

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 2065/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 03 tháng 6 năm 2021

V/v: Trả lời văn bản số
1301/SXD-QLN ngày 28/4/2021 của
Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An

Kính gửi : Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1301/SXD-QLN ngày 28/4/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An đề nghị hướng dẫn liên quan đến công tác quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn (trong đó có Dự án Khu đô thị thương mại Bắc Vinh, xã Nghi Kim, thành phố Vinh). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin Dự án

Theo nội dung văn bản số 1301/SXD-QLN ngày 28/4/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An, Dự án Khu nhà ở thương mại Bắc Vinh tại xã Nghi Kim, thành phố Vinh do Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trường Sơn làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 27121000014 chứng nhận lần đầu ngày 19/8/2010 *với mục tiêu là đầu tư và xây dựng nhà ở thương mại*; phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở thương mại Bắc Vinh tại xã Nghi Kim, thành phố Vinh (tại Quyết định số 660/QĐ.UBND-CN ngày 04/23/2009) và phê duyệt điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở thương mại Bắc Vinh, xã Nghi Kim, thành phố Vinh (tại Quyết định số 3400/QĐ.UBND ngày 06/8/2013). Theo đó, Dự án có quy mô diện tích đất quy hoạch là 63.190 m², trong đó quỹ đất nhà ở xã hội tại Dự án là 4.994,54 m².

Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn về công trình nhà ở xã hội tại Dự án nêu trên có phải dành 20% diện tích nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở hay không?

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Tại khoản 2 Điều 32 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 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 08/8/2010) có quy định: “*Đối với những địa phương có nhu cầu về nhà ở xã hội thì căn cứ vào điều kiện cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định yêu cầu chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn có quy mô sử dụng đất từ 10ha trở lên có trách nhiệm dành 20% diện tích đất xây dựng nhà ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án này để xây dựng nhà ở xã hội*”.

Tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/01/2014) có quy định: *“Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích sàn nhà ở trong phạm vi dự án dành để cho thuê; sau thời gian tối thiểu là 05 (năm) năm, kể từ thời điểm bắt đầu cho thuê thì chủ đầu tư dự án được phép bán quỹ nhà ở này cho người đang thuê thuộc đối tượng quy định tại Điều 14 của Nghị định này theo giá bán quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 15 của Nghị định này”*.

Tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014 có quy định: *Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ.*

Tại khoản 1 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 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/12/2015) đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/4/2021) có quy định: *“Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết 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”*.

Tại khoản 2 Điều 54 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải quy hoạch khu vực riêng để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê.*

Tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: *“Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội mà không thuộc khu vực phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội riêng để cho thuê quy định tại khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê;”*.

Tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có quy định: *“Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành và khai thác nhà ở xã hội. Chủ đầu tư dự án phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích sàn nhà ở trong phạm vi dự án dành để cho thuê;”*.

Như vậy, việc quy định phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích sàn nhà ở xã hội trong dự án dành để cho thuê áp dụng đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, không áp dụng đối với trường hợp chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc quỹ đất 20%.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 1301/SXD-QLN ngày 28/4/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An, đề nghị Quý Sở nghiên cứu, tham khảo, đối chiếu với tình hình thực tế của dự án để thực hiện đúng 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