|  |  |
| --- | --- |
| BỘ XÂY DỰNG \_\_\_\_\_\_\_\_\_  Số: 119/BXD-HĐXD | CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày 06 tháng 8 năm 2018.* |
| V/v hướng dẫn về giấy phép xây dựng công trình. |  |

Kính gửi: Sở Xây dựng Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 6103/SXD-CP ngày 12/7/2018 của Sở Xây dựng Hà Nội đề nghị hướng dẫn về thủ tục cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500.

Theo nội dung văn bản số 6103/SXD-CP nêu trên thì công trình nhà ở thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014, đã được chủ đầu tư dự án xây dựng thô hoặc hoàn thiện mặt ngoài, sau đó chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho khách hàng là cá nhân. Sau khi nhận chuyển nhượng, chủ nhà có nhu cầu sửa chữa, cải tạo hoặc phá bỏ toàn bộ công trình chưa đưa vào sử dụng để xây dựng lại theo đúng thiết kế đã được phê duyệt của dự án. Đối với trường hợp này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

- Trường hợp chủ nhà có nhu cầu sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kết cấu chịu lực, không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng tới môi trường, an toàn công trình thì được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điểm g Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014.

- Trường hợp công trình nêu trên phá bỏ toàn bộ và xây dựng lại theo đúng thiết kế đã được phê duyệt của dự án thì được áp dụng quy định tại Điểm e Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 và không cần thông báo khởi công xây dựng theo quy định tại Điểm l Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 nếu khu vực xây dựng công trình chưa có thay đổi về quy hoạch chi tiết xây dựng; quy chế quản lý kiến trúc hoặc thiết kế đô thị. Chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định pháp luật về quản lý trật tự xây dựng và pháp luật có liên quan. Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương có trách nhiệm quản lý; thanh, kiểm tra; giám sát việc tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quy định về trật tự xây dựng của chủ đầu tư trong quá trình thi công xây dựng.

Các trường hợp còn lại, chủ đầu tư phải thực hiện đúng các trình tự đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng Hà Nội nghiên cứu và tổ chức thực hiện./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - TT Lê Quang Hùng (để b/c);  - Lưu: VT, HĐXD (NLĐ - 04). | TL. BỘ TRƯỞNG **CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**  (đã ký)    **Hoàng Quang Nhu** |