

Số: 354/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 02 tháng 02 năm 2021

V/v thực hiện quy định của
pháp luật về quản lý sử dụng
nhà chung cư

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư công nghệ và thiết bị vật tư

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 04/2021/METI ngày 15/01/2021 của Công ty TNHH Đầu tư công nghệ và thiết bị vật tư, địa chỉ: 326 Lê Trọng Tấn, Phường Khương Mai, Quận Thanh Xuân, Hà Nội đề nghị hướng dẫn cách tính diện tích sử dụng căn hộ chung cư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Việc xác định diện tích sử dụng của căn hộ đã được quy định tại Khoản 2 Điều 1 Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi là Thông tư số 03/2014/TT-BXD của Bộ Xây dựng). Việc xác định diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật căn cứ vào hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định. Do vậy, đề nghị Công ty đối chiếu trường hợp cụ thể của mình với các quy định của pháp luật nêu trên để thực hiện.

2. Thông tư số 03/2014/TT-BXD của Bộ Xây dựng chỉ quy định cụ thể cách tính diện tích ban công mà không có quy định cụ thể về cách tính diện tích lô gia. Trong thực tế thì việc thiết kế lô gia cũng rất đa dạng về hình thức kiến trúc, kích thước, vật liệu... Do chưa có quy định của pháp luật nên khi tính diện tích lô gia thì khách hàng (bên mua) và chủ đầu tư (bên bán) tự thỏa thuận, thống nhất và thực hiện theo hợp đồng mua bán căn hộ đã ký giữa hai bên.

Trường hợp có khiếu nại, tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ đã ký trước đây (kể cả phần diện tích lô gia và hộp kỹ thuật) thì giải quyết theo pháp luật về dân sự.

3. Trong quá trình thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư, 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 bản số 04/2021/METI ngày 15/01/2021 của Công ty TNHH Đầu tư công nghệ và thiết bị vật tư để Công ty biết và thực hiện theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (02).

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

(đã ký)

Nguyễn Mạnh Khởi