

V/v hướng dẫn áp dụng quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ xuống cấp

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3952/SXD-QLN&TTBĐS ngày 06/10/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh đề nghị hướng dẫn việc áp dụng quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ xuống cấp theo Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

*1. Liên quan đến việc xác định nhà chung cư:*

Trước khi có Luật Nhà ở 2005 thì nhà chung cư được xác định với nhiều tên gọi khác nhau trong các văn bản khác nhau do Bộ Xây dựng ban hành như: nhà ở nhiều căn hộ, nhà ở tập thể (nêu tại Thông tư 05-BXD/ĐT ngày 09/2/1993 hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở hoặc nhà ở chung có nhiều hộ cùng ở (nêu tại Quyết định số 1127-BXD/QLN ngày 16/8/1994 về quản lý sử dụng nhà ở chung tại đô thị) và đến năm 2003 các loại nhà ở này được xác định là nhà chung cư (nêu tại Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03/4/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

Trong giai đoạn này, nhà chung cư được hình thành từ nhiều nguồn khác nhau (do Nhà nước tiếp quản từ chế độ cũ hoặc do Nhà nước đầu tư xây dựng) để phân phối, bố trí cho các hộ gia đình thuê. Do đó, chủ yếu là nhà chung cư có một chủ sở hữu, không có sở hữu riêng, sở hữu chung mà chỉ có phần diện tích ở riêng, phần diện tích dùng chung. Khi Nhà nước thực hiện chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê từ năm 1994 theo Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994 thì mới có phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.

Khái niệm nhà chung cư nêu tại Điều 70 của Luật Nhà ở 2005 được áp dụng cho các nhà chung cư xây dựng mới từ năm 2005 trở về sau (chủ yếu là nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua). Luật Nhà ở 2014 (tại Điều 103) cũng đã xác định có 02 loại nhà chung cư (gồm nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu và nhà chung cư có

một chủ sở hữu). Trong đó, nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu sẽ có phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng.

Như vậy, việc xác định nhà chung cư (trong đó có các loại nhà tập thể được xây dựng từ trước năm 1990) đã được đề cập tại các văn bản trước khi có Luật Nhà ở 2005 và tại Luật Nhà ở 2014. Đối chiếu các quy định nêu trên, nếu dạng nhà như nêu trong công văn số 3952/SXD-QLN&TTBĐS của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh là nhà tập thể thì cũng được xác định là nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước (do Nhà nước đầu tư xây dựng, chưa bán cho các hộ gia đình nên chỉ có một chủ sở hữu) và không có phần sở hữu riêng, sở hữu chung mà chỉ có phần diện tích ở riêng, diện tích dùng chung .

## *2. Về việc áp dụng Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP (gọi tắt là NQ 34)*

Theo nội dung NQ 34 thì các nhà chung cư được xây dựng từ trước năm 1990 bị hư hỏng, xuống cấp nghiêm trọng đều thuộc đối tượng phải cải tạo, xây dựng lại theo quy định của Nghị quyết này.

Bên cạnh đó, tại Điều 74 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 2005 (thay thế Nghị định số 90/2006/NĐ-CP) đã có quy định UBND cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, trong đó phải xác định thực trạng các loại nhà ở (các nhà chung cư xuống cấp nguy hiểm, các khu nhà ở tạm bợ, nhà ổ chuột, khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật không đáp ứng yêu cầu) và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở trong từng năm. Vì vậy, việc đưa các loại nhà ở đã xuống cấp (bao gồm cả nhà chung cư và nhà ở khác như trên) vào Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương để có cơ sở thực hiện cải tạo, xây dựng lại là phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

Trong Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (thay thế Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP của Chính phủ), Chính phủ cũng đã tiếp tục quy định về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo quy định trước đây và không bãi bỏ các trường hợp đang thực hiện theo NQ 34. Tại Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 15/2/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị cũng đã nêu rõ việc kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị để làm cơ sở ban hành Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư áp dụng đánh giá cho các nhà chung cư cũ được xây dựng từ trước năm 1994.

Như vậy, đối chiếu với các quy định nêu trên thì việc UBND tỉnh Quảng Ninh ban hành Kế hoạch cải tạo, xây dựng chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp

trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2010 -2015, trong đó đưa Khu nhà tập thể A và B tại phường Cẩm Thịnh, Cẩm Phả vào diện cần phải cải tạo, xây dựng lại theo NQ 34 là phù hợp.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 3952/SXD-QLN&TTBĐS ngày 06/10/2021 đề Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh biết và thực hiện theo quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận:***

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

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

(đã ký)

**Nguyễn Mạnh Khởi**