

Số: 163/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 15 tháng 7 năm 2019

V/v: Hướng dẫn thực hiện quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 242/VPI-CT ngày 31/5/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (gọi tắt là Công ty Văn Phú) đề nghị hướng dẫn trách nhiệm bàn giao kinh phí bảo trì tại Dự án tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại The Van Phu - Victoria, phường Phú La, Quận Hà Đông do Công ty Văn Phú làm chủ đầu tư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo báo cáo tại văn bản số 242/VPI-CT ngày 31/5/2019 thì:

- Công ty Văn Phú là chủ đầu tư dự án The Van Phu - Victoria, phường Phú La, Quận Hà Đông và hiện nay Công ty Văn Phú đã thực hiện việc tái cấu trúc lại doanh nghiệp (tách Công ty) theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, theo đó, Công ty Văn Phú đã chuyển giao phần diện tích sàn thương mại tại dự án nêu trên (từ thứ tự thứ 4 đến thứ tự 18 trong phụ lục danh mục tài sản chuyển sang công ty được tách - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú theo Nghị quyết số 04/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 28/9/2015 về việc tách Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest) thuộc quyền sở hữu của Công ty Văn Phú sang cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú.

- Công ty Văn Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú cam kết cùng liên đới chịu trách nhiệm đối với các khoản nợ chưa thanh toán và nghĩa vụ tài sản của Công ty bị tách (là Công ty Văn Phú).

- Hiện nay Công ty Văn Phú đã thực hiện bàn giao cho Ban quản trị: hồ sơ nhà chung cư, diện tích chung riêng, toàn bộ số kinh phí bảo trì phần diện tích sở hữu chung khối căn hộ tại dự án nêu trên.

2. Tại khoản 1 Điều 193 Luật Doanh nghiệp 2014 (có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2015) đã có quy định về tách doanh nghiệp. Theo đó, Công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần có thể tách bằng cách chuyển một phần tài sản, quyền và nghĩa vụ của công ty hiện có (sau đây gọi là công ty bị tách) để thành lập một hoặc một số công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần mới (sau đây gọi là công ty được tách) mà không chấm dứt tồn tại của công ty bị tách.

Tại khoản 5 Điều 193 Luật Doanh nghiệp 2014 đã quy định: sau khi đăng ký doanh nghiệp, công ty bị tách và công ty được tách phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ chưa thanh toán, hợp đồng lao động và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty bị tách, trừ trường hợp Công ty bị tách, công ty mới thành lập, chủ nợ, khách hàng và người lao động của công ty bị tách có thỏa thuận khác.

3. Theo quy định tại khoản 1 Điều 109 của Luật Nhà ở 2014 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1/7/2015) thì: “*trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ*”.

Theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 66 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ thì: “*phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với chủ đầu tư không bàn giao, bàn giao chậm, bàn giao không đầy đủ hoặc bàn giao không đúng đối tượng nhận kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định*”.

Do vậy, Bộ Xây dựng đề nghị Công ty Văn Phú đối chiếu trường hợp cụ thể của mình với các quy định pháp luật nêu trên để thực hiện. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì đề nghị Công ty có văn bản gửi Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội là cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 242/VPI-CT ngày 31/5/2019 để Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- SXD TP. Hà Nội;
- Lưu: 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