

Số: 73/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2019

V/v trả lời văn bản số 310/SXD-QLN&TTBĐS ngày 25/02/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 310/SXD-QLN&TTBĐS ngày 25/02/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang, đề nghị hướng dẫn một số nội dung liên quan đến việc triển khai, thực hiện các dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang căn cứ các quy định sau để thực hiện:

1. Về xây dựng nhà ở cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp ở

- Khoản 2 Điều 53 Luật Nhà ở năm 2014 quy định về hình thức phát triển nhà ở xã hội, trong đó bao gồm hình thức: *“Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 58 và Điều 59 của Luật này”*.

- Điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: *“Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án”*.

- Khoản 2 Điều 59 Luật Nhà ở năm 2014 quy định về cơ chế ưu đãi đối với trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình ở mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá giá thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành; theo đó ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, các doanh nghiệp này còn được tính chi phí xây dựng nhà ở vào giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định: Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng.

Như vậy, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản không quy định trường hợp doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở phải có chức năng kinh doanh bất động sản (chỉ quy định doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng điều kiện có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng).

2. Về dự án nhà ở xã hội và đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

- Khoản 7 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: **“Nhà ở xã hội”** là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này. Theo đó, các đối tượng là người lao động đang

làm việc trong khu công nghiệp (khoản 5 Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014) đáp ứng đủ điều kiện (Điều 51 Luật Nhà ở năm 2014) thì được hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội (khoản 1 Điều 50 Luật Nhà ở năm 2014).

- Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2018 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định: Nhà ở xã hội phải được bán, cho thuê, thuê mua theo đúng đối tượng và điều kiện quy định tại Điều 49 và Điều 51 của Luật Nhà ở.

- Điều 58 và Điều 59 Luật Nhà ở năm 2014 quy định về các ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội và tổ chức tự lo chỗ ở cho người lao động.

Căn cứ theo các quy định nêu trên thì dự án nhà ở được hưởng các ưu đãi nêu trên của Nhà nước phải bán, cho thuê, cho thuê mua cho đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định, kể cả trường hợp doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp xây dựng nhà ở cho công nhân, người lao động của mình ở không thu tiền thuê nhà là dự án nhà ở xã hội. Các trường hợp là công nhân của doanh nghiệp nhưng không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 51 Luật Nhà ở năm 2014 thì không được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

3. Về đấu giá, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Pháp luật về nhà ở chỉ quy định về đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư khi Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở năm 2014 nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư (điểm a khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014).

Pháp luật về nhà ở không quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội vì chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội (điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014). Liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất, điểm đ khoản 2 Điều 118 Luật đất đai năm 2013 đã quy định: không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 310/SXD-QLN&TTBĐS ngày 25/02/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang nghiên cứu, đề triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Vũ Văn Phần