

CHỈ THỊ**VỀ VIỆC TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KINH PHÍ BẢO TRÌ
PHẦN SỞ HỮU CHUNG NHÀ CHUNG CƯ**

Những năm gần đây, nhu cầu về nhà ở tăng cao, xu hướng ở nhà chung cư ngày càng phát triển. Tại các địa phương có nhà chung cư, việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư của một số chủ đầu tư, ban quản trị nhà chung cư đã bước đầu đi vào nề nếp theo quy định.

Trong quá trình thực hiện chức năng quản lý nhà nước, Bộ Xây dựng thấy có nhiều chủ đầu tư, ban quản trị nhà chung cư quản lý, sử dụng *kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư (sau đây viết tắt là kinh phí bảo trì)* không chấp hành hoặc chấp hành nhưng không đầy đủ theo quy định, dẫn đến tình trạng có nhiều tranh chấp, đơn thư khiếu nại kéo dài, nhiều khu chung cư người dân phản ứng quyết liệt với chủ đầu tư, căng băng rôn tại các nhà chung cư, các cơ quan quản lý nhà nước và các cấp chính quyền đã gây mất mỹ quan đô thị, tạo ra dư luận xấu, làm ảnh hưởng đến an ninh trật tự của địa phương.

Đầu năm 2021, Bộ Xây dựng đã chỉ đạo Thanh tra Bộ tập trung thanh tra đối với nhiều chủ đầu tư và ban quản trị nhà chung cư xảy ra tranh chấp gay gắt, có biểu hiện không chấp hành các quy định của pháp luật về nhà ở, đặc biệt là công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì tại một số địa phương. Kết thúc đợt thanh tra, Chánh Thanh tra Bộ Xây dựng đã ban hành 18 kết luận thanh tra đối với 18 chủ đầu tư và 17 ban quản trị tại 24 nhà chung cư/cụm nhà chung cư, đã buộc 12/18 chủ đầu tư phải gửi vào tài khoản kinh phí bảo trì theo quy định và quyết toán để chuyển ngay cho ban quản trị nhà chung cư với tổng số kinh phí bảo trì hơn 344,96 tỷ đồng, buộc 5/18 chủ đầu tư trả lại 2.080 m² diện tích lấn chiếm về cho cư dân (có giá trị khoảng 62,40 tỷ đồng), đã xử phạt vi phạm hành chính 08/18 chủ đầu tư, tổng số tiền là 1,03 tỷ đồng, 18 kết luận thanh tra đã giải quyết dứt điểm rất nhiều kiến nghị, khiếu nại gay gắt của cư dân, góp phần ổn định cuộc sống của người dân, đảm bảo an ninh, trật tự địa phương.

Bộ Xây dựng đã tổng kết có 07 nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng tranh chấp, đơn thư khiếu nại gay gắt, kéo dài: *Thứ nhất*, nhận thức pháp luật, cách thức, thái độ làm việc và sự hợp tác thiếu thống nhất giữa chủ đầu tư và ban quản trị; *Thứ hai*, chủ đầu tư đã tự ý thay đổi công năng, mục đích sử dụng, lấn chiếm, sử dụng các phần thuộc sở hữu chung; *Thứ ba*, chủ đầu tư chậm tổ chức hoặc tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu không thành công nhưng không có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức; *Thứ tư*, chủ đầu tư và ban quản trị nhà chung cư không thống nhất được các phần diện tích, nhất là phần diện tích mà chủ đầu tư giữ lại, thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung

cur theo quy định của Luật Nhà ở; *thứ năm*, chủ đầu tư không bàn giao, chậm bàn giao hoặc bàn giao không đầy đủ hồ sơ nhà chung cư cho ban quản trị; *thứ sáu*, chủ đầu tư và ban quản trị chưa quyết toán số liệu (gốc và lãi) kinh phí bảo trì nhưng chủ đầu tư đã bàn giao và ban quản trị đã nhận số tiền kinh phí bảo trì; *thứ bảy*, một số chính quyền cấp xã, cấp huyện xử lý chưa triệt để nhiều kiến nghị, tranh chấp tại nhà chung cư của địa phương mình.

Nhằm chấn chỉnh và giải quyết tình trạng trên, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đề nghị các cấp chính quyền, các cơ quan chức năng, các tổ chức và cá nhân quan tâm: Phổ biến, tuyên truyền pháp luật về nhà ở, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm liên quan đến công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư, trong đó chú trọng đến công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì để góp phần ổn định an ninh trật tự xã hội tại địa phương, cụ thể như sau:

1. Đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

1.1. Thực hiện quyền và trách nhiệm theo quy định tại khoản 1 Điều 85 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (sau đây viết tắt là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

1.2. Chỉ đạo cơ quan chức năng phối hợp cơ quan công an trên địa bàn để xử lý đối với các trường hợp có dấu hiệu vi phạm hình sự trong quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo quy định; kiên quyết chỉ đạo cưỡng chế và xử lý nghiêm chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì cho ban quản trị theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (sau đây viết tắt là Nghị định số 30/2021/NĐ-CP).

1.3. Tiếp tục thực hiện đầy đủ nội dung tại mục 4 Chỉ thị số 29/CT-TTg ngày 09/10/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước đối với công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư.

1.4. Chỉ đạo Sở Xây dựng:

- Tiếp tục nâng cao vai trò, chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định tại khoản 2 Điều 85 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

- Tổ chức thanh tra chuyên ngành về nhà ở tại địa phương theo quy định tại khoản 3 Điều 176 Luật Nhà ở năm 2014, trong đó tăng cường thanh tra công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì các nhà chung cư. Khi phát hiện tổ chức, cá nhân có dấu hiệu tội phạm về quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì thì chuyển cơ quan điều tra theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 55 Luật Thanh tra năm 2010.

- Các trường hợp phức tạp, liên hệ với Thanh tra Bộ Xây dựng để được hướng dẫn nghiệp vụ về thanh tra chuyên ngành theo quy định điểm b khoản 1 Điều 18 Luật Thanh tra năm 2010 và khoản 6 Điều 5 Nghị định số 26/2013/NĐ-CP ngày 29/3/2013 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của thanh tra ngành Xây dựng.

1.5. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện:

- Tiếp tục nâng cao công tác quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 85 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

- Kiểm tra công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư, trong đó chú trọng đến việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo Điều 48 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng (sau đây viết tắt là Thông tư số 02/2016/TT-BXD) và khoản 22, khoản 25 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng (sau đây viết tắt là Thông tư số 06/2019/TT-BXD).

- Khi nhận được đầy đủ hồ sơ đề nghị của ban quản trị nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp huyện khẩn trương kiểm tra và ban hành Quyết định công nhận hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư kiểm tra hồ sơ và ban hành Quyết định công nhận ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Điều 22 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và khoản 10 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp tục nâng cao vai trò, trách nhiệm theo quy định tại Điều 49 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và khoản 23, khoản 24, khoản 25 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

2. Đối với chủ đầu tư:

2.1. Quản lý, bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 109 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 6 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP, Điều 36, Điều 37 và khoản 2 Điều 38 Thông tư số 02/2016/TT-BXD, khoản 17 và khoản 18 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD, cụ thể: Có trách nhiệm mở 01 (một) tài khoản thanh toán tại 01 (một) tổ chức tín dụng để gửi có kỳ hạn đối với mỗi một dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhà chung cư để nhận kinh phí bảo trì do người mua, thuê mua nhà ở, phần diện tích khác và chủ đầu tư nộp theo quy định; sau khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền; khi ban quản trị được thành lập thì bàn giao ngay kinh phí bảo trì cho ban quản trị theo quy định; sau khi bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì cho ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư đó biết để theo dõi.

2.2. Sử dụng kinh phí bảo trì: Phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

2.3. Có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Thông tư số 02/2016/TT-BXD; trường hợp tổ chức không thành công thì trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp chủ đầu tư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư để tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

2.4. Bàn giao đầy đủ, đúng thời hạn hồ sơ nhà chung cư theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD và thống nhất với ban quản trị nhà chung cư lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 6 Điều 36 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

2.5. Phối hợp với ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại khoản 8 Điều 38 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

2.6. Nghiêm cấm có các hành vi được quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 6 Luật Nhà ở năm 2014, cụ thể: Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư; sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.

3. Đối với ban quản trị nhà chung cư:

3.1. Quản lý kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP, Điều 36 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và khoản 17, khoản 18 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD, cụ thể: Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm mở tài khoản để nhận kinh phí bảo trì phần sở hữu chung do chủ đầu tư bàn giao; quản lý và phối hợp với chủ đầu tư để lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì.

3.2. Sử dụng kinh phí bảo trì: Phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch, theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 4 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

3.3. Thực hiện nghiêm quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và các quy định của pháp luật về nhà ở; báo cáo hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 104 Luật Nhà ở năm 2014.

3.4. Có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Điều 41 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và khoản 20 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD, trong đó chú trọng một số việc sau: Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư từ chủ đầu tư; chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư; đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định.

4. Giao Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản:

4.1. Thực hiện trách nhiệm quy định tại Điều 50 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

4.2. Phối hợp với Vụ Pháp chế và Thanh tra Bộ, tổng hợp những bất cập trong cơ chế, chính sách, pháp luật về nhà ở, kiến nghị với Lãnh đạo Bộ sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền.

5. Giao Thanh tra Bộ:

5.1. Qua công tác thanh tra tổng hợp các bất cập của chính sách, pháp luật về nhà ở trong công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì để kiến nghị với Lãnh đạo Bộ sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền.

5.2. Khi phát hiện tổ chức, cá nhân có dấu hiệu của tội phạm về quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì thì chuyển cơ quan điều tra theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 55 Luật Thanh tra năm 2010.

5.3. Hướng dẫn nghiệp vụ thanh tra chuyên ngành đối với những vụ việc phức tạp về công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì cho Thanh tra Sở Xây dựng của các địa phương.

5.4. Kiểm tra tính chính xác, hợp pháp của kết luận thanh tra và quyết định xử lý sau thanh tra liên quan đến việc chấp hành các quy định của pháp luật về nhà ở trong công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì của Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 18 Luật Thanh tra năm 2010.

6. Giao Thanh tra Bộ chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan đôn đốc việc thực hiện chỉ thị này, báo cáo định kỳ hoặc đột xuất kết quả thực hiện với Bộ trưởng Bộ Xây dựng./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (để tổng hợp);
- Thanh tra Chính phủ (để phối hợp);
- UBND các tỉnh, TP trực thuộc Trung ương (để chỉ đạo);
- Các Sở Xây dựng (để thực hiện);
- Lưu: VT; QL; PC và TTr.

ƯT

