

BỘ XÂY DỰNG

Số: 15/2016/TT-BXD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2016

THÔNG TƯ

Hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25/6/2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục quản lý hoạt động xây dựng,

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng như sau:

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

Thông tư này quy định chi tiết về hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép xây dựng, gia hạn giấy phép xây dựng; giấy phép xây dựng có thời hạn; quy trình và thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

Những quy định khác liên quan đến cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

2. Đối tượng áp dụng:

Thông tư này áp dụng đối với các cơ quan cấp giấy phép xây dựng; chủ đầu tư; tổ chức tư vấn xây dựng, thi công xây dựng và tổ chức, cá nhân liên quan đến cấp giấy phép xây dựng.

Điều 2. Quản lý trật tự xây dựng

1. Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng:

Việc quản lý trật tự xây dựng căn cứ vào nội dung được quy định trong giấy phép xây dựng đã được cấp và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng:

a) Việc quản lý trật tự xây dựng căn cứ vào quy hoạch xây dựng được duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan. Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp theo phân cấp có trách nhiệm ban hành Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng;

b) Nội dung quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình được miễn giấy phép xây dựng là kiểm tra sự tuân thủ quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị (nếu có) hoặc Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc. Đối với trường hợp thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thì nội dung quản lý xây dựng là kiểm tra sự tuân thủ thiết kế đã được thẩm định và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng

1. Quyền:

a) Yêu cầu cơ quan cấp giấy phép xây dựng giải thích, hướng dẫn và thực hiện đúng các quy định về cấp giấy phép xây dựng;

b) Khiếu nại, khởi kiện, tố cáo các hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng;

c) Được xây dựng công trình theo quy định tại Khoản 4 Điều 102 của Luật Xây dựng năm 2014;

d) Yêu cầu cơ quan cấp giấy phép xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 khi có nhu cầu.

2. Nghĩa vụ:

a) Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng;

b) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

c) Thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình trong thời hạn 07 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình;

d) Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng.

Điều 4. Trách nhiệm của Sở Xây dựng và cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Căn cứ các quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng của Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Thông tư này xây dựng trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định về cấp giấy phép xây dựng; điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng; giấy phép xây dựng có thời hạn cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương;

b) Thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng đối với những công trình cấp đặc biệt do Bộ Xây dựng cấp giấy phép xây dựng tại địa phương;

d) Định kỳ 6 tháng, một năm tổng hợp báo cáo Bộ Xây dựng tình hình cấp giấy phép và quản lý trật tự xây dựng tại địa phương.

2. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng theo phân cấp có trách nhiệm:

a) Tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng;

b) Công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị (nếu có) đã được phê duyệt và cấp giấy phép quy hoạch xây dựng theo quy định khi chủ đầu tư có yêu cầu;

c) Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các công việc cần thiết đối với công trình đầu tư xây dựng ở khu vực chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt;

d) Trả lời bằng văn bản về kiến trúc, quy hoạch thuộc quyền quản lý đối với các công trình khi có văn bản hỏi ý kiến của cơ quan cấp phép xây dựng trong thời gian theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014;

đ) Kiến nghị với cơ quan cấp phép xây dựng không cấp phép đối với các công trình được thiết kế không theo quy hoạch, kiến trúc được phê duyệt hoặc kiến nghị xử lý các trường hợp xây dựng vi phạm quy hoạch xây dựng.

Điều 5. Trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng

1. Niêm yết công khai các điều kiện, thủ tục hành chính, quy trình, thời gian cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ.

2. Có lịch tiếp dân và giải quyết kịp thời khiếu nại, tố cáo liên quan đến công tác cấp phép xây dựng.

3. Thực hiện đúng quy trình cấp, cấp lại, điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014; xem xét cấp giấy phép xây dựng và chịu trách nhiệm về những nội dung của giấy phép xây dựng đã cấp; bồi thường thiệt hại do việc cấp phép chậm, cấp phép sai so với quy định, kể cả các trường hợp được ủy quyền cấp giấy phép xây dựng.

4. Thu, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định.

5. Không được chỉ định tổ chức, cá nhân thiết kế hoặc thành lập các đơn vị thiết kế trực thuộc để thực hiện thiết kế cho tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

6. Cấp giấy phép xây dựng cho công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 khi chủ đầu tư có yêu cầu.

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

Các cơ quan liên quan trong quá trình cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm:

1. Có văn bản trả lời cho cơ quan cấp phép xây dựng về nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình trong thời gian quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014. Nếu quá thời hạn quy định mà không trả lời thì được coi là đồng ý và phải chịu trách nhiệm về nội dung quản lý của mình.

2. Thực hiện các biện pháp cần thiết khi nhận được thông báo của cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm đối với công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.

3. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Điều 7. Trách nhiệm của tổ chức tư vấn xây dựng và thi công xây dựng

1. Đối với tư vấn thiết kế:

a) Giám sát tác giả thực hiện theo thiết kế đã được cấp phép xây dựng;

b) Chịu sự kiểm tra, bị xử lý vi phạm và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

2. Đối với tư vấn giám sát thi công xây dựng:

a) Giám sát thực hiện theo thiết kế và giấy phép xây dựng đã được cấp đối với trường hợp theo yêu cầu phải có giấy phép xây dựng;

b) Giám sát thực hiện theo thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;

c) Báo cáo cơ quan có trách nhiệm khi chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng thực hiện sai với thiết kế và nội dung giấy phép xây dựng được cấp;

d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

3. Đối với nhà thầu thi công xây dựng:

a) Thi công đảm bảo chất lượng theo thiết kế đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng;

b) Từ chối thực hiện khi công trình không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng hoặc khi chủ đầu tư yêu cầu xây dựng sai với thiết kế và nội dung giấy phép xây dựng được cấp;

c) Thông báo cho cơ quan có trách nhiệm khi chủ đầu tư yêu cầu xây dựng không đúng với thiết kế, nội dung giấy phép xây dựng được cấp;

d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Chương II

HỒ SƠ, THẨM QUYỀN VÀ QUY TRÌNH CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 8. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp xây dựng mới

1. Đối với công trình không theo tuyến:

a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 1 Thông tư này;

b) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp đối với công trình xây dựng trạm, cột phát sóng tại khu vực không thuộc nhóm đất có mục đích sử dụng cho xây dựng, không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất thì nộp bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận về địa điểm xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

c) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:

- Bản vẽ mặt bằng vị trí công trình trên lô đất tỷ lệ 1/100 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

- Bản vẽ các mặt bằng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200;