ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 36 /2024/QĐ-UBND	*Hải Dương, ngày 30 tháng 8 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 trên địa bàn tỉnh Hải Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 trên địa bàn tỉnh Hải Dương, bao gồm:

1. Khoản 4 Điều 5 về các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án đối với các khu vực không phải đô thị.

2. Khoản 5 Điều 5 về xác định các khu vực không phải là khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

3. Điểm c khoản 3 Điều 57 về 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.

4. Khoản 1 Điều 77 về hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn và hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

5. 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 không thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III 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.

6. Khoản 2 Điều 120 về phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước 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. Các sở, ngành thuộc tỉnh có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh Hải Dương.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan tham gia đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

3. Các cá nhân được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở.

Điều 3. Địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án quy định tại Khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở

Đối với các khu vực không phải đô thị, hình thức phát triển nhà ở chủ yếu theo dự án, đảm bảo phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt; có các cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường.

Điều 4. Đối với các khu vực không thuộc phường thuộc đô thị loại I , loại II, loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở quy định tại Khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở như sau

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê tại các khu vực bao gồm:

a) Mặt tiền các tuyến đường Cao tốc, Quốc lộ, Đường tỉnh, Đường huyện (bao gồm cả đường gom);

b) Thuộc khu vực có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị được xác định trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết đô thị.

c) Khuyến khích đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại các vị trí khác trong dự án.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở tại các khu vực còn lại.

Điều 5. 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 quy định tại điểm c Khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở

Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 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 thì phải đáp ứng điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy quy định tại Mục 6.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD ban hành theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Mục 6 sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình ban hành theo Thông tư 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 6. Chính sách hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở

Việc hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 (hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn) và khoản 3 (hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu), Điều 76, Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh được áp dụng theo quy định về hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê như đối với đối tượng quy định tại khoản 4 (hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị), Điều 76, Luật Nhà ở.

Điều 7. Quy định về diện tích đất ở thuộc phạm vi dự án để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại không thuộc đô thị loại I, loại II và loại III, việc dành diện tích đất ở thuộc phạm vi dự án để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được thực hiện theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà và quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 8. Quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước 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 quy định tại Khoản 2 Điều 120 Luật Nhà ở

1. Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về nhà ở đối với 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 cho Sở Xây dựng khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về nhà ở đối với cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn tỉnh cho Phòng Quản lý đô thị thuộc Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã hoặc Phòng Kinh tế và Hạ tầng thuộc Ủy ban nhân dân các huyện khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất.

3. Thông tin cung cấp:

TT	Tên chủ sở hữu	Thông tin về giấy tờ nhân thân, pháp nhân	Địa chỉ nhà ở	Diện tích sử dụng đất (m^2)	Diện tích xây dựng (m^2)	Số tầng	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*	*(7)*	*(8)*	*(9)*

4. Chế độ, thời hạn cung cấp thông tin, dữ liệu:

a) Chế độ cung cấp thông tin: Định kỳ hàng quý.

b) Thời hạn cung cấp thông tin: Trước ngày 10 tháng đầu tiên của quý sau quý báo cáo.

Điều 9. Trách nhiệm của các sở; ngành; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan

1. Sở Xây dựng

a) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại quy định này.

b) Hướng dẫn thực hiện quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh.

c) Chủ trì tổng hợp các khó khăn, vướng mắc đối với việc áp dụng quy định này trong quá trình triển khai thực hiện các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở cho Sở Xây dựng và Phòng Quản lý đô thị

thuộc Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã hoặc Phòng Kinh tế và Hạ tầng thuộc Ủy ban nhân dân các huyện để thiết lập hồ sơ nhà ở.

3. Các sở, ngành, đơn vị có liên quan Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trong quá trình triển khai thực hiện quy định này, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc phạm vi quản lý ngành.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

a) Triển khai, phối hợp thực hiện Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh.

b) Tổ chức thanh tra, kiểm tra việc chấp hành quy định của các chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội trên địa bàn;

c) Kịp thời tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, gửi Sở Xây dựng để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo.

5. Tổ chức và cá nhân có liên quan

Chủ đầu tư các dự án, tổ chức và cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện đảm bảo quy định trên.

Điều 10. Quy định chuyển tiếp

Việc xác định khu vực dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở thực hiện như sau:

1. Đối với các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết đô thị mà chưa xác định khu vực phải xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 1, Điều 4 của Quyết định này và chưa được phê duyệt chủ trương đầu tư dự án thì cơ quan lập đề xuất chủ trương dự án đầu tư có trách nhiệm xác định, đề xuất khu vực phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê để trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc khu vực phường tại đô thị loại loại I, loại II và loại III đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành mà trong đó không có nội dung xác định khu vực phải xây dựng nhà ở và chưa có văn bản xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở của Ủy ban nhân dân tỉnh thì được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở.

Điều 11. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 9 năm 2024.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu các văn bản dẫn chiếu tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

3. Quyết định này thay thế các Quyết định: số 19/2017/QĐ-UBND ngày 15/07/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Hải Dương; số 17/2022/QĐ-UBND ngày 04/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Bãi bỏ, sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 15/7/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương.

Điều 12. Trách nhiệm thi hành

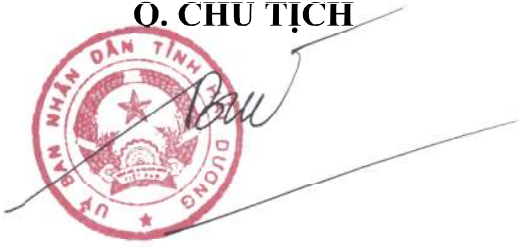
Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Chủ đầu tư các dự án; các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 12;
- Văn phòng Chính phủ
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng
- TTTU, TTHĐND, Đoàn ĐBQH tỉnh

(để báo cáo);

- Q. Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, NCC (10b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH



Lưu Văn Bản