

Kiểm tra, giám sát việc xây dựng nhà chung cư và công trình bất động sản bằng hình thức huy động vốn góp theo phần tại Vùng Mátxcova

Năm 2012 là đúng 5 năm kể từ khi Sở Xây dựng Vùng Mátxcova được giao nhiệm vụ thực hiện công tác kiểm tra, giám sát đối với hoạt động đầu tư xây dựng nhà chung cư, nhà ở và các công trình bất động sản mà vốn đầu tư là vốn đóng góp của những người mua căn hộ, nhà ở và bất động sản; soạn thảo các báo cáo về tình trạng vi phạm pháp luật về hành chính trong phạm vi thẩm quyền được giao và theo quy định của Bộ luật LB Nga về vi phạm pháp luật về hành chính và quy định tại các văn bản pháp quy do chính quyền Vùng ban hành; theo dõi, giám sát tình trạng vi phạm pháp luật về hành chính xét theo các quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực đầu tư xây dựng nhà chung cư và các bất động sản khác theo hình thức huy động vốn góp theo phần của những người tham gia đầu tư xây dựng.

Để thực hiện nhiệm vụ được giao, Sở đã thành lập Ban Kiểm tra hoạt động góp vốn xây dựng theo phần và phân tích tổng hợp với cơ cấu tổ chức gồm có các phòng chức năng sau: Phòng Nghiên cứu các báo cáo thống kê của các tổ chức xây dựng; Phòng Về các vi phạm pháp luật về hành chính; Phòng Phân tích tổng hợp hoạt động của các tổ chức thuộc ngành xây dựng Vùng; Phòng Giám sát và phân tích kinh tế về hoạt động của ngành xây dựng Vùng.

Những văn bản quy phạm pháp luật dưới đây được Sở sử dụng làm căn cứ pháp lý cho việc thực hiện chức năng quản lý Nhà nước:

- Luật LB Nga về vi phạm pháp luật về hành chính;
- Luật LB Nga số 214-FZ ban hành ngày 30/12/2004 về “Góp vốn theo phần để xây dựng chung cư và các công trình bất động sản khác và việc bổ sung, sửa đổi một số văn bản quy phạm pháp luật của LB Nga”;
- Nghị định số 645 ngày 27/10/2005 của Chính phủ LB Nga về việc “Các tổ chức xây dựng thực hiện công tác thống kê về các hoạt động có sử dụng hình thức huy động vốn góp theo phần của những người tham gia góp vốn đầu tư xây dựng”;
- Nghị định số 233 ngày 21/4/2006 của Chính phủ LB Nga “Đánh giá sự bền vững về tài chính của các tổ chức xây dựng”;
- Quyết định số 796/28 ngày 22/10/2007 của chính quyền Vùng Mátxcova phê duyệt “Chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức và biên chế của Sở Xây dựng Vùng Mátxcova”;
- Quyết định số 794/43 ngày 20/9/2010 của chính quyền Vùng Mátxcova phê duyệt “Danh mục các loại văn bản, hồ sơ mà cá nhân (hoặc pháp nhân) thực hiện việc huy động tiền vốn của công dân đóng góp cho việc xây dựng cần phải

gửi đến các cơ quan chức năng thuộc chính quyền Vùng Mátxcova được giao quyền thực hiện công tác kiểm tra, giám sát trong lĩnh vực xây dựng chung cư và các công trình bất động sản khác bằng vốn huy động đóng góp theo phần”;

- Quyết định số 06-137/PZ-N ngày 30/11/2006 của Cơ quan Liên bang về thị trường tài chính phê duyệt văn bản Hướng dẫn trình tự tính toán định mức phục vụ việc đánh giá sự bền vững về tài chính của tổ chức xây dựng;

- Quyết định số 06-2/PZ-N ngày 12/01/ 2006 của Cơ quan Liên bang về thị trường tài chính phê duyệt văn bản Hướng dẫn phương pháp lập các bản thống kê hàng quý của tổ chức xây dựng về việc thực hiện các công việc liên quan đến huy động tiền vốn đóng góp của các đối tượng tham gia góp vốn theo phần cho hoạt động xây dựng;

Để bảo đảm cơ sở pháp lý cho việc thực hiện kiểm tra, giám sát, các văn bản quy phạm pháp luật dưới đây đã được ban hành nhằm điều chỉnh việc thực hiện các chức năng, nhiệm vụ mà Sở được giao trên địa bàn Vùng Mátxcova:

- Quyết định số 34 ngày 24/6/2011 của Sở Xây dựng Vùng Mátxcova phê duyệt văn bản Hướng dẫn về hành chính của Sở Xây dựng về việc thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với hoạt động kiểm tra, giám sát trong lĩnh vực tham gia góp vốn theo phần cho hoạt động đầu tư xây dựng chung cư và các công trình bất động sản khác trên địa bàn Vùng Mátxcova;

- Quyết định số 35 ngày 24/6/2011 của Sở Xây dựng Vùng Mátxcova phê duyệt văn bản Hướng dẫn về hành chính của Sở Xây dựng về việc thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với công tác xem xét các vi phạm pháp luật về hành chính trong hoạt động góp vốn theo phần cho hoạt động xây dựng chung cư và các công trình bất động sản khác;

- Quyết định số 34 ngày 17/9/2009 của Sở Xây dựng Vùng Mátxcova phê duyệt các mẫu văn bản (phê duyệt Danh mục các văn bản phù hợp với yêu cầu của Luật LB Nga về các vi phạm pháp luật về hành chính);

- Quyết định số 53 ngày 17/9/2009 của Giám đốc Sở Xây dựng Vùng Mátxcova phê duyệt Danh mục các pháp nhân được giao quyền lập biên bản về vi phạm pháp luật về hành chính;

- Quyết định số 40 ngày 01/7/2011 của Sở Xây dựng Vùng Mátxcova bổ nhiệm cán bộ có thẩm quyền giám sát các công việc liên quan đến vi phạm pháp luật về hành chính;

Trong quá trình thực hiện các chức năng nhiệm vụ của mình, Sở Xây dựng Vùng Mátxcova đã thiết lập các mối quan hệ tương hỗ với các tổ chức sau:

- Bộ Tài chính LB Nga, Cơ quan Liên bang về thị trường tài chính: Sở phối hợp với các cơ quan nêu trên trong giải quyết các vấn đề liên quan đến sự kiểm tra về mặt tài chính của Nhà nước đối với hoạt động góp vốn đầu tư theo phần trong hoạt động xây dựng thông qua việc tham dự các cuộc họp, hội nghị, diễn đàn do

các bên phối hợp tổ chức nhằm bàn các vấn đề hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực thực hiện sự kiểm tra của Nhà nước đối với hoạt động đầu tư xây dựng theo hình thức góp vốn theo phần.

- Văn phòng Công tố Vùng Mátxcova: Sở thiết lập quan hệ với Văn phòng công tố trong các vấn đề liên quan đến việc thực hiện quyền kiểm tra hoạt động góp vốn theo phần cho hoạt động xây dựng, truy cứu trách nhiệm hành chính và hình sự, thông qua việc gửi đến Văn phòng công tố các báo cáo thống kê của tổ chức xây dựng và kiến nghị việc tiến hành kiểm tra đối với tổ chức xây dựng;

- Cục Quản lý hoạt động tư pháp tại Vùng Mátxcova trực thuộc Cơ quan Liên bang về hoạt động tư pháp: Sở thiết lập các quan hệ tương hỗ với Cục trong các vấn đề liên quan đến hành vi không thực hiện các quyết định đã ban hành, thông qua việc gửi các kiến nghị đến Cục này;

- Cục Chống độc quyền tại Vùng Mátxcova trực thuộc Cơ quan Liên bang về chống độc quyền: Sở thiết lập các mối quan hệ với Cục này trong các vấn đề liên quan đến hành vi vi phạm về hoạt động quảng cáo, thông qua hình thức gửi kiến nghị đến Cục;

Bằng việc triển khai các biện pháp hành chính và phòng ngừa, tính đến ngày 31/3/2012 Hệ thống thông tin tự động hóa “Monitoring Zastroysnikov” đã nhận được thông tin về việc đã có 395 tổ chức xây dựng (bằng 294% so với năm 2007) triển khai xây dựng 950 nhà chung cư (bằng 383% so với năm 2007) trên địa bàn Vùng Mátxcova bằng hình thức huy động tiền vốn của người mua nhà thông qua ký các hợp đồng góp vốn theo phần.

Từ năm 2007 trong hoạt động xử lý các hành vi vi phạm pháp luật của các tổ chức xây dựng trong hoạt động đầu tư xây dựng theo hình thức góp vốn theo phần, Sở đã xử lý 778 vụ việc về vi phạm pháp luật về hành chính, đã gửi 1.178 kiến nghị yêu cầu khắc phục các hành vi vi phạm Luật Liên bang Nga số 214-FZ ban hành ngày 30/12/2004. Sở đã tiến hành kiểm tra 11 tổ chức về việc sử dụng đúng mục đích đối với tiền vốn huy động từ những người ký hợp đồng góp vốn theo phần cho hoạt động xây dựng. Cục Chống độc quyền tại Vùng Mátxcova thuộc Cơ quan Liên bang Chống độc quyền đã nhận được các báo cáo về 6 pháp nhân có hành vi vi phạm Luật Liên bang Nga số 38-FZ “Chống độc quyền” ban hành ngày 13/3/2006.

Sau khi Văn phòng công tố và Cục Công tác nội vụ tại Vùng Mátxcova thuộc Cơ quan quản lý Nhà nước về công tác nội vụ LB Nga nhận được các tài liệu gửi đến báo cáo về sự cần thiết tiến hành kiểm tra đối với các nhà thầu xây dựng có biểu hiện sử dụng tiền vốn huy động không đúng mục đích thì đã có 30 trường hợp bị điều tra về vi phạm pháp luật hình sự.

Hai nhà thầu xây dựng đã bị đình chỉ hoạt động theo quy định của pháp luật do đã vi phạm nghiêm trọng pháp luật LB Nga và do không thực hiện nghĩa vụ bàn giao công trình được xây dựng theo hình thức góp vốn theo phần.

Ngoài ra, với mục đích tiếp tục hoàn thiện pháp luật LB Nga trong lĩnh vực đầu tư xây dựng theo hình thức góp vốn theo phần và ngăn ngừa những hành vi vi phạm quyền của những người tham gia đầu tư xây dựng theo hình thức góp vốn theo phần, Sở đã gửi nhiều kiến nghị đến Chính phủ LB Nga, các Bộ Tài chính, Phát triển vùng, Cơ quan Liên bang về thị trường tài chính và Duma Vùng Mátxcova.

A. Chugunov

Nguồn: Tạp chí Xây dựng Công nghiệp và dân dụng Nga, số 7 – 2012

ND: Huỳnh Phước