

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 27/2024/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 26 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định một số nội dung quy định chi tiết thi hành
Luật Nhà ở áp dụng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2581/TTr-SXD ngày 22 tháng 8 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở áp dụng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 10 tháng 9 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Quang Tiến

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

QUY ĐỊNH

Một số nội dung quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở áp dụng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

(Kèm theo Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở áp dụng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, gồm:

- Khoản 4 Điều 5 về các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án.
- Điểm c khoản 3 Điều 57 điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.
- Khoản 3 Điều 83 về tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư 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 hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.
- Khoản 2 Điều 120 về việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

2. Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê.

3. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở như sau:

1. Đối với các khu vực đô thị mới đã được công nhận, việc phát triển nhà ở chủ yếu theo dự án.

2. Đối với khu vực nông thôn khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án.

Điều 4. Điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thuộc trường hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở phải đáp ứng các điều kiện như sau:

1. Trường hợp công trình nhà ở có chiều cao phòng cháy chữa cháy nhỏ hơn 15m thì đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy phải có chiều rộng thông thủy của mặt đường không nhỏ hơn 3,5m, chiều cao thông thủy không được nhỏ hơn 4,5m.

2. Trường hợp công trình nhà ở có chiều cao phòng cháy chữa cháy lớn hơn 15m thì đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy phải đáp ứng điều kiện sau:

a) Tuyến đường có thể tận dụng làm bãi đỗ xe chữa cháy đảm bảo chiều rộng thông thủy của mặt đường không nhỏ hơn 6,0m, chiều cao thông thủy không được nhỏ hơn 4,5m.

b) Tuyến đường không thể tận dụng làm bãi đỗ xe chữa cháy thì phải đảm bảo quy định về chiều rộng thông thủy của mặt đường và chiều cao thông thủy quy định tại khoản 1 Điều này, đồng thời diện tích khu đất xây dựng nhà ở phải đảm bảo bố trí bãi đỗ xe chữa cháy có chiều rộng không nhỏ hơn 6,0m và chiều dài không nhỏ hơn 15m (diện tích bãi đỗ xe có thể bao gồm cả phần mặt đường).

c) Bãi đỗ xe chữa cháy phải được bố trí đảm bảo khoảng cách không gần hơn 2m và không xa quá 10m tính từ tường mặt ngoài của nhà.

Điều 5. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư 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 tại khoản 3 Điều 83 Luật nhà ở như sau:

1. Tại các khu vực thị trấn là đô thị loại IV, phường thuộc thị xã là đô thị loại IV, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có diện tích từ 20ha trở lên hoặc quy mô dân số từ 4.000 người trở lên thì 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 tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện đã quy hoạch quỹ đất và triển khai các thủ tục đầu tư, xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn (cấp huyện) đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt thì không phải quy hoạch dành một phần diện tích đất trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

2. Trường hợp dự án đầu tư 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 tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện theo quy định tại Điều 18 và Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

3. Các khu vực khác không thuộc khoản 1 Điều này và khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở, khuyến khích Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua.

Điều 6. Phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Nhà ở như sau:

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.

a) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp thông tin hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên về Sở Xây dựng để đảm bảo thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

b) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp thông tin hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn về Phòng Quản lý đô thị hoặc phòng Kinh tế và hạ tầng để đảm bảo thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

c) Việc lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở đối với các cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, cấp huyện và các tổ chức cá nhân có liên quan thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 120 của Luật Nhà ở năm 2023.

2. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ trong Giấy chứng nhận loại nhà ở, cấp nhà ở theo quy định của Luật nhà ở và pháp luật về xây dựng; trường hợp nhà ở là căn hộ chung cư thì phải ghi rõ diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng căn hộ; trường hợp nhà ở được xây dựng theo dự án thì phải ghi đúng tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Những nội dung không nêu trong Quy định này được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Nếu các tổ chức, cá nhân vi phạm các Quy định này sẽ tùy theo mức độ vi phạm để kỷ luật, xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức có liên quan

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm sau đây:

a) Thực hiện các nhiệm vụ được giao quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 6 của Quy định này.

b) Hướng dẫn, đôn đốc việc thực hiện Quy định, tổ chức tuyên truyền, phổ biến các cơ chế, chính sách pháp luật về nhà ở.

c) Hướng dẫn các trường hợp phải phát triển nhà ở theo dự án, hướng dẫn lập dự án phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

d) Kiểm tra, thanh tra công tác phát triển và quản lý nhà ở trên địa bàn tỉnh.

đ) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tham khảo phương pháp xác định giá cho thuê theo quy định tại Điều 34 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và mặt bằng giá thị trường tại địa phương để xây dựng, ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương; ban hành khung giá thuê nhà ở do các cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê trên phạm vi địa bàn tỉnh.

e) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh thực hiện thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên phạm vi địa bàn tỉnh. Tổ chức quản lý và theo dõi chặt chẽ việc bán, cho thuê mua, cho thuê.

g) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã và các cơ quan chức năng khác thực hiện thẩm định, xác nhận đối tượng, điều kiện về nhà ở, điều kiện về thu nhập, điều kiện được vay vốn ưu đãi theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; phối hợp chặt chẽ với Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng trong quá trình xử lý nợ bị rủi ro và tài sản bảo đảm để thu hồi vốn vay.

h) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm sau đây:

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan hướng dẫn trình tự, thủ tục lập dự án phát triển nhà ở theo quy định pháp luật về đầu tư.

3. Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm sau đây:

Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan thực hiện thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn tỉnh.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm sau đây:

- Hướng dẫn, kiểm tra Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh cung cấp thông tin về nhà ở theo quy định tại Điều 6 Quy định này và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan thực hiện thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn tỉnh.

5. Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh có trách nhiệm sau đây:

Hướng dẫn, kiểm tra điều kiện về giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê theo quy định tại Điều 4 của Quy định này.

6. Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện của Quy định này.

7. Giao các Sở, ban, ngành liên quan; Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị trấn, xã, phường có trách nhiệm triển khai, phổ biến Quy định này đến các tổ chức, cá nhân liên quan. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc hoặc có vấn đề mới phát sinh thì các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan có trách nhiệm phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp thực tế và quy định của pháp luật./.