

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 5217/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2020

V/v Hướng dẫn xác định phần sở
hữu riêng và phần sở hữu chung

Kính gửi: Công ty Cổ phần ACC Thăng Long

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 195/2020/ACCTL ngày 29/5/2020 và công văn số 282/2020/ACCTL ngày 14/10/2020 của Công ty Cổ phần ACC Thăng Long (Công ty Thăng Long) đề nghị hướng dẫn việc xác định sở hữu riêng đối với phần diện tích trung tâm thương mại, văn phòng và siêu thị tại tầng B1 của dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ Artemis tại số 3 Lê Trọng Tấn, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định tại Điều 100 của Luật Nhà ở 2014 thì phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm: (1) phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; (2) phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và (3) hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng. Phần sở hữu chung trong nhà chung cư, bao gồm: (1) phần diện tích còn lại ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; (2) không gian và hệ thống chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư; (3) 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; (4) 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.

Tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Nhà ở 2014 quy định: chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư; đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

Theo báo cáo của Công ty tại văn bản số 282/2020/ACCTL ngày 14/10/2020 và hồ sơ gửi kèm thì toàn bộ phần diện tích tại tầng hầm B1 dùng làm trung tâm thương mại, văn phòng và siêu thị có tổng diện tích là 5946.9m², trong đó bao gồm cả phần diện tích đỗ xe (248.8m²) phục vụ cho việc trung chuyển hàng hóa của khu trung tâm thương mại đều được bố trí theo đúng thiết kế và thuộc quyền sở hữu riêng của Công ty. Công ty cũng đã nộp tiền thuê đất 1 lần (50 năm) đối với toàn bộ phần diện tích này.

Do đó, đối chiếu với các quy định nêu trên, trường hợp phần diện tích đỗ xe để trung chuyển hàng hóa phục vụ cho khu thương mại, văn phòng, siêu thị được bố trí trong cùng khu chức năng này và không phải là diện tích để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư hoặc diện tích để xe công cộng theo quy định tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Nhà ở 2014 thì phần diện tích này cùng với phần diện tích dùng để kinh doanh thương mại, văn phòng và siêu thị là thuộc quyền sở hữu riêng của chủ đầu tư. Về việc công nhận quyền sở hữu đối với phần diện tích này, đề nghị Công ty liên hệ với cơ quan đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của thành phố Hà Nội để được hướng dẫn cụ thể.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị Công ty liên hệ với 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 195/2020/ACCTL và văn bản số 282/2020/ACCTL ngày 14/10/2020 đề Công ty Cổ phần ACC Thăng Long nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Nguyễn Mạnh Khởi