Bộ Xây dựng
17-08-2020
15:42:19
+07:00

BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3976/BXD-QLN	*Hà Nội, ngày 17 tháng 8 năm 2020*

V/v trả lời văn bản số 2471/SXD-QHKT ngày 10/7/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2471/SXD-QHKT ngày 10/7/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc, đề nghị có ý kiến hướng dẫn việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án Khu nhà ở đô thị tại phường Đồng Tâm và phường Hội Hợp, thành phố Vĩnh Yên. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về Dự án

Theo nội dung văn bản số 2471/SXD-QHKT và hồ sơ Dự án kèm theo thì thông tin về dự án Khu nhà ở đô thị tại phường Đồng Tâm và phường Hội Hợp, thành phố Vĩnh Yên (Dự án) cụ thể như sau:

- Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giao Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển hạ tầng Vân Hội- Vĩnh Phúc làm chủ đầu tư (văn bản số 3975/UBND-CN1 ngày 10/9/2012).

- Dự án có quy mô 10,8ha (trên 10ha) nằm trong phạm vi đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Đồng Tâm và phường Hội Hợp, thành phố Vĩnh Yên với quy mô 25,552 ha (theo Quyết định số 1930/QĐ-UBND ngày 03/8/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc). Theo Quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt nêu trên thì Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Vĩnh Phúc đã dành quỹ đất nhà ở xã hội là 17.447m2 (chiếm 20% đất ở quy hoạch mới), do vậy UBND tỉnh Vĩnh Phúc không xác định quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án khi công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án (Dự án được chấp thuận đầu tư tại văn bản số 1957/UBND-CN1 ngày 21/4/2014; đã thực hiện 02 lần điều chỉnh chấp thuận đầu tư (tiến độ thực hiện) vào năm 2018 và 2020 tại các văn bản số: 1078/UBND-CN1 ngày 13/2/2018 và 403/UBND-CN3 ngày 21/01/2020).

- Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị Bộ Xây dựng cho ý kiến hướng dẫn đối với Dự án nêu trên có hay không phải thực hiện điều chỉnh, bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội đạt tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở thuộc Dự án làm cơ sở để Sở Xây dựng hướng dẫn chủ đầu tư dự án triển khai các thủ tục tiếp theo.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Việc quy định bắt buộc chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên tại các khu vực đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên chỉ được quy định từ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ (có hiệu lực thi hành từ 10/01/2014), Luật Nhà ở năm 2014 (có hiệu lực thi hành từ 01/7/2015), Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (có hiệu lực thi hành từ 10/12/2015). Cụ thể là:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014 và khoản 1, khoản 3 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thì *chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô diện tích đất từ 10ha trở lên tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội không phù hợp với quy hoạch của địa phương hoặc có bố trí nhưng không đủ quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.*

Đồng thời, tại khoản 4 Điều 5 Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP và khoản 4 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã có quy định đối với trường hợp chuyển tiếp như sau: "*Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa bố trí quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội mà sau thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó (chủ đầu tư mới) có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định*".

Tại khoản 6, Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị quy định: "*Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư phải được xác định ngay khi lập và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết*". Việc bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Căn cứ các quy định nêu trên, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc đối chiếu với thời điểm giao chủ đầu tư thực hiện dự án, hồ sơ dự án và Chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất xây dựng nhà ở xã hội, nhu cầu nhà ở xã hội... trên địa bàn khu vực có dự án để xem xét, quyết định theo thẩm quyền việc dành hay không dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án, bảo đảm đáp ứng đủ nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn. Trường hợp Dự án nêu trên đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định số 188/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (từ ngày 10/01/2014) nhưng chưa bố trí quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội mà sau thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, dự án đó không bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì không bắt buộc phải dành 20% quỹ đất ở trong Dự án để xây dựng nhà ở xã hội.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời nội dung văn bản số 2471/SXD-QHKT ngày 10/7/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc căn cứ các quy định nêu trên để triển khai, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- BT Phạm Hồng Hà (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- UBND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Lưu: VT, QLN (3b).

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

Hà Quang Hưng