

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3726/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 14 tháng 9 năm 2021

V/v xác định diện tích sử dụng
chung của nhà chung cư

Kính gửi: Công ty cổ phần thương mại tài chính Sao Mai

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 1609/2021/CV-SAOMAI ngày 16/8/2021 của Công ty cổ phần thương mại tài chính Sao Mai đề nghị hướng dẫn việc xác định diện tích sử dụng chung trong nhà chung cư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở đã quy định cụ thể phần diện tích sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:

- Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

- Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, *cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm*, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, *cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư*;

- *Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó*, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

- *Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh* hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

Tại Điều 6 của Luật Nhà ở đã quy định về các hành vi nghiêm cấm trong đó tại khoản 6 Điều này đã nghiêm cấm hành vi “*sử dụng phần diện tích và các*

trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung...”

Đối chiếu quy định nêu trên thì các phần diện tích mà công ty Sao Mai nêu trong công văn số 1609/2021/CV-SAOMAI (như phần diện tích dành cho lối thoát hiểm, diện tích bố trí cho hệ thống thang máy, thang cuốn, lối đi) theo thiết kế đã phê duyệt được sử dụng vào mục đích sử dụng chung của tòa nhà thì đây là phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư. Việc sử dụng phần diện tích này phải tuân thủ thiết kế, quyết định chủ trương đầu tư và nội dung dự án đã được phê duyệt.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời công văn số 1609/2021/CV-SAOMAI ngày 16/8/2021 của Công ty cổ phần thương mại tài chính Sao Mai, đề nghị Công ty nghiên cứu để thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

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

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng