

Số: 70/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2019

V/v: về một số nội dung liên quan  
đến quản lý sử dụng nhà chung cư

Kính gửi: Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 195/SXD-QLN ngày 15/01/2019 của Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng đề nghị hướng dẫn một số nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về xác định phần diện tích khác trong nhà chung cư và xác định số phiếu biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư**

a) Xác định phần diện tích khác trong nhà chung cư:

Căn cứ quy định tại Điều 100 của Luật Nhà ở 2014 thì nhà chung cư bao gồm **phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng**, trong đó: phần sở hữu riêng gồm phần diện tích bên trong căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư.

Như vậy, các phần diện tích như văn phòng, nhà hàng, trung tâm thương mại, ki ốt... mà được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư thì thuộc phần diện tích khác trong nhà chung cư. Phần diện tích khác này không bao gồm các diện tích sở hữu chung quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở 2014.

b) Xác định phiếu biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư

Tại điểm a khoản 3 Điều 16 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng có quy định “*đối với phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là căn hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của căn hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại nhà chung cư đó có một phiếu biểu quyết*”.

Đề nghị Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng căn cứ quy định nêu trên để hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện việc biểu quyết theo đúng quy định.

**2. Về việc quản lý sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam**

Tại Khoản 3 Điều 79 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ đã quy định rõ về trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc cung cấp thông tin về nhà ở

đã cho thuê mua, đã bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài để Sở Xây dựng kiểm tra và đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở.

Tại điểm c Khoản 5 Điều 63 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ đã quy định cụ thể mức xử phạt đối với hành vi của Chủ đầu tư không gửi thông tin về nhà ở đã bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài. Như vậy, trường hợp chủ đầu tư có hành vi vi phạm quy định nêu trên thì đề nghị Sở Xây dựng Thành phố thanh tra, kiểm tra và thực hiện xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời công văn số 195/SXD-QLN của Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng, đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu để thực hiện theo quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

**TL. BỘ TRƯỞNG  
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ  
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

**Hà Quang Hưng**