

PHẦN I. VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 71/2010/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 23 tháng 6 năm 2010

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Luật số 34/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai ngày 18 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật số 38/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số nội dung về sở hữu nhà ở, phát triển nhà ở, quản lý việc sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở quy định tại Luật Nhà ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này được áp dụng đối với các đối tượng sau đây:

1. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư phát triển nhà ở tại Việt Nam;
2. Tổ chức, cá nhân sở hữu nhà ở, sử dụng nhà ở và tham gia giao dịch về nhà ở tại Việt Nam;
3. Cơ quan quản lý nhà nước các cấp về lĩnh vực nhà ở;
4. Tổ chức, cá nhân không thuộc diện quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 3 Điều này nhưng có các hoạt động liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Nhà ở thương mại là nhà ở do tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng để bán, cho thuê theo nhu cầu và cơ chế thị trường;
2. Nhà ở xã hội là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng cho các đối tượng quy định tại Điều 53, Điều 54 của Luật Nhà ở và quy định tại Nghị định này mua, thuê hoặc thuê mua theo cơ chế do Nhà nước quy định;
3. Nhà ở công vụ là nhà ở do Nhà nước đầu tư xây dựng cho các đối tượng quy định tại Điều 60 của Luật Nhà ở và quy định tại Nghị định này thuê trong thời gian đảm nhiệm chức vụ theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;
4. Nhà biệt thự tại đô thị là nhà ở riêng biệt (hoặc có nguồn gốc là nhà ở đang được dùng vào mục đích khác) có sân, vườn, hàng rào và lối ra vào riêng biệt, có số tầng chính không quá ba tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm), có ít nhất ba mặt nhà trông ra sân hoặc vườn, có diện tích xây dựng không vượt quá 50% diện tích khuôn viên đất, được xác định là khu chức năng trong quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
5. Nhà chung cư là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân. Nhà chung cư có phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân, của chủ đầu tư và phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;
6. Thuê mua nhà ở xã hội là việc người thuê mua nhà ở thanh toán trước một khoản tiền nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng, số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà và người thuê mua phải trả hàng tháng hoặc trả theo định kỳ. Sau khi hết hạn thuê mua và người thuê mua đã trả hết tiền thuê nhà thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó.

Chương II

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Mục 1

DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 4. Các loại dự án phát triển nhà ở

Dự án phát triển nhà ở bao gồm hai loại sau đây:

1. Dự án phát triển nhà ở với mục đích đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đầu tư xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác theo quy hoạch được duyệt (sau đây gọi chung là dự án phát triển khu nhà ở - dự án cấp I), trong đó các công trình hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư cấp I thực hiện đầu tư xây dựng; nhà ở và các công trình kiến trúc khác (dự án cấp II) do chủ đầu tư cấp I hoặc chủ đầu tư cấp II thực hiện đầu tư xây dựng;

2. Dự án phát triển nhà ở với mục đích chỉ đầu tư xây dựng một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở, kể cả công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp làm nhà ở, văn phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) trên đất đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật (dự án cấp II trong dự án phát triển khu nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này hoặc trong khu đô thị mới) hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập trong khu đô thị cải tạo (sau đây gọi chung là dự án phát triển nhà ở độc lập).

Điều 5. Yêu cầu đối với dự án phát triển nhà ở

1. Trước khi đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả nhà ở được xây dựng trong khu đô thị mới), chủ đầu tư phải đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư (trừ trường hợp phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này), tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Trước khi lập dự án phát triển nhà ở, chủ đầu tư phải tổ chức lập và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nơi có dự án phát triển nhà ở phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, trừ trường hợp nơi có dự án đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt và chủ đầu tư không có đề xuất điều chỉnh hoặc trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng.

Trình tự, thủ tục lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và đồ án quy hoạch này phải được công bố công khai theo quy định tại Điều 81 của Nghị định này.

3. Dự án phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, thiết kế đô thị, phù hợp với chương trình phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương và đáp ứng các yêu cầu về phát triển nhà ở quy định tại Điều 24, Điều 25 và Điều 26 của Luật Nhà ở.

4. Việc thiết kế nhà ở trong dự án phát triển nhà ở phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế nhà chung cư, nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định này.

5. Đối với dự án phát triển khu nhà ở thì phải được xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội; đối với dự án phát triển nhà ở độc lập thì phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

6. Nội dung hồ sơ dự án phát triển nhà ở bao gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở được lập theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này.

Điều 6. Nội dung hồ sơ dự án phát triển nhà ở

1. Nội dung hồ sơ dự án phát triển khu nhà ở bao gồm:

a) Phần thuyết minh của dự án:

- Tên dự án;
- Sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án;
- Mục tiêu, hình thức đầu tư; địa điểm xây dựng; quy mô dự án; nhu cầu sử dụng đất; điều kiện tự nhiên của khu vực có dự án;

- Các giải pháp thực hiện: phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có); phương án sử dụng công nghệ xây dựng; quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng đối với dự án; đánh giá tác động môi trường; phương án phòng cháy, chữa cháy; các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật và đấu nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; khả năng sử dụng hạ tầng xã hội của khu vực;

- Nơi để xe công cộng và nơi để xe cho các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong khu vực dự án sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở (gồm xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe ô tô);

- Khu vực đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học, y tế, dịch vụ, thể thao, vui chơi, giải trí, công viên), trừ trường hợp khu vực của dự án đã có công trình hạ tầng xã hội;

- Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);
- Số lượng và tỷ lệ các loại nhà ở (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư), tổng diện tích sàn nhà ở; phương án tiêu thụ sản phẩm (số lượng nhà ở bán, cho thuê hoặc cho thuê mua);
- Các đề xuất về cơ chế áp dụng đối với dự án (về sử dụng đất, tài chính và các cơ chế khác);
- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án (tiến độ theo từng giai đoạn) và hình thức quản lý dự án;
- Tổng mức đầu tư, nguồn vốn, hình thức huy động vốn, khả năng hoàn trả vốn, khả năng thu hồi vốn;
- Trách nhiệm của Nhà nước về việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và đi qua dự án;
- Các công trình chuyển giao không bồi hoàn;
- Phương án tổ chức quản lý, khai thác vận hành dự án và các công trình công ích trong dự án (mô hình tổ chức, hình thức quản lý vận hành, các loại phí dịch vụ).

b) Phần thiết kế cơ sở của dự án:

- Phần thuyết minh của thiết kế cơ sở: giới thiệu tóm tắt về địa điểm dự án; hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, việc đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; phương án bảo vệ môi trường; phương án phòng cháy, chữa cháy; phương án kiến trúc các công trình của dự án thành phần giai đoạn đầu;
- Phần bản vẽ thiết kế cơ sở: bản vẽ tổng mặt bằng dự án, bản vẽ mặt cắt, bản vẽ mặt bằng và các giải pháp kết cấu chịu lực chính của các công trình thuộc dự án thành phần giai đoạn đầu; bản vẽ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

2. Nội dung hồ sơ dự án phát triển nhà ở độc lập bao gồm:

a) Phần thuyết minh của dự án gồm các nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, trừ nội dung yêu cầu Nhà nước đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và đi qua dự án và việc xác định các công trình chuyển giao không bồi hoàn;

b) Phần thiết kế cơ sở của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Việc thẩm định thiết kế cơ sở của dự án phát triển nhà ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.