгүйгээр Барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагаас баталсан “Барилга байгууламжийг байнгын ашиглалтад оруулах дүрэм”-ийн дагуу гүйцэтгэнэ.¹³ Барилга ашиглалтад оруулахын тулд барилга хүлээн авах улсын комиссын хуралдааныг зохион байгуулна. Тус хуралдааныг хотын стандартын газар зохион байгуулах бөгөөд холбогдох бусад байгууллагын бүрэн ирцтэйгээр хуралдаан хүчинтэй болно. Тус хуралдаанаас гарсан саналыг үндэслэн тухайн барилгыг ашиглалтад оруулах эсэхийг хуралдааны тэргүүлэгч шийдвэрлэнэ.

Барилгын тухай хуулийн 10.1.2, 10.1.3, 10.1.4, 10.1.5-д заасан төвөгшлийн барилга байгууламжийг /шинээр барих, өргөтгөх, шинэчлэх/ ашиглалтад оруулах комиссын бүрэлдэхүүн дараах байдлаар бүрэлдэн бий болно.

Хүснэгт 8. Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах комиссын бүрэлдэхүүн

Комиссын дарга:	-Аймаг, нийслэлийн барилга, хот байгуулалтын асуудал хариуцсан байгууллагын барилгын асуудал хариуцсан нэгжийн дарга.
Нарийн бичгийн дарга:	-Захиалагч байгууллагын төлөөлөл
Гишүүд:	-Аймаг, нийслэлийн мэргэжлийн хяналтын байгууллагын төлөөлөл (2-оос ихгүй улсын байцаагч)
	-Аймаг, нийслэлийн онцгой байдлын асуудал хариуцсан байгууллагын төлөөлөл (2-оос ихгүй улсын байцаагч)

¹³ Барилга, Хот байгуулалтын Яам, Барилгын үйлдвэрлэлийн зохион байгуулалт БНБД 12-01-09, 9.1

	-Барилгын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын төлөөлөл (Барилгын тухай хуулийн 34.1.6, 34.1.7-д тус тус заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлж байгаа байгууллагын төлөөлөл);
	-Зураг төслийн байгууллагын төлөөлөл (холбогдох зураг төсөл зохиогчид)
	-Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагын төлөөлөл;
	-Гүйцэтгэгч байгууллагын төлөөлөл
	Инженерийн хангамжийн байгууллагын төлөөлөл (тус бүр 1-ээс ихгүй)
	Ашиглалт хариуцах байгууллагын төлөөлөл
	Архивын байгууллагын төлөөлөл.

4. Барилгын тухай хуулийн 32.1.5-д заасан барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах техникийн комиссын бүрэлдэхүүн дараах байдлаар бүрэлдэн бий болно.

Хүснэгт 9. Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах техникийн комиссын бүрэлдэхүүн

Комиссын дарга:	-Холбогдох төрийн захиргааны төв байгууллагын асуудал хариуцсан нэгжийн дарга.
Нарийн бичгийн дарга:	-Захиалагч байгууллагын төлөөлөл
Гишүүд:	-Мэргэжлийн хяналтын асуудал эрхэлсэн төв байгууллагын төлөөлөл (2-оос ихгүй улсын байцаагч);
	Барилгын асуудал хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагын төлөөлөл (Барилгын тухай хуулийн 34.1.6, 34.1.7-д тус тус заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлж байгаа байгууллагын төлөөлөл);
	Онцгой байдлын асуудал хариуцсан төв байгууллагын төлөөлөл (2-оос ихгүй улсын байцаагч);
	-Зураг төслийн байгууллагын төлөөлөл (холбогдох зураг төсөл зохиогчид)
	-Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн эрх ашгийг хамгаалах байгууллагын төлөөлөл;
	-Гүйцэтгэгч байгууллагын төлөөлөл
	Инженерийн хангамжийн байгууллагын төлөөлөл (тус бүр 1-ээс ихгүй)
	Ашиглалт хариуцах байгууллагын төлөөлөл
	Архивын байгууллагын төлөөлөл.

Барилга ашиглалтад оруулах улсын комиссын шалгалтаар цаг хугацааны шахуу хуваариас болж тухайн барилгыг нарийвчлан үзэн дүгнэлт хийх боломжгүй. Алдаа дутагдал бүрийг арилгуулахад эдийн засгийн хүндрэл бэрхшээл дагуулдаг. Цаасан дүгнэлтийг үндэслэх магадлал өндөр.

• **АНУ-ын Лос Анжелес хотын Төслийг ашиглалтад оруулах үе шатны тойм:**

Төслийн төрлөөс хамааран эхлүүлэх ажлын хэмжээ, нарийн төвөгтэй байдал нь өөр байж болно. Иргэний төсөл (жишээ нь, борооны ус зайлуулах байгууламжийн төсөл) гэх мэт зарим төслүүд бага хэмжээний эхлэлтэй байдаг. Хотын байгууламж, бохир ус цэвэрлэх технологийн төслүүд зэрэг бусад төслүүд нь эхлүүлэхэд нарийн төвөгтэй шаардлага тавьж болно. Төслөөс үл хамааран барилгын менежер эхлүүлэх бүх үйл явцыг хянаж, бүх үр дүнг баримтжуулах ёстой байдаг. Лос Анжелест барилгын төслийг эхлүүлэхэд Стартап үй ажиллагааг хэрэгжүүлдэг бөгөөд энэ нь логик дарааллаар явагддаг хоорондоо нягт холбоотой хэд хэдэн үйл ажиллагааг хамардаг. Эдгээр үйл ажиллагаа нь тоног төхөөрөмжийн бие даасан бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг суурилуулах, туршихаас эхлээд функциональ дэд системүүд болон ерөнхий байгууламж/системийг хэрэгжүүлэх, турших хүртэл үргэлжилдэг.

Борооны болон бохир усны төслүүдийн хувьд ашиглалтад оруулах нь гүйцэтгэлийн туршилтын үе шат бөгөөд уг байгууламжийг бодит процессын шингэн эсвэл орчинтойгоор тодорхой хугацаанд тасралтгүй ажиллуулахад томоохон тасалдалгүйгээр ажиллуулдаг. Төслийг ашиглалтад оруулах ажлыг эхлүүлэх нь бүх систем нь зориулалтын дагуу ажиллаж, тасралтгүй ажиллахад бэлэн байгаа эсэхийг харуулах, шалгахын тулд системийг нэгтгэх, гүйцэтгэлийн туршилтаар төгсдөг. Үүнд мөн байгууламжийг ажиллуулах, алдаа дутагдлыг олж засварлах, засвар, залруулах ажил (шаардлагатай тохиолдолд), сургалт орно. Зарим эхлүүлэх туршилтыг төслийн шалгалтын нэг хэсэг болгон (жишээлбэл, галын дохиоллын самбар, төхөөрөмжийн туршилт) хийх ёстой бөгөөд эцсийн шалгалтын зөвшөөрөл олгохоос өмнө дуусгах ёстой.

Барилга угсралтын ажил эхлэх, ашиглалтад оруулах хүртэл дууссан нь тогтоогдсоны дараа гүйцэтгэгч ашиглалтад оруулах хуваарь гаргана. Байгууламжийг ашиглалтад оруулах хяналтын хуудсыг ашиглах нь энэ ажлыг хийхэд тусалдаг. Гүйцэтгэгч нь барилгын ажлын эхний шатанд ашиглалтад оруулах төлөвлөгөөг боловсруулж, барилгын менежерт хянуулж, батлуулахаар хүргүүлнэ. Эхлэх төлөвлөгөө нь механик, цахилгаан, багаж хэрэгсэл, хяналтын систем зэрэг эхлүүлэх үйл явцын бүх элементүүдийг тусгасан байх шаардлагатай байдаг.

• **БНХАУ-ын хотын Төслийг ашиглалтад оруулах үе шатны тойм:**

Барилгын ажлыг хүлээлгэн өгөхдөө 15 хоногийн дотор, холбогдох дүрэм журмыг үндэслэн барилгын ерөнхий албаны мэргэжилтнүүд баримт бичгийн бүрдүүлэлт хийн зааварчилгааны дагуу ажилладаг.

Дараах баримт бичиг хянан шалгана.

- Хүлээн авах бүртгэлийн маягтыг бөглөх.
- Хүлээн авах саналын маягтыг бөглөх
- Хүлээн авалтын тайлан бэлэн байх
- Барилгын зөвшөөрөл
- Барилгын зураг төслийн баримт бичгийн талаарх санал
- Нэгж төслийн чанарын иж бүрэн хүлээн авах дүгнэлт
- Хотын дэд бүтцийн чанарын туршилт, функциональ гүйцэтгэлийн санамсаргүй түүврийн талаарх мэдээлэл
- Төлөвлөлт, нийтийн аюулгүй байдал болон гал түймрээс хамгаалах, байгаль орчныг хамгаалах хэлтсээс олгосон зөвшөөрлийн баримт бичиг буюу ашиглах зөвшөөрөл байхаар хууль, захиргааны журмаар заасан байдаг.
- Барилгын нэгжийн гарын үсэг зурсан төслийн чанарын баталгаа
- Хууль тогтоомжид заасан бусад баримт бичиг
- Ашиглалтад орж буй орон сууц нь мөн "орон сууцны чанарын баталгаа", "орон сууцны ашиглалтын зааварчилгаа"-г хамт ирүүлнэ.

БНХАУ нь бүтээн байгуулалтын ажлыг ашиглалтад болон хүлээлгэн өгөхдөө хүлээн авах комиссын хуралдааныг зохион байгуулдаг. Тухайн комиссын хуралдааныг хүлээн авах комиссын журмын дагуу зохион байгуулагддаг.

Хүлээн авах комиссын хурал доод тал нь 25 гишүүнтэй байх бөгөөд 1 дарга, 5 дэд даргаас хэтрэхгүй бүтцээр зохион байгуулагдана. Ингэхдээ олон салбарын төлөөллийг бүрэн хангасан байх шаардлагатай ба намын гишүүний тоо нийт оролцогчдын ½ хувиас хэтрэхгүй байхаар зохицуулагдсан байдаг. Техникийн хороо тус бүрийн ажиллах хугацаа 5

жил байх ба бүрэн эрхийн хугацаа нь дууссаны дараа дахин сонгогдоно. Дахин сонгуулийн өмнө гишүүдийг олон нийтэд санал болгож, техникийн хорооны ажлын алба дахин сонгуулийн төлөвлөгөөг санал болгож бэлтгэл ажлын хэсэгт хүргүүлдэг.

Дараах нөхцөл байдлын аль нэгний хувьд техникийн хороонд Төрийн зөвлөлийн стандартчиллын удирдлагын хэлтсээс тодорхой хугацааны дотор засаж залруулах тушаал өгнө.

- a) Үндэсний стандартын өөрчлөлт, хяналтын ажлыг төлөвлөсний дагуу шалтгаангүйгээр гүйцэтгээгүй;
- b) Стандартад чанарын асуудал байх тохиолдолд;
- c) Хоёр жил дараалан үндэсний стандартын өөрчлөлт, үндэсний стандартын хяналт, олон улсын стандартчиллын дагаагүй байх тохиолдол;
- d) Эдгээр арга хэмжээний холбогдох заалтын дагуу санал хураах журмыг хэрэгжүүлээгүй;
- e) Ашиглалтын хөрөнгийг дүрэм журмын дагуу ашиглах, захиран зарцуулахгүй тохиолдолд;
- f) Техникийн хорооны тамгыг дүрэм зөрчиж ашигласан;
- g) Дэд техникийн хороодын үр дүн муутай удирдлага;
- h) Үнэлгээнд тэнцээгүй;
- i) Бусад зөрчил байх тохиолдолд

Засвар хийх эцсийн хугацаанд төрийн зөвлөлийн стандартчиллын удирдлагын хэлтэс түүнд шинэ үүрэг даалгавар өгөхгүй. Засварлах хугацаа дууссан ч шаардлага хангаагүй бол төрийн зөвлөлийн стандартчиллын удирдлагын хэлтэс нь тамгын газрын эрхлэх нэгжид зохицуулалт хийх, эсвэл нөхцөл байдлын дагуу техникийн хороог сэргээн засварлаж эсвэл цуцалж болно.

4.1.12 ТӨСЛИЙГ ХААХ

Захиалагч, гүйцэтгэгч талууд илэрсэн зөрчил дутагдлыг ажлын 14 өдөрт багтаан арилгаж, комиссын хуралдаанаас даалгасан үүрэг даалгаврын биелэлтийг хангаж, шаардлагатай баримт бичгийг бүрдүүлнэ. Комиссын гишүүд үүрэг даалгаврын биелэлтийн үндэслэн 8.1-д заасан хугацаанд багтаан барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах дүгнэлт эсхүл татгалзсан дүгнэлт гаргана. Барилга ашиглалтад орсноос 3 жилийн хугацаанд аливаа чанарын доголдлыг өөрийн зардлаар засварлана. Уг гурван жилийн хугацаа дуусахад барилгын төсөл албан ёсоор хаагдсан хэмээн үздэг.

- **АНУ-ын Лос Анжелес хотын Төслийг хаах үе шатны тойм:**

Төслийг хаах журам нь нийтийн аж ахуйн бодлогын зөвлөл болон Калифорнийн олон нийтийн гэрээ байгуулах хуулийн хэсгийн 7107-д заасны дагуу төслийн эцсийн талбайг хүлээн авснаас хойш 60 хоногийн дотор барилгын үлдсэн төсвөө хүлээн авах боломжийг гүйцэтгэгчид олгох зорилготой юм.

Тус үе шат нь хаалтын урсгал диаграмм ба хяналтын хуудас, зураг ба бүтээгдсэн төлөвлөгөөг тэмдэглэгээ, хадгалах эцсийн хувилбар, хөшөө дурсгалын судалгаа, төслийн гүйцэтгэлийн тайлан, гүйцэтгэгчийн ажлын гүйцэтгэлийн үнэлгээний тайлан, хүлээн авах зөвлөлийн тайлан, ажлыг хаах гэсэн хэсгүүдээс бүрддэг байна.

Хаалтын урсгалын диаграмм ба хяналтын хуудас нь хаалтын үйл ажиллагааг төлөвлөхөд туслах зорилготой. Жагсаалтад орсон зүйлсийг гэрээний тусгайлсан хяналтын

хуудсыг бэлтгэхэд ашиглаж болдог байна. Суурилуулсан байршил нь анхны төлөвлөгөөнд зааснаас ялгаатай байгаа эсэх, бетонон хийц, цахилгаан дамжуулах хоолой ба сувгийн эрэг, ус зайлуулах болон ариун цэврийн байгууламжийн шугам хоолой, технологийн шугам хоолой, усны шугам гэх мэт бүх дэд байгууламжууд төлөвлөгөөний дагуу байгааг шалгадаг. Мөн гүйцэтгэгч гэрээгээр хүлээсэн бүх үүргээ биелүүлж байгаа эсэхийг баталгаажуулахын тулд бүртгэлийн зургийг тогтмол хянаж байх үүрэгтэй. Бүртгэлийн зургийг шинэчлээгүй тохиолдолд ажлын явцын төлбөрийг суутгаж болно гэдгийг барилгын менежер төслийн эхэнд (барилгын өмнөх хурал дээр) гүйцэтгэгчид мэдэгдэх ёстой.

Барилга угсралтын ажил, шаардлагатай бүх хяналт шалгалт, эцсийн хяналт шалгалтын засварын жагсаалтад байгаа биет засварын ажил дууссаны дараа гүйцэтгэлийн тухай мэдэгдэл гаргана. Гүйцэтгэлийн мэдэгдлийг гаргахдаа төслийн эцсийн огноог тогтооно. Эцсийн огноо тогтоосон өдрөөс хойш 60 хоногийн дотор гэрээний заалтуудын дагуу үлдсэн мөнгийг гүйцэтгэгчид олгоно. Төсөл 75%-ийн гүйцэтгэлийн түвшинд хүрсэн тул барилгын дараах дурсгалын судалгааг эхлүүлэхийн тулд судалгааны хэлтэстэй холбоо барина. Төсөл хариуцсан судалгааны ахлах удирдагч нь Инженерийн судалгааны хэлтсийн гарын авлагад заасан практикийн дагуу шаардлагатай хөшөө дурсгалуудыг сэргээн засварлах, суурилуулах ажлыг дуусгана.

Төслийн гүйцэтгэлийн тайлан нь төслийн ололт амжилт, алдаа дутагдлыг баримтжуулахад ашигладаг арга юм. Төслийн менежер барилгын ажил бүрийн төгсгөлд гүйцэтгэлийн тайлан бэлтгэсэн эсэхийг баталгаажуулах ёстой. Харин гүйцэтгэлийн үнэлгээний хөтөлбөр нь батлагдсан тайлан, шалгуур үзүүлэлтийг ашиглан гүйцэтгэгчдийг тогтмол үнэлдэг байх зорилготой юм. Байцаагчийн гүйцэтгэлийн мэдэгдлийг гаргасны дараа хамтарсан хүлээн авах зөвлөлийн тайлангийн төслийг бэлтгэж, бусад товчоо, хэлтэст тараадаг. "Эцсийн хүлээн авах зөвлөлийн тайлан"-г бөглөж, Нийтийн аж ахуйн байцаагч болон хотын инженер гарын үсэг зурна. Дараа нь Удирдах зөвлөлийн ажилтнууд тайлангийн хуулбарыг Нийтийн аж ахуйн хэлтсийн бусад хэлтэст дамжуулж, төслийн дууссан байдлын талаар мэдээлж, эцсийн байдлаар хүлээж авахаар төлөвлөж буй асуудлыг тэдэнд анхааруулдаг. ТУЗ-ийн ажилтнууд мөн барьцааны эрхийг хамгаалахын тулд төсөл дууссан тухай мэдэгдэл хүссэн туслан гүйцэтгэгчид мэдэгдэнэ.

• **Канад Улсын барилгын төслийг хаах үе шатны тойм:**

Хаалт нь төслийн менежментийн үйл явцын таван бүлгийн сүүлчийнх юм. Энэхүү үйл явцын бүлгийн зорилго нь төслийн үе шат эсвэл гэрээг албан ёсоор дуусгах эсвэл хаах явдал юм. Энэ үе шат нь зохих ёсоор төслийн үйл ажиллагааг хаахын тулд тодорхойлсон процессууд бүгд дууссан эсэхийг шалгаж, төсөл эсвэл төслийн үе шат дууссан гэдгийг албан ёсоор тогтоодог.

Төслийн менежер төслийн бүх үе шатны ажил дууссан, үе шатны зорилтууд биелсэн гэдгийг батлах ёстой. Төсөл хүлээн авах төлөвлөгөө болон ажлын төлөвлөгөөг тухайн ажил дууссан, хаахад бэлэн эсэхийг тодорхойлоход ашигладаг. Нэг үе шатыг хаахаас өмнө бүх хүргэлт, шилжүүлэг дууссан байх ёстой.

Үе шатыг хаах үнэлгээ нь анхны төлөвлөгөөнөөс хамаарна. Үүнд дараах зүйлс орно.

- Бизнесийн кейс шинэчлэх эсвэл тэтгэмжийн баталгаажуулалт
- Хамрах хүрээг баталгаажуулах
- Хамрах хүрээний өөрчлөлтийн талаар мэдээлэх

- Төсвийн болон зардлын шинэчлэлтүүд нь орлуулсан үнийн менежмент болон дуусах үеийн тооцоолол
- Тайлангийн хуваарь гаргах
- Чанарын талаар тайлан гаргах
- Эрсдэлийг бүртгэж мэдээлэх
- Асуудлын бүртгэл
- Төслийн удирдлагын хяналтын хуудасны загвар

АНУ-ын Лос Анжелес хот, Канадын Виннипег хот, БНХАУ, Монгол улсын төслийн үйл явцыг харьцуулахад дараах шинжүүд ажиглагдаж байна. Үүнд:

- 1) Улс орнууд төслийн үйл явцыг өөрсдийн онцлогт тохируулан үе шатуудад хуваан авч үзжээ. Ингэхдээ нийтлэг үе шатууд болох төслийг эхлүүлэх, тендер зарлах, төлөвлөлт, зураг төсөл зохиох, гүйцэтгэх, хянах, хаах зэрэг үйл явцууд дээр үндэслэн тухайн муж, хот, улсын барилгын төсөл хүлээн авах удирдамжийг боловсруулжээ.
- 2) Олон улсын барилгын төслийн зарим үе шат, аргачлалууд манай улсад огт байхгүй байна. Тухайлбал төсөл хүлээн авах аргачлалыг улс орнууд 2-5 үндсэн аргачлал дээр суурилж боловсруулсан байдаг бол манай улсад ийм төрлийн аргачлалыг нэвтрүүлээгүй байна.
- 3) Манай улсын төслийн үе шатуудад тулгамдаж буй асуудал нь өмнөх дэд бүлэгт дурдсан асуудлуудтай холбогдож байгаа юм. Энэ нь эргээд стандарт, норм ба дүрмийн хэрэгжилт хангалттай түвшинд мөрдөгдөхгүй байх үндсэн шалтгаан болж байна.

4.2 УЛС ОРНУУДЫН БАРИЛГЫН ТӨСЛИЙН УДИРДАМЖ, ГАРЫН АВЛАГЫН ХАРЬЦУУЛАЛТ

Канадын Виннипег хотын төслийн барилга, бүтээн байгуулалтын менежментийн гарын авлага

Төслийн удирдлагын гарын авлагыг бүх аж ахуйн нэгжүүд Виннипег хотын хөрөнгө оруулалтын төслүүдийг хэрэгжүүлэхэд ашиглах ёстой. 2019 онд батлагдсан уг гарын авлага нь Хойд Америк дахь төслийн менежментийн шилдэг туршлагууд хэмээн тооцогддог “Төслийн удирдлагын гарын авлага” дээр тулгуурладаг. Төслийн менежментийн шилдэг туршлагыг дагаж, хотын зүгээс хэрэгжүүлж буй төслүүдийн чанарыг сайжруулах зорилготой. Төслийг зөв эхлүүлэх, төлөвлөх, хэрэгжүүлэх, хянах, хаах үйл явцад төслийн менежерийг чиглүүлнэ. Нийслэлийн төсвийн дийлэнх хэсгийг гудамж, гүүр, бохирын систем гэх мэт дэд бүтцийн тохижилтыг шинээр барих, засварлах, солих ажил эзэлдэг.

Төслийн аргачлал нь “Зураг төсөл/тендер/барилга” (DBB) үйл явц юм. Уг аргачлалаар төслийг хэрэгжүүлэхдээ хотын төслийн менежерүүд зөвлөхүүд уг ажлын тендерийн баримт бичгийг боловсруулах, бэлтгэх ажилд оролцуулж, улмаар барилгын ажлыг гүйцэтгэгч нарт олгодог. Томоохон төслүүдийн хувьд “Зураг төсөл/тендер” (DB) болон Төрийн, хувийн хэвшлийн, түншлэл (P3) зэрэг хүргэх бусад аргуудыг ашигладаг.

Хүснэгт 10. Канадын Виннипек хотын барилгын төслийн гарын авлагын агуулга

Ерөнхий үе шат	Төслийн нарийвчилсан үе шатууд
Нэг. Танилцуулга	1.1. Ерөнхий мэдээлэл 1.2. Төслийн удирдлагын гарын авлагын зорилго 1.3. Төслийн удирдлагын гарын авлагыг ашиглах 1.4. Төслийн удирдлагын гарын авлагын бүтэц 1.5. Хөтөлбөр

Төсөл зохиох, хүлээн авах удирдамжийн судалгаа

Ерөнхий үе шат	Төслийн нарийвчилсан үе шатууд
	1.6. Төслийн эрсдэлийн түвшнийг үнэлэх 1.7. Төслийн хэмжээг үнэлэх 1.8. Төсөл хөтөлбөр, төсвийн ерөнхийлөн захирагчийн хоорондын хамаарал 1.9. Хөрөнгийн удирдлагын систем 1.10. Зохион байгуулалт, өөрчлөлтийн удирдлага 1.11. Олон нийтийн оролцоо
Хоёр. Төслийн удирдлагын засаглал	2.1. Бодлого 2.2. Захиргааны стандартууд 2.3. Байгууллагын засаглал
Гурав. Төсөл хэрэгжүүлэх хүрээ	3.1. Төсөл хүлээн авах үйл явц 3.2. Шийдвэр гаргах үе шатууд 3.3. Боломжит үндэслэл 3.4. Хөгжүүлэлт- Урьдчилсан зураг төсөл 3.5. Хэрэгжилт- Нарийвчилсан зураг төсөл 3.6. Худалдан авалт 3.7. Хэрэгжилт- Барилга 3.8. Төслийн хэрэгжилтийн хүрээ 3.9. Төслийн хэрэгжилтийн хүрээний интеграци 3.10. Төслийн удирдлага
Дөрөв. Төслийг эхлүүлэх үйл явц	4.1. Төсөл эсвэл үе шатны зөвшөөрөл авах 4.2. Оролцогч талуудыг тодорхойлох 4.3. Хорооны шаардлагыг тодорхойлох 4.4. Оролцогч талуудын үнэлгээ 4.5. Төслийн дүрэм 4.6. Төслийн шинэ үе шатыг эхлүүлэх
Тав. Төлөвлөлтийн үйл явц	5.1. Төсөл хэрэгжүүлэх төлөвлөгөө боловсруулах 5.2. Төлөвлөгөөний хамрах хүрээний менежмент 5.3. Төлөвлөгөөний хуваарийн менежмент 5.4. Зардлын менежментийг төлөвлөх 5.5. Чанарын менежментийн төлөвлөх 5.6. Худалдан авах ажиллагааны менежмент 5.7. Нөөцийн менежментийг төлөвлөх 5.8. Харилцаа холбооны менежментийг төлөвлөх 5.9. Эрсдэлийн менежментийг төлөвлөх 5.10. Өөрчлөлтийн хяналтын нэгдсэн менежментийг төлөвлөх 5.11. Эрүүл мэнд, аюулгүй байдал, байгаль орчны менежментийг төлөвлөх 5.12. Ашиглалтад оруулах төлөвлөгөө 5.13. Төслийг хаах төлөвлөгөө 5.14. Төсөл хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөг шинэчлэх 5.15. Төлөвлөгөө ба бодит хөрөнгийн шинэчлэл
Зургаа. Төслийг гүйцэтгэх	6.1. Төслийн багийг бүрдүүлэх 6.2. Багийн дүрмийг боловсруулах 6.3. Төслийн багийг удирдах 6.4. Худалдан авах ажиллагаа явуулах 6.5. Ажлыг чиглүүлэх, удирдах 6.6. Чанарын удирдлага 6.7. Харилцаа холбооны удирдлага
Долоо. Төслийн хяналтын үйл явц	7.1. Хяналт, шалгалт 7.2. Өөрчлөлтийн хяналт 7.3. Болзошгүй нөхцөл байдлыг тооцоолох 7.4. Эрсдэлийг удирдах 7.5. Гүйцэтгэлийн тайлан
Найм. Төслийн хаалт	8.1. Бизнесийн жишгийг шинэчлэх 8.2. Төслийн үе шатыг хаах 8.3. Шилжүүлэг 8.4. Зөвлөхийн гүйцэтгэлийг шалгах 8.5. Төслийг хаах 8.6. Төслийг дүгнэх

Ерөнхий үе шат	Төслийн нарийвчилсан үе шатууд
Ес. Гэрээний удирдлага	9.1. Бүртгэл, тайлан 9.2. Уулзалт 9.3. Гэрээний тайлан 9.4. Эрүүл мэнд, аюулгүй байдал, хүрээлэн буй орчин 9.5. Ажлын цагийн хуваарь 9.6. Тоног төхөөрөмж 9.7. Барилгын хяналт, шалгалт 9.8. Явцын хяналт, шалгалт 9.9. Нэхэмжлэл, хохирол 9.10. Гэрээний эрсдэлийг удирдах 9.11. Хотын нэхэмжлэл, батлан даалт 9.12. Хохирол барагдуулах 9.13. Ашиглалтад оруулах, шилжүүлэх 9.14. Ашиглалт, засвар үйлчилгээ 9.15. Сургалт 9.16. Хэсэгчилсэн, нийт гүйцэтгэлийн хоорондох үйл ажиллагаа 9.17. Ашиглалтад оруулах төлөвлөгөөнд тусгагдсан зураг 9.18. Барилгын ажлын эцсийн тайлан 9.19. Явцын төлбөр 9.20. Гүйцэтгэл 9.21. Барилгын тухай хууль 9.22. Баталгаат хугацаа 9.23. Барилга хүлээн авах

Уг гарын авлагыг Дэд бүтцийн төлөвлөлтийн газрын дэргэдэх Компанийн хөрөнгийн удирдлагын албаны Төсөл, хөрөнгийн удирдлагын захирлын удирдлага дор байнга хянаж, шинэчилж байдаг. Дотоод сургамжаас авсан үйл явц, чанарын баталгаажуулалтын үнэлгээний ажиглалт, дотоод болон гадаад аудитын зөвлөмж, хотын бодлого, захиргааны стандартад гарсан аливаа шинэ өөрчлөлт, төслийн удирдлагын гарын авлагад нийтлэгдсэн шинэ мэдээлэл, шинэчлэлтүүд дээр үндэслэн гарын авлагыг тогтмол шинэчлэн боловсруулдаг. Виннипег хотын гарын авлаг нь нийт 366 хуудас бөгөөд долоон ерөнхий агуулгын хүрээнд төслийн үе шатуудыг авч үзсэнээрээ онцлог юм.

4.2.1 АНУ-ЫН КОЛУМБА МУЖИЙН БАРИЛГЫН ТӨСЛИЙН ГАРЫН АВЛАГА

Тус мужийн Өмчийн удирдлагын газар нь дүүргийн хэд хэдэн агентлагт "Нийслэлийн бүтээн байгуулалт" хөтөлбөрийг хэрэгжүүлдэг. 2009 онд батлагдсан Төсөл нийлүүлэх гарын авлагад Өмчийн удирдлагын газраас барилга байгууламж барих төслийн капиталын барилгын хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд ашигладаг үйл явц, журмыг тусгасан.

Өмчийн удирдлагын газарт олон жилийн турш төслүүдийг удирдах, хэрэгжүүлэх стандарт бус олон аргачлал байсан нь тулгарч буй томоохон бэрхшээлүүдийн нэг байв. Үүний үр дүнд төслийн менежментэд нь туслах удирдамжгүй байв. Тухайн төслийн менежерийн туршлагаас хамаарч төслийн үр ашиг хэмжигддэг төдийгүй байгууллагад шинэ боловсон хүчин орж ирсэн тохиолдолд төслийг эхлүүлэх, амжилттай хэрэгжүүлэхэд чиглүүлсэн лавлах баримт бичиг, гарын авлага байгаагүй. Энэхүү төслийг хэрэгжүүлэх гарын авлага нь үйл явцын урсгал, хяналтын замын зураглалын үүрэг гүйцэтгэдэг ба барилга байгууламж барих төслийн үе шат бүрд хамаарах алхмуудыг ойлгоход чиглэсэн цогц гарын авлага юм.

Хүснэгт 11. АНУ-ын Колумба барилгын төслийн гарын авлагын агуулга

Ерөнхий үе шат	Төслийн нарийвчилсан үе шатууд
Нэг. Төслийн эхлэл	1.1. Төслийн эхлэл 1.2. Санхүүгийн урьдчилсан тайлан 1.3. Төсөв 1.4. Төсвийн үнийн хяналт 1.5. Баримт бичгийн хяналт 1.6. Төслийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө 1.7. Төслийн эхлэлийн уулзалт
Хоёр. Төлөвлөлт	2.1. Нөхцөл байдлыг дүгнэх 2.2. Жишиг үнэлгээ 2.3. Талбайн үнэлгээ 2.4. Цогц төлөвлөгөө 2.5. Санхүүгийн боломж 2.6. Эрсдэлийн үнэлгээ 2.7. Хамрах хүрээний төлөвлөгөө 2.8. Концепцийн дизайн 2.9. Гэрээ байгуулах стратеги 2.10. LEED төлөвлөлт
Гурав. Зураг төсөл	3.1. Урьдчилсан зураг төсөл 3.2. Үзэл баримтлал (15%) 3.3. Схемийн зураг төсөл (35%) 3.4. Зураг төсөл боловсруулах (65%) 3.5. Барилга (100%) 3.6. Дагаж мөрдөх дүрэм, журам
Дөрөв. Барилга	4.1. Боловсон хүчний төлөвлөгөө 4.2. Барилга угсралтын өмнөх хурал 4.3. Барилга угсралтын өмнөх уулзалт 4.4. Шилжилт, хөдөлгөөн 4.5. Материал 4.6. Талбайн судалгаа 4.7. Хэрэглээ 4.8. Өдөр тутмын тайлан 4.9. Татгалзах асуудлууд 4.10. Барилгын багийн хурал 4.11. Аюулгүй ажиллагааны төлөвлөгөөний хяналт 4.12. Ажлын зөвшөөрөл цуцлах 4.13. Талбайн үзлэг 4.14. Явцын зураг 4.15. Шалгалт
Тав. Төслийн хаалт	5.1. Хаалттай шалгах хуудас 5.2. Үндсэн гүйцэтгэл 5.3. Эцсийн хяналт 5.4. LEED барилгын зураг 5.5. Ажлын дүгнэлт 5.6. Баталгаат хугацаа
Төслийн явцын хяналт	6.1. Худалдан авах ажиллагааны болон гэрээний санхүүжилтийн зөвшөөрөл 6.2. Барилгын дүрэм 6.3. Төлбөрийн үйл явц 6.4. Гүйцэтгэлийн үнэлгээ 6.5. Талуудын оролцоо 6.6. Эрсдэлийг тодорхойлох, үнэлэх 6.7. Асуудлыг хянах 6.8. Сар бүрийн тайлан 6.9. Ажлын хуваарь 6.10. Чанарын шалгалт 6.11. Зохион байгуулалтын өөрчлөлт 6.12. Ашиглалтад оруулах
Баримт бичгийн хяналт	7.1. Баримт бичгийн индексжүүлэлт 7.2. Архивлах үйл ажиллагаа

Колумба мужийн барилгын төсөл хүлээн авах гарын авлага нь 166 хуудастай. Барилгын үе шатуудыг үндсэн 7 үе шатад хуваан авч үзсэн. Шаардлагатай материал, дүрэм журмын линкийг оруулах байдлаар тусгаж өгснөөс гадна үйл явцын дарааллыг системчилж өгснөөр онцлог байсан.

4.2.2 АНУ-ЫН ВАШИНГТОН ХОТЫН БАРИЛГЫН ТӨСЛИЙН ГАРЫН АВЛАГА

Улсын барилгын албанаас 2022 онд баталсан энэхүү гарын авлагыг барилгын инженерийн ажилтнуудад заавар болгодог. Гарын авлага нь барилгын удирдлагын ажилд нөлөөлөх бодлого, хуулиудыг тодорхойлох үндсэн зааварчилгааг өгдөг боловч уг гарын авлагад эдгээр бодлого, хуулийг ерөнхийд нь тайлбарлаагүй. Энэхүү гарын авлагад заасан зааварчилгааг мөрдөхгүй байх шийдвэр нь инженерийн дүгнэлтэд үндэслэсэн байх ёстой бөгөөд олон нийтийн эрх ашгийг төлөөлөх үндэслэлтэй байх ёстойгоос гадна зохих эрх бүхий албан тушаалтан гаргана. Гарын авлагын талаарх сэтгэгдлийг хүлээн авч, шинэчлэлтийг тогтмол хийдэг байна.

Хүснэгт 12. АНУ-ын Вашингтон хотын барилгын төслийн гарын авлагын агуулга

Ерөнхий үе шат	Төслийн нарийвчилсан үе шатууд
Нэг. Удирдлага	1.1. Агентлагийн зохион байгуулалт, харилцаа 1.2. Тендерийн журам, нөхцөл 1.3. Шалгаруулах, гэрээлэх 1.4. Ажлын хамрах хүрээ 1.5. Ажлын хяналт 1.6. Материалын хяналт 1.7. Олон нийтийн өмнө хүлээсэн эрх зүйн үүрэг, харилцаа 1.8. Ахиц дэвшил 1.9. Хэмжилт ба төлбөр 1.10. Замын хөдөлгөөний түр зохицуулалт
Хоёр. Газар шорооны ажил	2.1. Цэвэрлэх, хог хаях 2.2. Барилга байгууламж, саадыг арилгах 2.3. Зам, далангийн малталт 2.4. Тээвэрлэлт 2.5. Бэлтгэл 2.6. Услах 2.7. Барилга байгууламжийн малталт 2.8. Суваг, шуудуу ухах 2.9. Цэвэрлэгээ 2.10. Барилгын геотекстил материал
Гурав. Агрегат үйлдвэрлэл	3.1. Талбайн ажил 3.2. Талбайн нөхөн сэргээлт
Дөрөв. Суурь	4.1. Хайрганы суурь 4.2. Тогтворжуулагч, гадаргуу бутлах
Тав. Гадаргуу ба хучилт	5.1. Цемент, бетон хучилт 5.2. Гадаргуугийн боловсруулалт 5.3. Битүүмжлэл 5.4. Аспальт 5.5. Бетон хучилт
Зургаа. Бүтэц	6.1. Барилга байгууламжид тавигдах ерөнхий шаардлага 6.2. Бетон 6.3. Төмөр хийц 6.4. Мод 6.5. Бүтээц 6.6. Гүүрний хашлага 6.7. Будаг
Долоо. Ус зайлуулах байгууламж, ариун цэврийн байгууламж	7.1. Ус зайлуулах хоолой 7.2. Ус дамжуулах хоолой 7.3. Бохирын шугам
Найм. Төрөл бүрийн барилга байгууламж	8.1. Элэгдлийн хяналт 8.2. Замын хажуугийн сэргээн босголт

Ерөнхий үе шат	Төслийн нарийвчилсан үе шатууд
	8.3. Услалтын систем
Ес. Материалууд	9.1. Ерөнхий зүйл 9.2. Материалын үйлдвэрлэлийн хяналт 9.3. Ажлын талбайн материал хянах 9.4. Материал тус бүрд тавигдах тусгай шаардлага 9.5. Чанарын баталгаа 9.6. Аюулгүй байдал
Арав. Баримт бичиг	10.1. Ерөнхий 10.2. Ажлын хэсгүүд 10.3. Гэрээний дагуу хяналт, бүртгэл 10.4. Төслийн бүртгэлийн систем 10.5. Бүс нутгийн төслийн баримт бичгийн систем
Арван нэг. Хэлбэр	11.1. Танилцуулга 11.2. Тодорхойлолт 11.3. Ерөнхий зааварчилгаа

Гарын авлагыг барилгын норм ба дүрэм, стандартыг хамт оруулж өгснөөс гадна материал, газар шорооны ажил гэх мэт нарийвчилсан шаардлагуудыг тусгаж өгснөөрөө онцлог байв.

4.2.3 АНУ-ЫН ЛОС АНЖЕЛЕС ХОТЫН БАРИЛГЫН ТӨСЛИЙН ГАРЫН АВЛАГА

2021 онд шинэчлэн баталсан уг гарын авлага нь захиалагчийн санал болгож буй төслийг анхны төсөөллөөс эхлээд зураг төсөл, барилга угсралт, хаалтын үе хүртэл авах үйл явцыг тодорхой чиглүүлэг болгох зорилготой. Төслийн менежерүүд Лос Анжелесийн инженерийн товчооны төслийг хэрэгжүүлэхэд маш чухал үүрэг гүйцэтгэдэг. Тэд төсөл хэрэгжүүлэх хэрэгцээг тодорхойлохын тулд үйлчлүүлэгчидтэй хамтран ажиллаж, төслийн үр дүнтэй байдлын талаар шийдвэр гаргахад хот болон олон нийтэд шаардлагатай мэдээллээр хангах үүрэгтэй. Мөн тэд санхүүжилтийн стратеги боловсруулах, төслийг хэрэгжүүлэх ажлын хуваалтын бүтцийг боловсруулах, төслийн багийг бүрдүүлэх, хуваарийг боловсруулах, төсвийн шаардлагын хүрээнд дуусгахыг баталгаажуулах олон үүрэг хариуцлагыг хүлээдэг. Иймд уг гарын авлага нь төслийн менежер болон оролцогч талуудыг нэгдсэн мэдээллээр хангах зорилготой.

Хүснэгт 13. АНУ-ын Лос Анжелес хотын барилгын төслийн гарын авлагын агуулга

Агуулга
1. Төсөл зохиох, хүлээн авах талаар товч мэдээлэл
2. Төслийг хүлээн авах аргачлал
3. Төслийг санаачлах, эхлүүлэх үе шат
4. Төслийн хяналт, зохицуулалт
5. Төслийн явцыг тайлагнах
6. Зөвлөхүүдтэй ажиллах
7. Шинжилгээний үе шат
8. Төлөвлөлт дизайны үе шат
9. Төлөвлөлтийн үе шат дахь чанарын баталгаа, чанарын хяналт
10. Төслийн тодорхойлолт, төслийн санал
11. Зөвшөөрөл ба зөвшилцөх үе шат
12. Тендерийн баримт бичгийг бэлдэх
13. Тендерийн сурталчилгаа
14. Төсөл гүйцэтгэгч сонгон шалгаруулах
15. Гүйцэтгэлийн менежменттэй холбогдох
16. Гүйцэтгэлийн процесс
17. Хяналтын үе шат
18. Гүйцэтгэлийн явцыг хянах
19. Төслийн зардлыг хянах
20. Төслийн явцын өөрчлөлт
21. Маргаан зөрчлийг шийдвэрлэх
22. Гүйцэтгэлийн ажлыг дуусгах

23. Гүйцэтгэлийн нэмэлт гэрээ
24. Ашиглалтад оруулах
25. Төслийг хаах

Уг гарын авлага нь улсын болон хувийн санхүүжилттэй төслүүдэд аль алинд менежментийн гарын авлага болдог төдийгүй барилгаас гадна бүтээн байгуулалтыг төслүүдэд мөн удирдамж болж байгаагаар онцлог юм. Үүнээс гадна барилгын төслийн үе шатуудыг дэлгэрэнгүй авч үзэж, тус бүрд нь зорилго, оролцогчид, холбогдох баримт бичиг, процесс зэргийг дэлгэрэнгүй тайлбарласнаараа гарын авлагыг хэрэглэгчид ойлгомжтой, шат дараалал бүрийг нарийн зурагласнаараа давуу талтай. Монгол улсын хувьд Лос Анжелес хотын барилгын төслийн гарын авлагад дурдсан барилгын төсөл хэрэгжүүлэх үндсэн 5 үе шат байгаа нь манай улсынхтай адил байна. Иймд тус гарын авлагын эх загварыг авч ашиглах бүрэн боломжтой хэмээн судалгааны багийн зүгээс үзэж байна. Тухайн 25 үе шат бүхий удирдамж нь манай улсын барилгын төсөл хэрэгжих үйл ажиллагаатай адил шинж чанарыг илтгэж чадаж байгаа хэдий ч яв цав таарч хэрэгжиж байна гэж ойлгож болохгүй юм. Тухайлбал, манай улсад барилгын төсөл хэрэгжих үе шатуудад барилгын ажлын бэлтгэл үе шат, гүйцэтгэх үе шат, хянах үе шатуудад ихээхэн ач холбогдол өгч анхаардаг бол Лос Анжелес хотод захиалагч болон гүйцэтгэгчийн хоорондын хамтын ажиллагаа, эхлэл үе шат, төгсгөл үе шатуудад ихээхэн ач холбогдлыг өгдөг байна. Үүнээс дүгнэвэл, дотоодын сайн туршлага дээр гаднын орны сайн жишгийг авч ашигласнаар Монгол улсын барилгын салбарын хөгжилд нэмэр болохуйц удирдамж бий болох юм.

4.2.4 ФРАНЦ УЛСЫН БАРИЛГЫН ТӨСЛИЙН УДИРДАМЖ

Энэхүү гарын авлага нь дараах асуудлыг шийдвэрлэх хүрээнд боловсруулагдсан байна. Үүнд:

- Худалдан авах ажиллагааны зохицуулалт;
- Гүйлгээний бүтэц, төслүүдийг санхүүжүүлэх;
- Санхүүжүүлэгчид шаарддаг аюулгүй байдал,
- Гэрээний хамгаалалт;
- Гэрээний стандарт хэлбэрүүд;
- Эрсдэлийн хуваарилалт;
- Дээд хязгаар, давагдашгүй хүчин зүйл;
- Материалын саатал, өөрчлөлтийг хамарсан гэрээний заалтууд;
- Гэрээлэгчийг томилох; туслан гүйцэтгэгчид; лиценз, зөвшөөрөл; төслийн даатгал; хөдөлмөрийн тухай хууль; эрүүл мэнд, аюулгүй байдал;
- Байгаль орчны асуудлууд;
- Авлигын бизнесийн үйл ажиллагаа, хээл хахууль; дампуурал/төлбөрийн чадваргүй байдал; төрийн хувийн хэвшлийн түншлэл (ТХХТ);
- Маргаан шийдвэрлэх; татвар, татварын хариуцлагыг хөнгөвчлөх;
- Барилгын үндсэн байгууллагууд; болон шинэчлэлийн санал гэх мэт барилгын төсөл хэрэгжүүлэгчдэд тулгардаг нийтлэг асуултад хариулт өгөх зорилготой.

Хүснэгт 14. Франц Улсын барилгын төслийн удирдамжийн агуулга

№	Агуулга
1.	Барилгын төслийн тухай тойм
2.	Худалдан авах ажиллагааны зохицуулалт
3.	Гүйлгээний бүтэц
4.	Санхүү
5.	Гэрээний стандарт маягууд

6.	Гэрээний асуудлууд
7.	Хариуцлага
8.	Хариуцлагын механизм
9.	Давагдашгүй хүчин зүйлс
10.	Материалын саатал
11.	Материалын өөрчлөлт
12.	Хэлэлцээрээр тохиролцсон бусад заалтууд
13.	Архитектор, инженер, барилгын мэргэжилтнүүд
14.	Барилгын ажлын төлбөр, тооцоо
15.	Туслан гүйцэтгэгч
16.	Тусгай зөвшөөрөл олгох
17.	Төслийн даатгал
18.	Хөдөлмөрийн тухай хууль
19.	Эрүүл мэнд, аюулгүй байдал
20.	Байгаль орчны асуудлууд
21.	Авлигаас сэргийлэх
22.	Төлбөрийн чадваргүй болох (Дампуурал)
23.	Төр, хувийн хэвшлийн хамтрал
24.	Маргаан шийдвэрлэх
25.	Татвар
26.	Олон улсын гэрээт гүйцэтгэгчид тавигдах бусад шаардлага
27.	Шинэчлэл ба чиг хандлага
28.	Барилгын үндсэн байгууллагууд

36 хуудас бүхий уг удирдамж нь барилгын төсөл хэрэгжүүлэхэд эргэлзээтэй асуудлууд, тодруулах шаардлагатай асуудлууд, зөвлөм зэргийг асуулт тавих замаар тодруулж гаргаснаараа онцлог юм.

4.2.5 ИБУИНВУ-ЫН БАРИЛГЫН ТӨСЛИЙН СТАНДАРТ

Энэхүү стандарт нь засгийн газрын хэмжээнд уялдаатай ажиллах арга замыг сурталчлах, баталгаа, эрсдэлийн удирдлага, чадавхыг сайжруулах тогтвортой үндэс суурийг бүрдүүлдэг удирдлагын стандартуудын нэг хэсэг юм.

Хүснэгт 14. Их Британийн барилгын төслийн гарын авлагын агуулга

Ерөнхий үе шат	Төслийн нарийвчилсан үе шатууд
Нэг. Стандартын тухай	1.1. Стандартын зорилго 1.2. Стандартын хамрах хүрээ 1.3. Стандартын лавлагаа
Хоёр. Зарчмууд	2.1. Үндсэн зарчим
Гурав. Танилцуулга	3.1. Танилцуулга 3.2. Төсвийн ерөнхийлөн захирагч 3.3. Ажлын арга барил
Дөрөв. Засаглал	4.1. Засаглал ба удирдлагын тогтолцоо 4.2. Баталгаажуулалт 4.3. Шийдвэр гаргалт 4.4. Гүйцэтгэх үүрэг хариуцлага
Тав. Төсвийн ерөнхийлөн захирагч	5.1. Төсвийн ерөнхийлөн захирагчийн зорилго 5.2. Удирдлагын тогтолцоо 5.3. Практик
Зургаа. Төслийн менежмент	6.1. Төслийн менежментийн зорилго 6.2. Төслийн засаглал, удирдлагын тогтолцоо 6.3. Цаг хугацааны мөчлөг 6.4. Төслийн менежментийн туршлага
Долоо. Төлөвлөлт, хяналтын үйл ажиллагаа	7.1. Тойм 7.2. Төлөвлөлт 7.3. Тэтгэмжийн менежмент 7.4. Нөөц, чадавхын удирдлага 7.5. Тайлан 7.6. Эрсдэлийн менежмент

	7.7. Хяналтын өөрчлөлт 7.8. Мөшгөх менежмент 7.9. Мэдээлэл, мэдээллийн менежмент 7.10. Санхүү 7.11. Худалдан авалт, гэрээний удирдлага 7.12. Талуудын оролцоо 7.13. Харилцаа холбоо
Найм. Шийдэл	8.1. Тойм 8.2. Чанарын удирдлага 8.3. Хэрэглэгчийн хэрэгцээ, шаардлага 8.4. Шийдлийн загвар 8.5. Шийдэл боловсруулах, нэгтгэх 8.6. Хэрэгцээ шаардлагад нийцүүлэн баталгаажуулах 8.7. Байгууллага, нийгмийн өөрчлөлтийн удирдлага 8.9. Төсөл хэрэгжүүлэх багийн сургалт 8.10. Эрүүл мэнд, аюулгүй байдал 8.11. Байгаль орчин, тогтвортой байдал

Британийн барилгын төслийн удирдамжийн гол онцлог нь менежментийг хэрэгжүүлэхэд түлхүү анхаарсан байна. Бусад орнуудын барилгын төслийн гарын авлага, удирдамжуудаас ялгаатай нь барилгын үе шатуудаар дараалуулан авч үзээгүй бөгөөд төлөвлөлт, хяналтын үе шатанд онцгой ач холбогдол өгсөн байна.

4.2.6 АНУ-ЫН ЖЕОРЖИЯ МУЖИЙН ОРОН НУТГИЙН БАРИЛГЫН ТӨСЛИЙН УДИРДАМЖ

Энэхүү гарын авлага нь орон нутгийн засаг захиргаа төрийн аливаа барилга, байгууламж, замыг хэрхэн ажилд авах, барих (эсвэл нураах) тухай хууль тогтоомжийг ойлгуулах зорилгоор дүүргийн комиссын дарга, дүүргийн менежерүүд, худалдан авагчид, нийтийн аж ахуйн газрын дарга нар, дүүргийн инженерүүд болон төслийн менежерүүдэд зориулсан лавлагаа юм.

Хүснэгт 15. АНУ-ын Жеоржия мужийн барилгын төслийн гарын авлагын агуулга

Ерөнхий үе шат	Төслийн нарийвчилсан үе шатууд
Нэг. Шаардлагатай нэр томьёо	1.1. Нэр томьёо
Хоёр. Төрийн санхүүжилттэй барилга барих төслүүд	2.1. Нийтийн төсөл гүйцэтгэх гэрээг худалдан авах ажиллагаа 2.2. Төсөл нь орон нутгийн засаг захиргааны Нийтийн аж ахуйн барилгын тухай хуулийн шаардлагад хамаарах эсэхийг шийдэх 2.3. Барилга хүлээн авах аргыг сонгох 2.4. Барилга хүлээн авах системийг сонгох 2.5. Өрсөлдөөнт үйл явцыг сонгох 2.6. Төслийг сурталчлах 2.7. Төслийн баримт бичиг бүрдүүлэх 2.8. Тендерийн санал авах 2.9. Урьдчилсан шаардлага хангасан тендер оролцогчид 2.10. Тендерийн өмнөх хурал зохион байгуулах 2.11. Шаардлагатай нэмэлт баримт бичгүүд 2.12. Тендерийн санал хүлээн авах 2.13. Тендерийн бонд шаардах 2.14. Тендер эсвэл санал нээх 2.15. Тендер эсвэл саналыг үнэлэх 2.16. Тендер эсвэл санал нээлттэй байх хугацаа 2.17. Тендерийн алдаа гарсан тохиолдолд авах арга хэмжээ 2.18. Хэлэлцээр 2.19. Гэрээ байгуулах 2.20. Гэрээний цахим баталгаажуулалт 2.21. Хадгалах 2.22. Гүйцэтгэлийн баталгаа шаардах 2.23. Төлбөрийн барьцаа шаардах

Ерөнхий үе шат	Төслийн нарийвчилсан үе шатууд
	2.24. Гүйцэтгэгчийн амлалт 2.25. Нутгийн захиргааны байгууллагуудын нийтийн аж ахуйн барилгын тухай хуулийг дагаж мөрдөөгүй тохиолдолд хүлээлгэх арга хэмжээ
Гурав. Зам барих төсөл	3.1. Гэрээ байгуулах эрх бүхий байгууллага 3.2. Тендерийн шаардлагыг хангасан эсэхийг тодорхойлох 3.3. Боломжит тендерт оролцогчдод борлуулалтын тухай мэдэгдэл өгөх 3.4 Тендерийн сурталчилгаа 3.5. Тендерийн зардлаа нөхөх талаар авч үзэх 3.6. Саналын баталгаа шаардах 3.7. Тендерт өрсөлдөх хугацаа 3.8. Нээлттэй бүртгэлийн хуулийн нөлөөлөл 3.9. Цахим баталгаажуулалт 3.10. Гэрээ байгуулах 3.11. Гүйцэтгэгч, туслан гүйцэтгэгч 3.12. Мэдэгдэл шаардах 3.13. Гүйцэтгэлийн бонд шаардах 3.14. Төлбөрийн барьцаа шаардах 3.15. Бусад бондуудыг авч үзэх нь 3.16. Гүйцэтгэгчийн амлалт
Дөрөв. Нийтийн аж ахуйн барилга, замд хамаарах заалтууд	4.1. Явцын төлбөр 4.2. Нийтийн ажил, зам барилгын ажлын гүйцэтгэлийн төлбөр 4.3. Ус, бохирын байгууламж суурилуулах, засварлах гэрээ 4.4. Шуурхай төлбөр 4.5. Борлуулалтын татвар 4.6. Цагаачлалын хууль тогтоомжийг дагаж мөрдөх 4.7. Мэдүүлэг
Тав. Жишиг маягт	5.1. Тендер, саналын сонины зар 5.2. Мужийн захиргааны албан ёсны веб хуудсанд тавигдах тендер, ажлын саналын зар 5.3. Урьдчилсан шалгуурын бодлого 5.4. Тендерийн бонд 5.5. Саналын аргын ярилцлагын үнэлгээний маягт 5.6. Гүйцэтгэлийн баталгаа 5.7. Төлбөрийн бонд 5.8. Орон нутгийн захиргаанд өгөх шаардлагатай мэдүүлэх 5.9. Цахимаар ажил гүйцэтгэгчийг баталгаажуулах 5.10. Туслан гүйцэтгэгчийг баталгаажуулах 5.11. Цагаачлалын хууль тогтоомжийн шаардлагад нийцэж буйг баталгаажуулах
Зургаа. Холбогдох дүрэм журам	6.1. Дүүргийн замын барилгын тухай хууль 6.2. Захиргааны нийтийн аж ахуйн барилгын гэрээний тухай хууль 6.3. Нээлттэй бүртгэлийн тухай хууль 6.4. Гүйцэтгэгчийн төлсөн борлуулалтын татвар 6.5. АНУ-ын нутаг дэвсгэрт хууль ёсоор ажиллах байгаа эсэхийг шалгах журам

Уг гарын авлага нь төрийн санхүүжилтээр барилга барих төсөл, зам барих төсөл, нийтийн аж ахуйн барилга, зам зэрэг бүтээн байгуулалтын хэлбэрээр ангилж агуулгыг гаргаснаар онцлог байна.

4.2.7 БНХАУ-ЫН БАРИЛГЫН ТӨСЛИЙН УДИРДАМЖУУД

Энэхүү стандарт нь засгийн газрын хэмжээнд уялдаатай ажиллах арга замыг сурталчлах, баталгаа, эрсдэлийн удирдлага, чадавхыг сайжруулах тогтвортой үндэс суурийг бүрдүүлдэг удирдлагын стандартуудын нэг хэсэг юм.

Хүснэгт 16. БНХАУ барилгын төслийн хяналтын удирдамжийн агуулга

Төсөл зохиох, хүлээн авах удирдамжийн судалгаа

Чиглэл	Агуулга
Инженерийн чанарын хяналт	1.1. Ерөнхий зүйл 1.2. Нэр томьёо 1.3. Хяналтын байгууллагын үндсэн чиг үүрэг 1.4. Хариуцлагатай аж ахуйн нэгж, холбогдох байгууллагуудын чанарын хяналт 1.5. Инженерийн байгууллагын чанарын хяналт 1.6. Төслийн гүйцэтгэлийг хүлээн авахад хяналт тавих 1.7. Төслийн чанарын хяналтын тайлан 1.8. Төслийн чанарын хяналт, мэдээллийн менежмент 1.9. Бусад холбогдох баримт бичиг
Бүтээн байгуулалтын ажлын чанарын хяналтад бүтцийн хяналт хийх ажлын удирдамж	2.1. Барилгын төслийн чанарын хяналтын баримт бичгийн бүрдэлт 2.2. Хяналтын ажил эхлэхээс өмнөх бэлтгэл ажил 2.3. Төслийг гүйцэтгэхэд оролцогч талуудын чанарын гүйцэтгэлд хяналт тавих 2.4. Барилгын чанарт хяналт тавих 2.5. Төслийн гүйцэтгэлийг хүлээн авахад тавих хяналт 2.6. Барилгын төслийн хяналтын тайлан 2.7. Барилгыг дуусгах, хүлээн авах бүртгэлийг хийх менежмент 2.8. Хариуцлага 2.9. Барилгын хяналтын ажил гүйцэтгэхэд хэрэглэгдэх баримт бичиг
Барилгын төслийн чанарын удирдлагын менежментийн дүрэм	3.1. Ерөнхий заалтууд 3.2. Барилгын нэгжүүдийн чанарын хариуцлага, үүрэг 3.3. Судалгаа, зураг төслийн нэгжийн чанарын хариуцлага, үүрэг 3.4. Барилгыг гүйцэтгэлийн нэгжүүдийн чанарын хариуцлага, үүрэг 3.5. Инженерийн хяналтын нэгжүүдийн чанарын хариуцлага, үүрэг 3.6. Барилгын төслийн чанарын баталгаа 3.7. Хяналт ба удирдлага 3.8. Торгууль 3.9. Нэмэлт заалт

БНХАУ-ын хувьд барилгын төсөл эхлэхээс, хаах хүртэл үе шатыг хамруулсан нэгдсэн удирдамжгүй. Харин үе шат бүрд хуваасан удирдамж, дүрмүүдийг гаргасан байна. Ингэхдээ барилга барих компанид тавих шалгуурыг өндөр байлгах замаар төслийн үр дүнг голчлон анхаардаг байна. Хэрэв барилгын чанар, стандарт зөрчсөн бол тухайн гүйцэтгэгч байгууллагатай хариуцлага тооцох механизмтай.

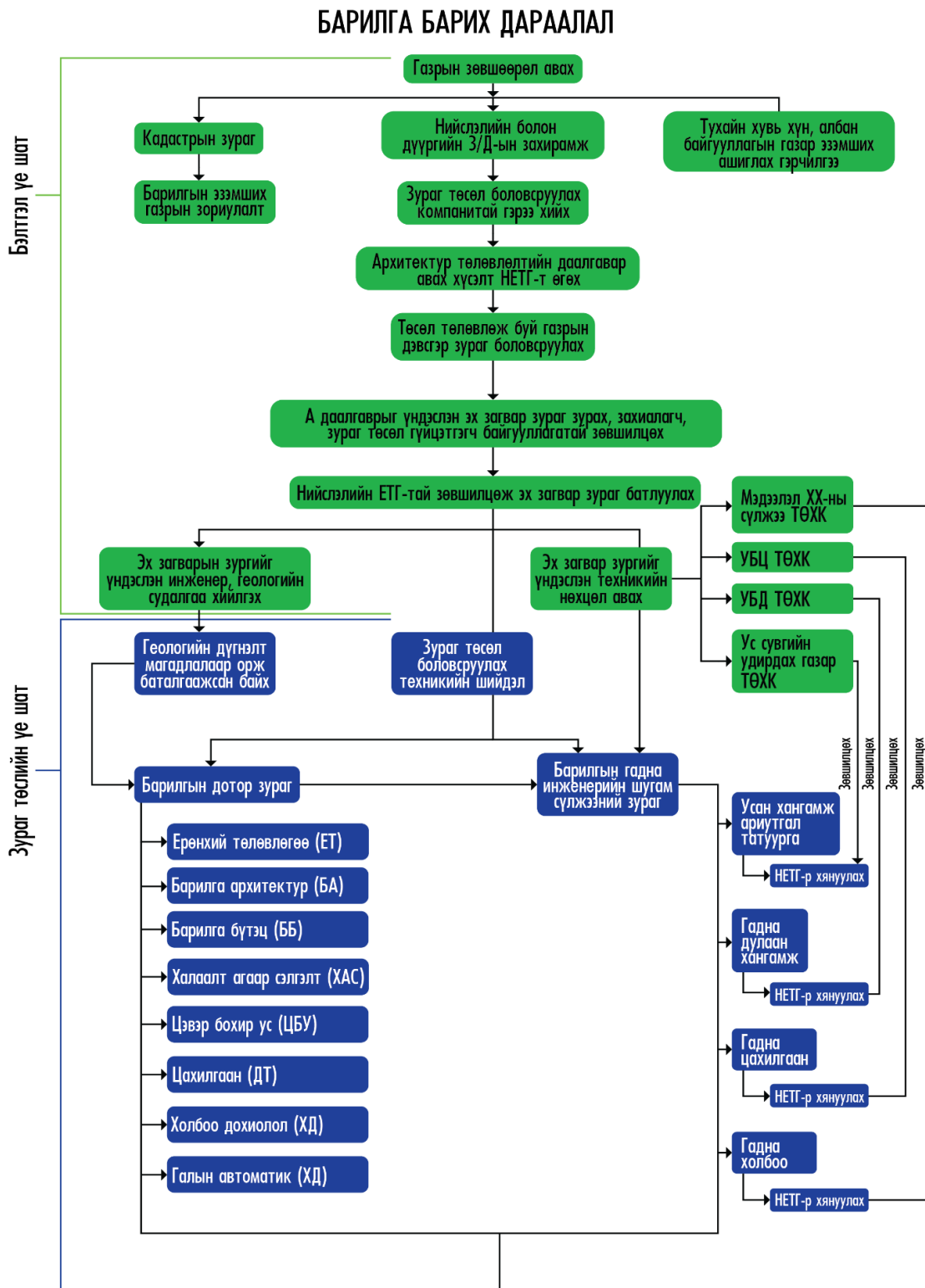
Төслийн удирдамж, гарын авлагын харьцуулалт

Агуулга	АНУ	Франц	АНУ /Вашингтон/	Их Британи	АНУ /LA/	Канад	АНУ /Колумба/
Төсөл зохиох, хүлээн авах талаар товч мэдээлэл					+		+
Төслийг хүлээн авах аргачлал	+	+	+	+	+		+
Төслийг санаачлах, эхлүүлэх үе шат	+	+	+	+	+	+	+
Төслийн хяналт, зохицуулалт					+	+	
Төслийн явцыг тайлагнах	+	+	+		+	+	+
Зөвлөхүүдтэй ажиллах					+		
Шинжилгээний үе шат					+	+	+
Төлөвлөлт, дизайны үе шат	+	+	+	+	+	+	+
Төлөвлөлтийн үе шат дахь чанарын баталгаа, чанарын хяналт				+	+	+	+
Төслийн тодорхойлолт, төслийн санал					+		+
Зөвшөөрөл ба зөвшилцөх үе шат				+	+		+
Тендерийн баримт бичгийг бэлдэх	+	+	+	+	+		+
Тендерийн сурталчилгаа	+	+	+	+	+		+
Төсөл гүйцэтгэгч сонгон шалгаруулах				+	+	+	
Гүйцэтгэлийн менежменттэй холбогдох		+			+	+	+
Гүйцэтгэлийн процесс	+	+	+	+	+	+	
Хяналтын үе шат	+	+	+	+	+	+	+
Гүйцэтгэлийн явцыг хянах				+	+	+	+
Төслийн зардлыг хянах				+	+		+
Төслийн явцын өөрчлөлт	+	+	+	+	+		
Маргаан зөрчлийг шийдвэрлэх					+		+
Гүйцэтгэлийн ажлыг дуусгах					+		
Гүйцэтгэлийн нэмэлт гэрээ					+		
Ашиглалтад оруулах	+	+	+	+	+		+
Төслийг хаах	+	+	+		+	+	+

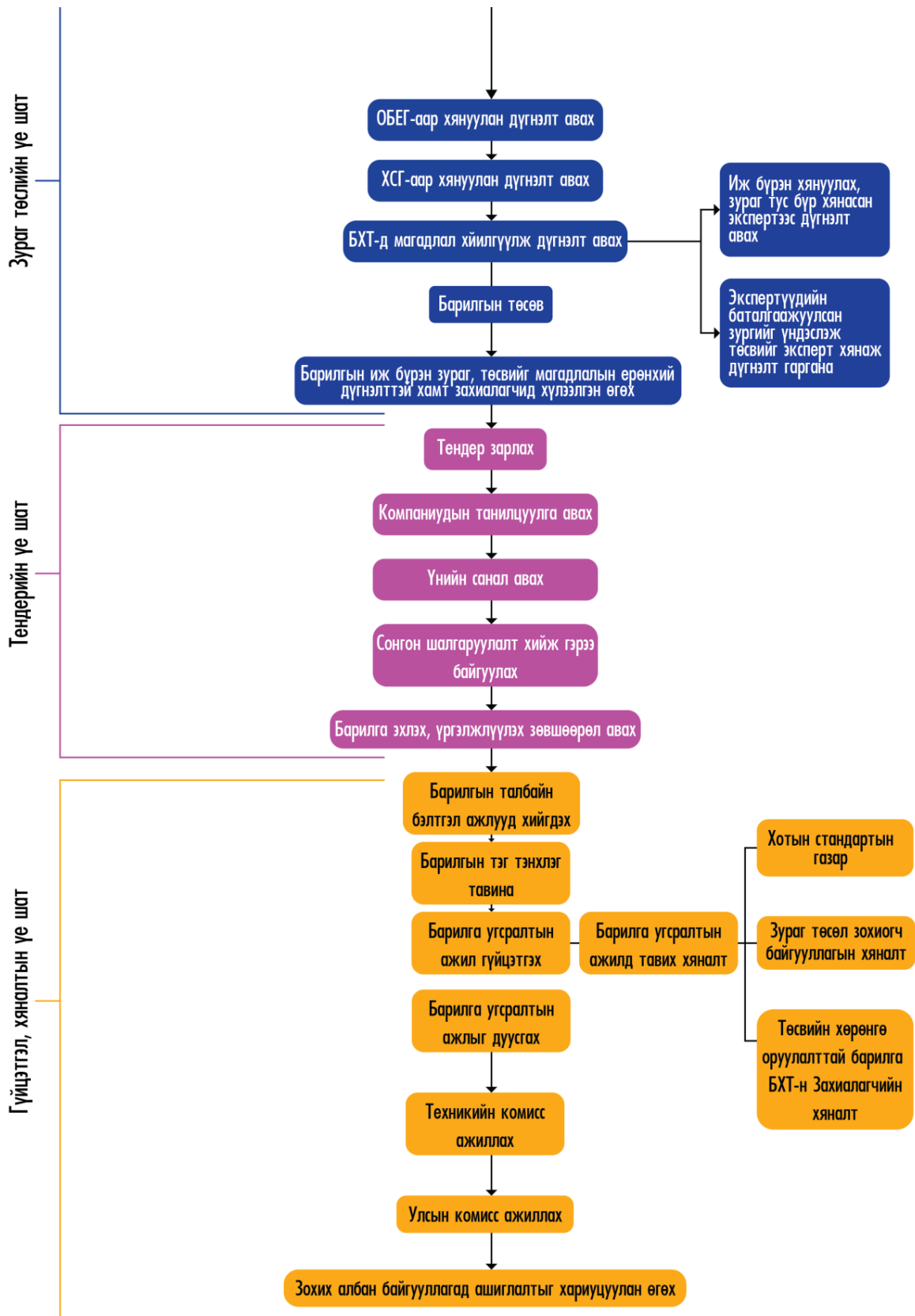
Ажлын даалгаварт өгөгдсөн удирдамжийн агуулгыг бусад улс орнуудын удирдамж, гарын авлагын агуулгатай харьцуулан авч үзсэн.

Дээрх төслийн удирдамжуудад харьцуулсан шинжилгээ хийж үзсэний үр дүнд АНУ-ын Лос Анжелес хотын төслийн удирдамж харьцангуй агуулгын хувьд иж бүрэн байсан тул олон улсын туршлага болгон авч үзэх нь зүйтэй гэж үзсэн.

Зураг 12. Монгол Улсын барилгын төслийн үйл явцын зураглал

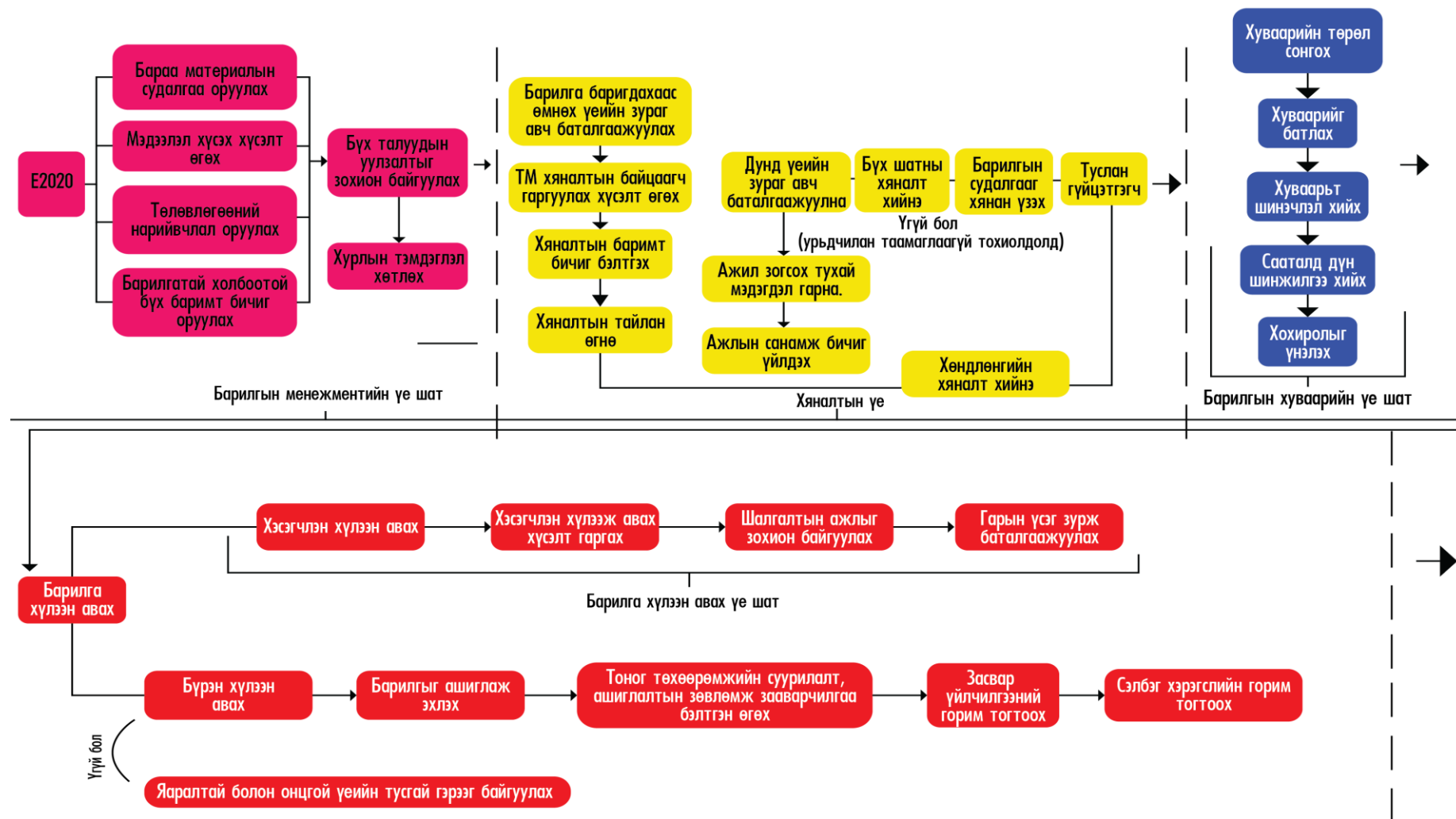


Төсөл зохиох, хүлээн авах удирдамжийн судалгаа

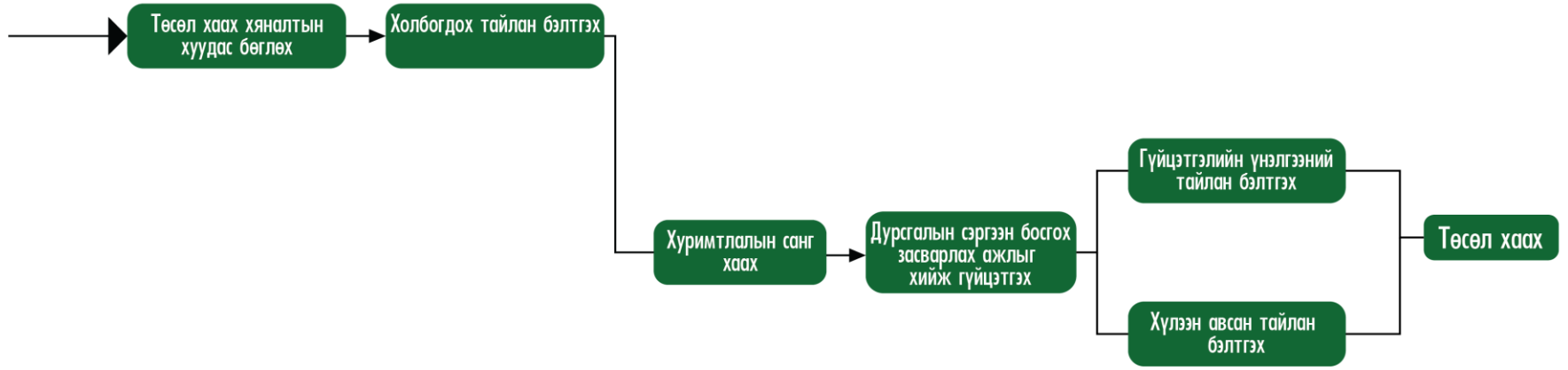
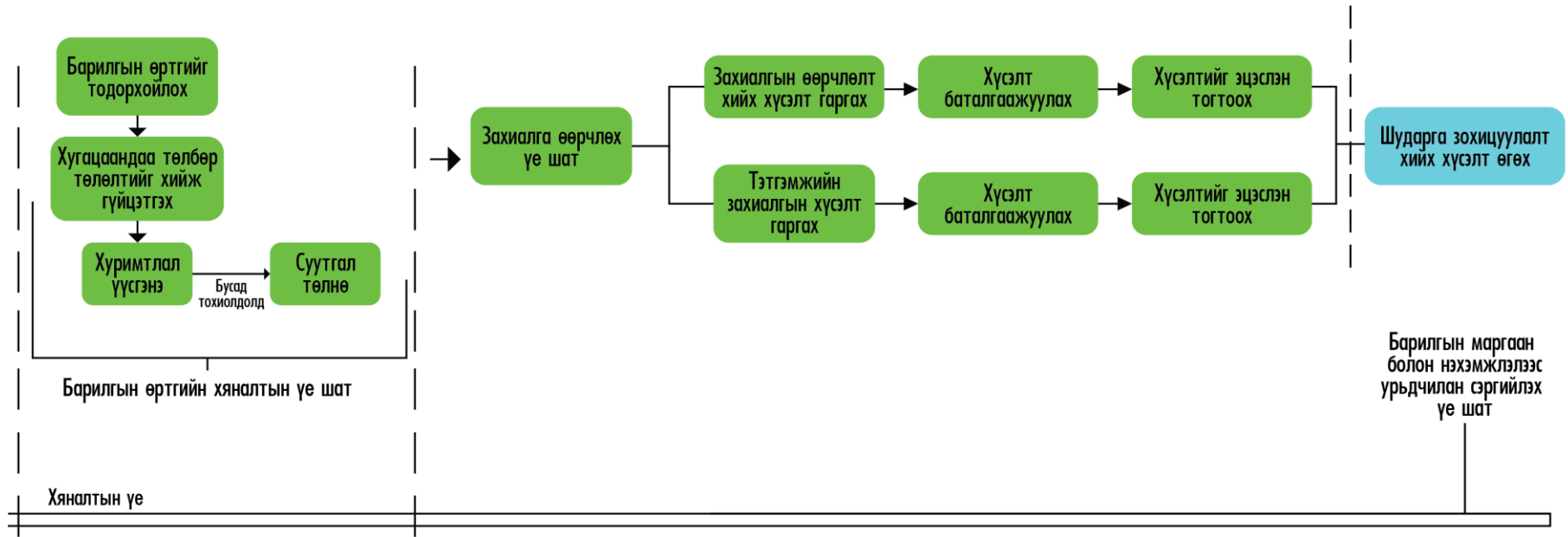


ЛОС АНЖЕЛЕС ХОТЫН ТӨСӨЛ ЭХЛҮҮЛЭХ, БАРИЛГЫН АЖИЛ ЭХЛҮҮЛЭХ ҮЕ ШАТ

Зураг 13. Лос Анжелес хотын барилга угсралтын ажил эхлэхээс, төсөл хаах хүртэлх үе шат



Төсөл зохиох, хүлээн авах удирдамжийн судалгаа



ДҮГНЭЛТ, САНАЛ ЗӨВЛӨМЖ

Дэд бүтэц хөгжиж буй манай орны хувьд барилга, бүтээн байгуулалтын салбарын үйл ажиллагаа эрчимтэй тэлэх чиг хандлагатай байна. Ялангуяа нийслэл хотод хүн амын дийлэнх хувь нь амьдарч байгаа тул хот өнөөгийн байгаа нөхцөлөөс илүү өргөжин тэлэх, барилга байгууламжууд шинээр барих нь нэмэгдэж байна. Иймд барилга байгууламжийн стандарт, норм ба дүрмийн хэрэгжилтийг хангах, хотын ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулах, эрүүл, аюулгүй орчин бий болгох чиглэлээр тодорхой бодлого, үйл ажиллагааны зохицуулалт үгүйлэгдэж байна. Монгол Улсад барилгын стандартыг мөрдүүлэхэд хэд хэдэн нийтлэг хүчин зүйлс сөргөөр нөлөөлж байна.

1. Төрийн бодлого, төрийн албаны тогтворгүй байдал
2. Барилгын салбарын хүний нөөцийн дутагдал
3. Инфляц
4. Хүнд суртал
5. Хууль эрх зүйн орчин дутмаг

Нийслэлийн хэмжээнд иргэдийн амьдрах орчны аюулгүй байдал алдагдсан 4700 орчим байршил байгаагийн дийлэнх нь зам талбай, орж, гарц, хүүхдийн тоглоомын талбай зэрэг байна. Иймд стандарт хэрэгжилтэд анхаарахын тулд хэрэгжүүлэх эхний алхам нь нэгдсэн удирдамж боловсруулах замаар мэдээллээр хангах явдал юм.

Хөгжингүй улс орон бүр өөрсдийн онцлогт тохирсон удирдамж, гарын авлагатай байна. Ихэнхдээ муж, хотууд ч мөн адил барилгын төсөл зохиох, хүлээн авах дотоод удирдамж, гарын авлагыг боловсруулж, мөрддөг. Жишээ нь АНУ-ын дийлэнх мужууд өөрсдийн барилгын төслийн гарын авлагатай байна. Тэдгээр удирдамжийг төрийн санхүүжилттэй барилгын төсөлд зориулж эсхүл ерөнхий төслийн удирдамж хэлбэрээр боловсруулсан байх ба хэмжээ, агуулга зэрэг нь харилцан адилгүй байна. Зарим улс орнуудад тухайлбал Канадад гарын авлагаас гадна үйл явц тус бүрд зориулсан жижиг хэмжээний удирдамжуудыг санал болгодог.

Дийлэнх хөгжингүй улс орнуудын боловсруулсан гарын авлага нь алхам тус бүрд нарийвчилсан байна. Гэтэл манай улсын барилгын компаниудын бүтэц, төслийн хэмжээ зэргээс харахад нарийвчлан авч үзсэн загварууд нийтлэг утгаар бүх компаниуд хэрэгжүүлэх боломжгүй юм. Нөгөө талаар нарийвчлалтай байх тусам түүнийг шинэчлэн өөрчлөхөд төвөгтэй байдаг талаар барилгын төслийн удирдамж боловсруулах зөвлөмжүүд дээр онцолсон байна. Харин манай улсад барилгын төсөл хэрэгжүүлэхэд нэгдсэн удирдамж байдаггүй.

Иймд бид боловсруулах удирдамжийг ерөнхий байдлаар үйл явцуудыг тусгаж өгсөн баримт бичиг гаргах нь өнөөгийн нөхцөлд тохиромжтой юм гэж дүгнэж байна.

САНАЛ, ЗӨВЛӨМЖ

Гадаадын улс орнуудын төсөл зохиох, хүлээн авах удирдамжийн харьцуулалтаас харахад олон улсад хэрэгжиж буй дараах үе шат, аргачлал манай улсад нэгдмэл байдлаар бус тухайн барилгын төслийг хэрэгжүүлэгч ААН байгууллагаас хамааран өөр өөр байна.

1. Төслийн аргачлал

Төсөл хүлээн авах аргачлал гэдэг нь төлөвлөх, барилга угсралтын ажил эхлэхээс дуусах хүртэл барилгын ажлыг явуулах аргачлал юм. Өөрөөр хэлбэл барилга байгууламжийн зураг төсөл, барилга угсралт, ашиглалт, засвар үйлчилгээний ажлыг зохион байгуулах, санхүүжүүлэх систем юм. Олон улсад барилгын төсөл хүлээн авах “Зураг төсөл/тендер/барилга”, “Зураг төсөл/барилга”, “Эрсдэл бүхий барилгын менежер”, “Ажлын захиалгын гэрээ” гэх мэт олон төрлийн аргачлалууд байдаг бол манай улсад төсөл хүлээн авах аргачлалыг ашигладаггүй. Иймд төсөл хүлээн авах аргачлал боловсруулах, үүнийг практикт нэвтрүүлэх шаардлагатай байна.

2. Эрсдэлийн үнэлгээ

Төсөлд учирч болзошгүй эрсдэлийг тодорхойлох үйл явц хийх талаар зарим дүрэм, журамд тусгасан байдаг ч бодит хэрэгжилт хангалтгүй байна. Эрсдэлийн удирдлага хэсэгт эрсдэлийг төлөвлөх, эрсдэлийн асуудлыг үнэлэх, эрсдэлтэй харьцах хувилбаруудыг боловсруулах, эрсдэл хэрхэн өөрчлөгдсөнийг тодорхойлох, эрсдэлд хяналт тавих зэрэг орно. Эрсдэлийн үнэлгээ, эрсдэлийн менежментийг төслийн аль ч шатанд хэрэгжүүлж болно. Ихэвчлэн энэ нь зураг төслийн өмнөх үе шатанд хийгддэг. Урт хугацааны төслүүдийн хувьд тодорхойлогдсон эрсдэлийн магадлал, нөлөөллийн өөрчлөлтийг тодорхойлохын тулд янз бүрийн үе шатанд үнэлгээ хийх нь зүйтэй. Эрсдэлийн менежментийн арга барил, эрсдэлийн үнэлгээ хийх хугацааг эрсдэлийн удирдлагын төлөвлөгөөнд тусгасан болно. Төслийн эрсдэл, тодорхойгүй байдлыг даван туулах уламжлалт аргууд нь гол төлөв төслийн янз бүрийн бүрэлдэхүүн хэсгүүдийн хувиар тооцсон гэнэтийн төсөв бий болгохоос бүрддэг. Магадлалын эрсдэлийн үнэлгээний аргууд нь өгөгдлийн хүрээг ашиглан эрсдэлийн хүчин зүйлсийн нөлөөллийг загварчлах замаар гэнэтийн төсөв зохиох аналитик үндэслэл болдог байна.

3. Стандарт, норм ба дүрмийг үнэ төлбөргүй цахим, хэвлэмэл байдлаар түгээх ажил буюу стандартын ил тод байдал манай улсад хангалттай бус байна. Дэлхийн 179 оронд барилгын стандарт, норм ба дүрмийг бүхэлд нь олон нийтэд нээлттэй болгосноос 172 нь цахимаар нийтэлсэн байна.

Судалгааны багийн зүгээс Лос Анжелес хотын Төслийн удирдамжийг баримтлан дараах бүтцээр “Төсөл зохиох, хүлээн авах удирдамж”-ийн төслийг боловсрууллаа.

Ерөнхий агуулгын бүтэц дараах байдалтай байна.

1. Төсөл зохиох, хүлээн авах талаар товч мэдээлэл
2. Төслийг хүлээн авах аргачлал
3. Төслийг санаачлах, эхлүүлэх үе шат
4. Төслийн хяналт, зохицуулалт
5. Төслийн явцыг тайлагнах
6. Зөвлөхүүдтэй ажиллах
7. Шинжилгээний үе шат
8. Төлөвлөлт дизайны үе шат
9. Төлөвлөлтийн үе шат дахь чанарын баталгаа, чанарын хяналт
10. Төслийн тодорхойлолт, төслийн санал
11. Зөвшөөрөл ба зөвшилцөх үе шат
12. Тендерийн баримт бичгийг бэлдэх
13. Тендерийн сурталчилгаа

14. Төсөл гүйцэтгэгч сонгон шалгаруулах
15. Гүйцэтгэлийн менежменттэй холбогдох
16. Гүйцэтгэлийн процесс
17. Хяналтын үе шат
18. Гүйцэтгэлийн явцыг хянах
19. Төслийн зардлыг хянах
20. Төслийн явцын өөрчлөлт
21. Маргаан зөрчлийг шийдвэрлэх
22. Гүйцэтгэлийн ажлыг дуусгах
23. Гүйцэтгэлийн нэмэлт гэрээ
24. Ашиглалтад оруулах
25. Төслийг хаах гэсэн агуулгын хүрээнд ерөнхий удирдамж боловсруулна.

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ, ЭХ СУРВАЛЖ

А. Бодлогын баримт бичиг, хууль:

Монгол хэл дээр

6. “Алсын хараа 2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого, УБ, 2019 он
7. “Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах дүрэм” Засгийн газрын 2021 оны 212 дугаар тогтоолын хавсралт
8. “Барилгын тухай хууль”, 2016 оны 2 дугаар сарын 05-ны өдрийн өдрийн
9. Барилга хот байгуулалтын яам, “Nationally Appropriate Mitigation Actions in the Construction sector in Mongolia” project inception report, Улаанбаатар, 2017 он
10. “Барилга 2021”, Үндэсний Статистикийн хороо, 2022 он.
11. “Зөрчлийн тухай хууль” 2017 оны 5 дугаар сарын 11-ний өдрийн Шинэчилсэн найруулга
12. Монгол улсын Статистикийн эмхэтгэл 2020
13. “Монгол улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль” 2020 оны 12 сарын 17 өдөр
14. “Нийслэлийн засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагчийн 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”
15. “Төрийн хяналт шалгалтын тухай хууль”
16. “Стандартчилал техникийн зохицуулалт, тохирлын үнэлгээний итгэмжлэлийн хууль”
17. “Улаанбаатар 2030 ерөнхий төлөвлөгөө”
18. “Улаанбаатар 2040 ерөнхий төлөвлөгөө”
19. “Хот байгуулалтын тухай хууль” , 2008 оны 5 дугаар сарын 29-ний өдрийн Шинэчилсэн найруулга

Англи хэл дээр

1. AECOM, Government of the District of Columbia, “Project Delivery Manual”, 2009
2. Bureau of Engineering city of Los Angeles, “Project Delivery Manual”, 2020
3. Government Functional Standard, GovS 002: “Project delivery-portfolio, program and project management”, Version: 2.0, 2021
4. The City of Winnipeg, “Project Management Manual”, Version: 4.0, 2019
5. The Canadian Construction Documents Committee, “A Guide to Construction Project Delivery Methods”, 2018

Хятад хэл дээр

6. 建设工程质量监督机构监督工作指南, [2000] 38号, 2000年12月6日.
7. 全国专业标准化技术委员会管理办法, (2017年10月30日国家质量监督检验检疫总局令第191号公布, 根据2020年10月23日国家市场监督管理总局令第31号修订)
8. 《中华人民共和国招标投标法》已由中华人民共和国第九届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于1999年8月30日通过, 经2017年修正, 共六章节六十八条。
9. 中华人民共和国建筑法 (1997年11月1日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过根据2011年4月22日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议《关于

修改的决定》第一次修正根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改等八部法律的决定》第二次修正)

10. 《建设部关于印发〈工程质量监督工作导则〉的通知》建质〔2003〕162号
11. 建设工程质量管理条例（2000年1月30日中华人民共和国国务院令第279号发布 根据2017年10月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据2019年4月23日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）
12. 建设工程项目管理手册范本,2016年

В. Судалгаа

1. “Нийслэлийн зураг төслийн хүрээлэн, “Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний Улаанбаатарын бүс, хот орчмын хот төлөвлөлтийн суурь судалгаа” УБ, 2018
2. 李泽武, 建筑设计的法治观念与安全措施, 深圳市建筑设计研究总院第一设计院, 深圳 518031

С. Ярилцлага:

1. БХБЯ-ны Барилгын материалын үйлдвэрлэлийн хэлтсийн дарга Д.Батзоригийн 2022 оны 1-р сарын 24-ний өдөр Barilga.mn сайтад өгсөн ярилцлага
2. МХЕГ-ын Дэд бүтцийн газрын дарга Б.Жаргалын “Хяналт тавих байгууллагууд хоорондоо уялдаа холбоогүй ажилладгаас хариуцлага алдагддаг” гарчигтай 2019 оны 11-р сарын 06-ны өдөр Barilga.mn сайтад өгсөн ярилцлага

Ганцаарчилсан ярилцлагын асуумж

Асуумж-1

№1. Ерөнхий асуулт

1. Та өөрийгөө болон байгууллагын үйл ажиллагаагаа товч танилцуулна уу
2. Хотын барилга, байгууламж барих ажлын тендер зарлагдахаас эхлэн хүлээн авах хүртэлх процесс ямар зураглал, загвараар явдаг вэ?
3. Дээрх үйл явцад ямар байгууллагууд, ямар үүрэг оролцоотой ажилладаг вэ?
4. Нийслэлийн хэмжээнд иргэдийн амьдрах орчны аюулгүй байдал алдагдсан 4,700 орчим байршил байгаагаас дийлэнх нь бүтээн байгуулалтууд байна гэсэн судалгаа гарсан. Стандартын хэрэгжилт хангаагүй бүтээн байгуулалт баригдахад гол нөлөөлж буй хүчин зүйл, бэрхшээлүүд юм вэ?
5. Нийслэл хотын бүтээн байгуулалтыг гүйцэтгэх үе шатуудад, ялангуяа хяналтын шатанд ямар нийтлэг асуудал бэрхшээл тулгардаг вэ?
6. Ажлаа гүйцэтгэхэд тулгардаг хүндрэлтэй асуудлууд байдаг эсэх (боловсон хүчний тогтвортой байдал, орон тооны дутагдал, мэргэжилтэн, эрх мэдлийн хүрээ, санхүүгийн дутагдал гэх мэт)
7. Стандартын хэрэгжилтээ хэрхэн тооцдог вэ?
8. Мэргэжлийн хяналт эсвэл бусад төрийн хяналт, шалгалтын байгууллагуудтай ямар түвшинд харилцан хамааралтай байдаг вэ? Эрх мэдэл, ажлын давхцал байдаг эсэх?
9. Барилга хүлээж авахдаа хяналтын ажлыг юун дээр (эсвэл ямар бичиг баримтад) үндэслэн дүгнэлт гаргадаг вэ?
10. Ямар тохиолдолд барилга хүлээн авахаас татгалздаг вэ?
11. Чанаргүй ажил хүлээж авснаас үүдсэн асуудал гарсан тохиолдолд хариуцлага хэн дээр хүлээдэг вэ? (одоогийн нөхцөлд)

Чиглэсэн асуулт

1. Нийслэлийн бүтээн байгуулалтын төсөл, хотын төлөвлөлт зэрэг үйл ажиллагаанд танай байгууллагын ажил үүрэг юу вэ?
2. Хотын хөгжлийн төлөвлөгөөний хэрэгжилт 29%-тай байна гэсэн судалгааны тайлан байдаг тухай сонссон. Энэхүү хэрэгжилт хангалтгүй байгаа үндсэн шалтгаан юу вэ?
3. Сүүлийн жилүүдэд барилга, бүтээн байгуулалтын стандартын хэрэгжилт, хяналтын асуудалтай холбоотой танай байгууллагаас ямар судалгаанууд хийгдсэн байгаа вэ?
4. Экспертээс гарсан нэмэлт санал тэмдэглэх

Ярилцлагын хүрээ

- Энэ төрлийн үйл ажиллагааны талаар ерөнхий мэдээлэл цуглуулах
- Барилга байгууламжийн өнөөгийн нөхцөл байдлын талаар мэдэх
- Барилгын салбарт тулгамдаж буй асуудлыг тодруулах
- Барилга байгууламжтай холбоотой хуулийн хэрэгжилт, өнөөгийн нөхцөл байдал тодруулах
- Бүтээн байгуулалтын гүйцэтгэлийн менежментийг сайжруулах тал дээр санал авах

№2. Чиглэсэн асуулт

1. Нийслэлийн бүтээн байгуулалтын төсөл, хотын төлөвлөлт зэрэг үйл ажиллагаанд танай байгууллагын ажил үүрэг юу вэ?
2. Хотын хөгжлийн төлөвлөгөөний хэрэгжилт 29.6%-тай байна гэсэн судалгааны тайлан байдаг тухай сонссон. Энэхүү хэрэгжилт хангалтгүй байгаа үндсэн шалтгаан юу вэ?
3. Экспертээс гарсан нэмэлт санал тэмдэглэх

Ярилцлагын хүрээ

- Энэ төрлийн үйл ажиллагааны талаар ерөнхий мэдээлэл цуглуулах
- Барилга байгууламжийн өнөөгийн нөхцөл байдлын талаар мэдэх
- Барилгын салбарт тулгамдаж буй асуудлыг тодруулах
- Бүтээн байгуулалттай холбоотой судалгааны талаар тодруулах
- Хотын ерөнхий төлөвлөлтийн талаар дэлгэрэнгүй тайлбар авах
- Хотын стандартыг хэрэгжүүлэх тал дээр санал авах

№3. Чиглэсэн асуулт

1. Барилгын зураг төслийн ажлаас эхлэн хүлээлгэн өгөх хүртэлх процесст ямар хяналтын байгууллагууд оролцдог вэ? Уг хяналтын байгууллагуудын эрх мэдлийн харьцаа ямар байдаг вэ?
2. Барилгын стандартыг барьж ажиллахад тулгардаг нийтлэг бэрхшээл бий юу?
3. Олон улсад барилгын стандартыг барьж ажиллуулахад аль чиглэлд түлхүү анхаарч ажилладаг вэ?
4. Хот байгуулалтын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах асуудал яригдаж байна. Энэ талаар та ямар байр суурьтай байна вэ?
5. Хяналт шалгалтын бүртгэлийн нэгдсэн сангийн талаар тодруулах. Үүнд хэрхэн нэвтрэх, олон нийтэд нээлттэй эсэх, аливаа төслийн оролцогч талууд
6. Төрийн хяналтаас гадна хөндлөнгийн хяналт байдаг уу?

Ярилцлагын хүрээ

- Барилгын салбарт тулгамдаж буй асуудлыг тодруулах
- Барилгад стандартыг мөрдүүлэхэд тулгамддаг асуудлыг тодруулах
- Төрийн зүгээс явцын хяналтыг оруулах, үйл ажиллагааг нэмэгдүүлэх тал дээр байр суурийг мэдэх
- Барилгын нэгдсэн мэдээллийн сангийн талаар тодруулах
- Бүтээн байгуулалтын менежментийн олон улсын жишгийн талаар мэдээлэл авах

№4. Чиглэсэн асуулт

1. Барилгын зураг төслийн ажлаас эхлэн хүлээлгэн өгөх хүртэлх процесст ямар хяналтын байгууллагууд оролцдог вэ? Уг хяналтын байгууллагуудын эрх мэдлийн харьцаа ямар байдаг вэ?
2. Барилгын стандартыг барьж ажиллахад тулгардаг нийтлэг бэрхшээл бий юу?

3. Олон улсад барилгын стандартыг барьж ажиллуулахад аль чиглэлд түлхүү анхаарч ажилладаг вэ?
4. Хот байгуулалтын тухай хуульд өөрчлөлт оруулах асуудал яригдаж байна. Энэ талаар та ямар байр суурьтай байна вэ?
5. Хяналт шалгалтын бүртгэлийн нэгдсэн сангийн талаар тодруулах. Үүнд хэрхэн нэвтрэх, олон нийтэд нээлттэй эсэх, аливаа төслийн оролцогч талууд
6. Төрийн хяналтаас гадна хөндлөнгийн хяналт байдаг уу?

Ярилцлагын хүрээ

- Барилгыг хүлээлгэн өгөх процесс болон түүнд хэрхэн ямар үүрэгтэй оролцдог талаар тодруулах
- Барилгын норм, стандартыг хангуулахад учирдаг хүндрэл бэрхшээл тодруулах
- Барилгын стандарт мөрдөгдөж буй тал дээр хэрхэн ажилладаг талаар тодруулах
- Барилгын салбарын хууль, эрх зүйн орчны талаар санал авах

№6. Чиглэсэн асуулт

1. Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт хэдэн хувьтай байдаг вэ?
2. Барилгын төндэр зарлагдахаас эхлэн хүлээлгэж өгөх хүртэл ямар ямар хуулиуд хэрэгжээд явж байна вэ?
3. Төлөвлөгөө боловсруулах болон төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хянахад ашигладаг удирдамж болон ямар стандартуудыг хангасан байхыг шаарддаг талаар тодруулах
4. Хяналттай холбоотой ямар хуулийн зохицуулалт байдаг вэ?
5. Хяналт шалгалтын бүртгэлийн нэгдсэн сангийн талаар тодруулах. Үүнд хэрхэн нэвтрэх, олон нийтэд нээлттэй эсэх, аливаа төслийн оролцогч талууд
6. Хот байгуулалтын хуульд өөрчлөлт оруулах нь зүйтэй гэсэн асуудал яригдаж байна. Үүнд та ямар байр суурьтай байна вэ? Хуулийн ямар заалт, нөхцөлүүд өнөөгийн барилга, бүтээн байгуулалтын стандартыг хангаж ажиллахад сөргөөр нөлөөлж байгаа вэ?
7. Стандарттай холбоотой ямар гомдол, өргөдөл түлхүү ирдэг вэ?
8. Экспертээс гарсан нэмэлт санал тэмдэглэх

Ярилцлагын хүрээ

- Хяналт шалгалтын үеийн хүндрэл бэрхшээлийг тодруулах
- Хяналтын ажлыг зохион байгуулахад тулгардаг асуудлыг лавлах
- Хяналт хийхэд ашигладаг гарын авлага, удирдамж, эсвэл дүрэм байдаг талаар тодруулах
- Стандарттай холбоотой гомдол санал ирдэг эсэх? Тийм бол хэр давтамжтай байдаг, хэрхэн шийдвэрлэдэг талаар тодруулах
- Стандарттай холбоотой хууль дүрэм журам хэрэгжихэд тулгардаг асуудал тодорхойлох
- Барилгын салбарын хууль, эрх зүйн орчны талаар санал авах

№7. Чиглэсэн асуулт

9. Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилт хэдэн хувьтай байдаг вэ?
10. Барилгын тендер зарлагдахаас эхлэн хүлээлгэж өгөх хүртэл ямар ямар хуулиуд хэрэгжээд явж байна вэ?
11. Төлөвлөгөө боловсруулах болон төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хянахад ашигладаг удирдамж болон ямар стандартуудыг хангасан байхыг шаарддаг талаар тодруулах
12. Хяналттай холбоотой ямар хуулийн зохицуулалт байдаг вэ?
13. Хяналт шалгалтын бүртгэлийн нэгдсэн сангийн талаар тодруулах. Үүнд хэрхэн нэвтрэх, олон нийтэд нээлттэй эсэх, аливаа төслийн оролцогч талууд
14. Хот байгуулалтын хуульд өөрчлөлт оруулах нь зүйтэй гэсэн асуудал яригдаж байна. Үүнд та ямар байр суурьтай байна вэ? Хуулийн ямар заалт, нөхцөлүүд өнөөгийн барилга, бүтээн байгуулалтын стандартыг хангаж ажиллахад сөргөөр нөлөөлж байгаа вэ?
15. Стандарттай холбоотой ямар гомдол, өргөдөл түлхүү ирдэг вэ?
16. Экспертээс гарсан нэмэлт санал тэмдэглэх

Ярилцлагын хүрээ

- Хяналт шалгалтын үеийн хүндрэл бэрхшээлийг тодруулах
- Хяналтын ажлыг зохион байгуулахад тулгардаг асуудлыг лавлах
- Хяналт хийхэд ашигладаг гарын авлага, удирдамж, эсвэл дүрэм байдаг талаар тодруулах
- Стандарттай холбоотой гомдол санал ирдэг эсэх? Тийм бол хэр давтамжтай байдаг, хэрхэн шийдвэрлэдэг талаар тодруулах
- Стандарттай холбоотой хууль дүрэм журам хэрэгжихэд тулгардаг асуудал тодорхойлох
- Барилгын салбарын хууль, эрх зүйн орчны талаар санал авах

Асуумж-2

1. Таны бодлоор манай хот ХБИ-д ээлтэй хот мөн үү?
2. Манай хотод ХБИ-д хүндрэл учруулахааргүй орц гарцтай газар дурдвал?
3. Барилгын зураг төсөлд заагдсан зам, хашлага, хаалга гэх мэт зүйлс бодит байдал дээр хэр их ашиглалтын нөхцөл хангаж чаддаг вэ?
4. ХБИ төлөөлөл хүлээн авах комисс орж ажилладаг боловч дуу хоолой хэр сайн хүрч чаддаг вэ?
5. Хүлээн авах коммист ажиллахад хүндрэл бэрхшээл тулгардаг уу?
6. Барилгын норм стандартыг мөрдүүлэхийн тулд хэрхэн ажиллах ёстой гэж та үзэж байна вэ?
7. Экспертээс гарсан нэмэлт санал тэмдэглэх

Ярилцлагын хүрээ

- ХБИ-ийн зорчих хөдөлгөөнд саад учруулж буй зүйлсийг тодорхойлох
- ХБИ-дэд зориулсан зам, орчин хангалттай бүрдэж чадаж байгаа эсэх талаар тодруулах
- Хүлээн авах коммисын хуралдааны үед ХБИ төлөөллийн үүрэг оролцоог хэрхэн нэмэгдүүлэх талаар санал асуух

- ХБИ-ийн таатай амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэхэд барилга угсралтын компаниас хэрхэн хандаж буй өнөөгийн нөхцөл байдлыг тодруулах