BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2937/BXD-QLN	
V/v: tăng cường thực hiện các quy định của pháp luật về xây dựng, kiểm soát trật tự xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ ở	*Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2020*

SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
ĐẾN Số: 5223
Ngày: 22/6/20
Chuyển:
Số và ký hiệu HS:

Kính gửi: Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Hiện nay, ở một số địa phương tại các khu vực đô thị đã xuất hiện tình trạng lợi dụng sự buông lỏng quản lý của các cơ quan chức năng nên các hộ gia đình, cá nhân đã tự ý thực hiện việc xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ theo kiểu nhiều tầng, nhiều căn hộ ở mà không tuân thủ các quy định của pháp luật như: xây dựng không phép, xây dựng sai phép, xây dựng sai quy hoạch, lấn chiếm không gian, chia nhỏ căn hộ, tự ý nâng tầng...rồi tự do mua bán, chuyển nhượng. Điều này sẽ dẫn đến nhiều hệ lụy như: vi phạm các quy định về phòng cháy chữa cháy dẫn đến nguy cơ cháy nổ cao trong cộng đồng dân cư; quá tải về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; không cấp được Giấy chứng nhận sở hữu cho người mua căn hộ do vi phạm về thiết kế, mật độ xây dựng dẫn đến tình trạng tranh chấp, khiếu kiện giữa người mua và người bán; việc gia tăng mật độ dân số tại khu vực này sẽ gây ách tắc giao thông, không bảo đảm vệ sinh môi trường làm ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự của địa phương, phá vỡ quy hoạch, làm mất mỹ quan, thiết kế của đô thị.

Luật Xây dựng 2014, Luật Nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành 02 Luật này đã tạo hành lang pháp lý để điều chỉnh tương đối đầy đủ các hoạt động có liên quan trong lĩnh vực xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ từ việc cấp Giấy phép xây dựng, thi công, quản lý chất lượng, cấp Giấy chứng nhận cho các chủ sở hữu công trình có nhà ở được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ đã quy định: Tổ chức, hộ gia đình cá nhân có nhà ở được tạo lập hợp pháp trong đó có nhà ở riêng lẻ được thiết kế, xây dựng nhiều tầng, nhiều căn hộ ở mà các căn hộ này có diện tích tối thiểu 30m2 trở lên, thiết kế theo kiểu khép kín, đáp ứng các yêu cầu về nhà chung cư thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu từng căn hộ này để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu.

Theo quy định của Luật Xây dựng 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì công trình nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng khi đáp ứng các điều kiện: (1) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất; (2) Bảo đảm an toàn cho công trình; (3) Đáp ứng yêu cầu về môi trường, phòng chống

cháy nổ, bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật; (4) Có thiết kế tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn, đáp ứng yêu cầu về công năng sử dụng, bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn trong quá trình sử dụng...

Nhằm hạn chế tối đa tình trạng vi phạm trong hoạt động xây dựng trên địa bàn, đặc biệt là vi phạm các quy định về quy hoạch, cấp Giấy phép xây dựng, thi công và quản lý chất lượng đối với nhà ở riêng lẻ có thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ kiểu khép kín, Bộ Xây dựng đề nghị Uỷ ban nhân dân các Tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương chỉ đạo Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương thực hiện các công việc sau đây:

1. Tăng cường phổ biến, tuyên truyền các quy định của Luật Xây dựng 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP, Nghị định số 46/2015/NĐ-CP, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP, Thông tư số 15/2016/TT-BXD, Thông tư số 03/2018/TT-BXD ...về các nội dung liên quan đến quy hoạch xây dựng, Giấy phép xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng để chính quyền địa phương (UBND các Quận, huyện, xã, phường) và người dân có nhu cầu xây dựng nhà ở riêng lẻ trong đó có nhà ở có thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ kiểu khép kín hiểu rõ được các quy định của pháp luật trong việc quản lý các hoạt động xây dựng nhà ở này theo đúng quy hoạch, Giấp phép xây dựng, việc thi công và quản lý chất lượng công trình nhà ở thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Căn cứ quy định của pháp luật về quy hoạch, Giấy phép xây dựng do các cơ quan ở trung ương để ban hành theo thẩm quyền các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo, đôn đốc các cơ quan chức năng của địa phương và các tổ chức, cá nhân có liên quan trên địa bàn thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong việc cấp Giấy phép xây dựng, triển khai thi công, quản lý chất lượng xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ theo đúng quy hoạch được duyệt và nội dung Giấy phép xây dựng đã được cấp đặc biệt là đối với nhà ở riêng lẻ thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ ở kiểu khép kín.

3. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra phát hiện và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về trật tự xây dựng trên địa bàn, đặc biệt đối với việc xây dựng nhà ở riêng lẻ thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ ở nhưng: xây dựng không phép, xây dựng sai phép, xây dựng lấn chiếm không gian, xây dựng không đúng với quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, xây dựng nhà ở không bảo đảm chất lượng...

4. Chủ động giải quyết các vướng mắc, khiếu kiện, tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện các quy định về quy hoạch, cấp Giấp phép xây dựng, thi công xây dựng, quản lý chất lượng công trình nhà ở trên địa bàn.

5. Đối với những nội dung cần nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế, đề nghị các địa phương tổng hợp, báo cáo về Bộ Xây dựng để xem xét sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân các Tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- BT Phạm Hồng Hà (để b/c);
- Sở XD các tỉnh, TP trực thuộc TW (để t/hiện);
- Lưu: VT, QLN (2b);

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Văn Sinh