|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH THÁI NGUYÊN**  Số: /2024/QĐ-UBND | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Thái Nguyên, ngày tháng năm 2024* |

**DỰ THẢO LẦN 2**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định một số nội dung cụ thể**

**của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

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

*Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP; Nghị định số 59/2024/NĐ-CP 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số**[34/2016/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Nghi-dinh-34-2016-ND-CP-quy-dinh-chi-tiet-bien-phap-thi-hanh-luat-ban-hanh-van-ban-quy-pham-phap-luat-312070.aspx" \t "_blank) ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành**[Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Luat-ban-hanh-van-ban-quy-pham-phap-luat-2015-282382.aspx" \t "_blank) đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số**[154/2020/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Nghi-dinh-154-2020-ND-CP-sua-doi-34-2016-ND-CP-huong-dan-Luat-Ban-hanh-van-ban-quy-pham-phap-luat-461727.aspx" \t "_blank) ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ.*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các sở, ban, ngành thuộc UBND tỉnh; UBND cấp huyện, cấp xã, các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Như Điều 3;  - Văn phòng Chính phủ (b/c);  - Cục KTVB - Bộ Tư pháp (b/c);  - TTTU, TTHĐND, Đoàn ĐBQH tỉnh (b/c);  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;  - VP Tỉnh ủy, VP HĐND, VP ĐĐBQH tỉnh;  - TAND, Viện KSND tỉnh;  - Bộ Chỉ huy quân sự, Công an tỉnh;  - Cục Thuế, Kho bạc Nhà nước tỉnh;  - Báo Thái Nguyên, Đài PT-TH, Cổng TTĐT tỉnh;  - VP UBND tỉnh: CVP., PCVP, KTTH, XDCB;  - Lưu: VT, XDCB. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  **CHỦ TỊCH**  **Trịnh Việt Hùng** |

|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH THÁI NGUYÊN** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**QUY ĐỊNH**

**Quy định một số nội dung cụ thể**

**của Luật Nhà ở 2023 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**

*(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2024 của*

*UBND tỉnh Thái Nguyên)*

# **Chương I**

# **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

### 

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

### Quy định này quy định một số Điều, Khoản của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 giao cho địa phương quy định chi tiết, gồm:

1. Khoản 4 Điều 5 về các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án.

2. Điểm c khoản 3 Điều 57 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.

3. 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.

4. 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**

1. 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 tham gia đầu tư xây dựng 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

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

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. *Phát triển nhà ở* là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo nhà ở làm tăng diện tích nhà ở.

2. *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở* là tập hợp đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng mới, xây dựng lại, cải tạo hoặc sửa chữa nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trên một địa điểm nhất định trong thời hạn và chi phí xác định.

3. *Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở* là tổ chức được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.

4. *Đô thị* là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn.

5. *Khu vực phát triển đô thị* là khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt.

6. *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

7. *Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận* theo quy định tại Điều 136 Luật đất đai 2024.

8. *Cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương* bao gồm cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (Sở Xây dựng) và cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện (UBND các huyện, thành phố).

9. *Các* *thông tin về nhà ở, đất ở gồm* loại nhà ở, diện tích xây dựng, diện tích sàn, hình thức sở hữu, cấp (hạng) nhà ở, thời hạn được sở hữu và các thông tin khác theo quy định của Luật nhà ở và Luật đất đai.

10. *Hồ sơ nhà ở* bao gồm nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Luật nhà ở 2023.

11. *Đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ* là tuyến đường giao thông để 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 đấu nối vào.

# **Chương II**

# **NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**MỤC 1**

**NỘI DUNG CỤ THỂ VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THEO DỰ ÁN**

**Điều 4.** **Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án**

1. Đối với các khu vực đô thị, các đô thị mới đã được công nhận, việc phát triển nhà ở chủ yếu theo dự án, có các cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường theo chủ trương đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với khu vực nông thôn tại các vị trí tiếp giáp với các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ, khu trung tâm xã,... đã có quy hoạch chi tiết được duyệt quy hoạch là đất ở (không bao gồm đất ở tái định cư, đất ở hiện hữu) phảiphát triển nhà ở theo dự án.

3. Các khu vực khác không thuộc khoản 1, khoản 2 Điều này khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án*.*

**MỤC 2**

**NỘI DUNG CỤ THỂ VỀ XÂY DỰNG NHÀ Ở NHIỀU TẦNG NHIỀU CĂN HỘ CỦA CÁ NHÂN ĐỂ CHO THUÊ**

**Điều 5.** **Điều kiện về đường giao thông**

Đường 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 thuộc trường hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở 2024 phải đáp ứng các điều kiện như sau:

1. Trường hợp công trình nhà ở có chiều cao PCCC nhỏ hơn 15m thì 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 PCCC 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 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 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 6m 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 ở khoảng không gần hơn 2m và không xa quá 10m tính từ tường mặt ngoài của nhà.

**MỤC 3**

**NỘI DUNG CỤ THỂ ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Điều 6. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội**

1. Tại các khu vực thị trấn là đô thị loại IV, phường thuộc 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 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 1 Điều 17 Nghị định số …./2024/NĐ ngày …/6/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất nhà ở xã hội của dự án, trường hợp UBND cấp huyện đã quy hoạch và triển khai các thủ tục đầu tư, xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn (cấp huyện) đã 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 và đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

2. Các khu vực khác không thuộc khoản 1 Điều này và khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023, khuyến khích UBND cấp huyện đề xuất đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua.

**MỤC 4**

**NỘI DUNG CỤ THỂ VỀ VIỆC PHỐI HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN NHÀ Ở**

**Điều 7. Phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở**

1.Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 136 của Luật đất đai 2024, khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở 2023 cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở

a) Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh 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 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 tỉnh 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 trên địa bàn về Phòng Quản lý đô thị hoặc phòng Kinh tế và hạ tầng để 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 20203.

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 2023 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.

# **Chương III**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 8. 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. Mọi quy định khác của Uỷ ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên ban hành trước đây trái với Quy định này đều bãi bỏ.

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

**Điều 9. 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 7 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) Thực hiện các nhiệm vụ khác do UBND tỉnh phủ 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 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 7 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.

4. Cảnh sát PCCC&CNCH 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 5 của Quy định này.

5. 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.

6. Giao các Sở, ban, ngành liên quan; Uỷ 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 UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp thực tế và quy định của pháp luật./.