ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:...07.../2022/QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 13 tháng 01 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23/6/2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 53/2017/NĐ-CP ngày 08/5/2017 quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng; số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 825/TB-UBND ngày 07/12/2021 của UBND Thành phố Hà Nội về kết luận của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành "Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội" và "Quy định trách nhiệm quản lý chất lượng thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội";

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Hà Nội các tại Tờ trình: số 112/TTr-SXD(CP) ngày 23/4/2021, số 228/TTr-SXD(CP) ngày 01/10/2021, số 330/TTr-SXD(CP) ngày 27/12/2021 về việc đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25/01/2022 và thay thế Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 và Quyết định số

12/2018/QĐ-UBND ngày 15/5/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã; Giám đốc Ban quản lý các Khu công nghiệp, khu chế xuất, Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn; các Chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các đ/c PCT UBND Thành phố;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp, Công thương, TN&MT, GTVT, VHTT&DL, Công an;
- UB MTTQ TP, LĐLĐTP;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Viện KSND TP, Tòa án nhân dân TP;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND TP HN;
- Đài PT&TH Hà Nội; Các báo: Hà Nội mới, Kinh tế và Đô thị;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các Phòng CV;
- Trung tâm tin học Công báo; cổng giao tiếp điện tử TP Hà Nội;
- Lưu: VT, ĐT.

(12)

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

Dương Đức Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban hành kèm theo Quyết định số .07/2022/QĐ-UBND ngày 13. tháng .01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy định này quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố và các cơ quan trực thuộc được phân cấp, ủy quyền theo quy định.

2. Đối tượng áp dụng:

Các cơ quan cấp giấy phép xây dựng; các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài là chủ đầu tư xây dựng công trình; các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Nguyên tắc cấp giấy phép xây dựng

1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng đánh giá công trình đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng trên cơ sở đối chiếu hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, kết quả kiểm tra thực địa với các điều kiện quy định tại Luật Xây dựng và Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

2. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng được thực hiện cấp phép xây dựng cho công trình khi thiết kế xây dựng điều chỉnh so với thiết kế cơ sở trong các trường hợp sau: làm tăng chiều cao công trình nhưng không vượt quá độ cao chướng ngại vật hàng không quy định tại văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, chiều cao đã được cơ quan có thẩm quyền quy định, chiều cao tại các quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị (nếu có); điều chỉnh thiết kế do yêu cầu về đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, kết cấu hoặc nâng cao tiện ích

của công trình nhưng không vượt quá các chỉ tiêu đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận: mật độ xây dựng, số tầng, số lượng căn hộ.

3. Trường hợp các công trình, dự án đề nghị cấp phép xây dựng nhưng thuộc đối tượng phải điều chỉnh thời hạn, tiến độ thực hiện dự án theo quy định về đầu tư thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét việc thực hiện đồng thời thủ tục cấp phép xây dựng với thủ tục điều chỉnh thời hạn, tiến độ dự án.

4. Khi Ủy ban nhân dân cấp huyện điều chỉnh giấy phép xây dựng do mình cấp, nếu công trình sau điều chỉnh có quy mô từ cấp II trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp huyện lấy ý kiến Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy định này trước khi giải quyết cấp phép xây dựng.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn thành phố Hà Nội

1. Ủy quyền việc cấp giấy phép xây dựng các công trình thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân Thành phố (không bao gồm nhà ở riêng lẻ với mọi quy mô):

a) Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng các công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II (trừ các công trình xây dựng tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này);

b) Ban Quản lý các Khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội cấp giấy phép xây dựng các công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II nằm trong các khu công nghiệp, khu chế xuất thuộc phạm vi quản lý;

c) Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc cấp giấy phép xây dựng các công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II nằm trong Khu công nghệ cao Hòa Lạc thuộc phạm vi quản lý.

2. Xác định thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trong trường hợp đặc biệt:

a) Trường hợp nhà ở riêng lẻ nằm trên địa giới hành chính của hai quận, huyện, thị xã trở lên thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo địa chỉ lối vào chính của công trình;

b) Trường hợp có mâu thuẫn giữa các tiêu chí để xác định thẩm quyền cấp phép xây dựng thì Sở Xây dựng là cơ quan lựa chọn phương án thực hiện, thông báo cho các cơ quan liên quan và báo cáo Uỷ ban nhân dân Thành phố.

Điều 4. Quy định về Giấy phép xây dựng có thời hạn đối với công trình xây dựng

1. Quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn:

a) Công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng mới:

Tối đa bốn (04) tầng nổi, không xây dựng tầng lửng, tầng hầm hoặc bán hầm; chiều cao công trình tính đến mái tầng 4 không quá 15m; trên mái có thể có tum thang (tum thang chỉ có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái, chiều cao tối đa không quá 3m).

b) Công trình, nhà ở riêng lẻ sửa chữa, cải tạo:

Quy mô sau khi sửa chữa cải tạo không vượt quá quy mô tại điểm a khoản 1 Điều này. Trường hợp công trình, nhà ở riêng lẻ có quy mô hiện trạng lớn hơn quy mô xác định nêu tại điểm a khoản này thì được sửa chữa, cải tạo giữ nguyên trạng (không tăng quy mô: diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn, chiều cao, số tầng).

2. Thời hạn tồn tại của công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn không quá 05 năm tính từ ngày được cấp giấy phép xây dựng. Khi hết thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn mà quy hoạch chưa thực hiện thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng thông báo việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn khi chủ đầu tư có yêu cầu.

Điều 5. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để cấp giấy phép xây dựng

Cơ quan cấp giấy phép xây dựng cần tham vấn ý kiến của cơ quan có thẩm quyền đối với điều kiện về quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi xem xét cấp giấy phép xây dựng trong các trường hợp sau đây: Giấy tờ đã hết thời hạn (đối với giấy tờ có quy định thời hạn); Có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình; Ô đất xây dựng công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) chưa giải phóng mặt bằng toàn bộ hoặc một phần.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan

1. Quá trình phối hợp giữa các cơ quan chức năng thuộc Thành phố khi thực hiện công tác cấp phép xây dựng phải đảm bảo đúng thẩm quyền, quy trình và nội dung theo quy định pháp luật. Văn bản tham vấn của cơ quan cấp giấy

phép xây dựng và văn bản trả lời của cơ quan được tham vấn phải ngắn gọn, đầy đủ thông tin, giải quyết trực tiếp các nội dung vướng mắc liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng, không né tránh, đùn đẩy trách nhiệm.

2. Các cơ quan cấp giấy phép xây dựng:

a) Thực hiện các trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng quy định tại Điều 104, Luật Xây dựng, bao gồm:

- Niêm yết công khai và giải thích, hướng dẫn các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng;

- Theo dõi, trả kết quả hoặc thông báo cho chủ đầu tư về hồ sơ chưa đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng;

- Cấp giấy phép xây dựng theo quy trình và trong thời hạn theo quy định tại Điều 102 của Luật xây dựng;

- Chủ trì và phối hợp với cơ quan chức năng có liên quan kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng; đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng theo thẩm quyền khi chủ đầu tư xây dựng công trình vi phạm nghiêm trọng;

- Người có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy phép sai hoặc cấp giấy phép chậm theo quy định của pháp luật.

b) Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố và Bộ Xây dựng số liệu thực hiện công tác cấp phép xây dựng định kỳ (quý, 6 tháng, năm) và đột xuất khi có yêu cầu qua đầu mối là Sở Xây dựng.

c) Định kỳ hàng tháng cung cấp thông tin về các giấy phép xây dựng đã cấp cho Thanh tra Sở Xây dựng và chính quyền địa phương (đối với giấy phép do Sở Xây dựng cấp) nơi có công trình xây dựng để phối hợp quản lý.

d) Trường hợp công trình đề nghị cấp giấy phép xây dựng có dấu hiệu vi phạm trật tự xây dựng, cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ theo điều kiện cấp phép xây dựng để thực hiện cấp giấy phép xây dựng đồng thời thông báo đến chính quyền địa phương để tổ chức kiểm tra và xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định.

3. Các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn thuộc Thành phố:

a) Thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 102 Luật Xây dựng khi được cơ quan cấp giấy phép xây dựng hỏi ý kiến, cụ thể: Trong thời gian tối đa 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình. Sau thời hạn

trên, nếu không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình;

b) Cung cấp thông tin về các quy hoạch chuyên ngành thuộc lĩnh vực quản lý trên địa bàn Thành phố sau khi được phê duyệt cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng làm cơ sở thực hiện công tác cấp phép xây dựng;

c) Thông báo kết quả thanh tra, kiểm tra trong lĩnh vực mình quản lý đối với các công trình xây dựng đã được cấp giấy phép xây dựng cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng để phối hợp quản lý;

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình đối với các công trình có yêu cầu thông báo khởi công xây dựng thuộc địa bàn quản lý; Kiểm tra điều kiện khởi công và xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo quy định.

5. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng các công trình được cấp giấy phép xây dựng:

a) Trong trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đang thế chấp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu công trình, chủ đầu tư phải được bên nhận thế chấp chấp thuận đầu tư vào tài sản thế chấp bằng văn bản theo quy định;

b) Trong quá trình thi công xây dựng công trình, nếu điều chỉnh thiết kế nhưng không thuộc trường hợp phải điều chỉnh giấy phép xây dựng (quy định tại Khoản 1, Điều 98, Luật Xây dựng) thì phải thông báo bằng văn bản gửi kèm bản vẽ thiết kế điều chỉnh cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan quản lý trật tự xây dựng theo thẩm quyền để quản lý theo quy định trước khi tổ chức thi công các bộ phận, hạng mục công trình theo nội dung điều chỉnh;

c) Khi thực hiện công tác giám sát, nghiệm thu và bàn giao đưa công trình vào sử dụng, ngoài các nội dung đã quy định tại Luật Xây dựng, Luật sửa đổi bổ sung Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn, chủ đầu tư và các nhà thầu phải đánh giá về nội dung thi công xây dựng công trình đúng theo giấy phép xây dựng;

d) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực trong việc cung cấp các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định và các tài liệu khác có liên quan của dự án khi thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng;

đ) Lựa chọn nhà thầu thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề đảm bảo theo quy định. Tổ chức thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế theo quy định trước khi đề nghị cấp phép xây dựng;

e) Phải đảm bảo các điều kiện về khởi công xây dựng công trình theo quy định trước khi khởi công xây dựng công trình.

Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp

1. Thực hiện theo điểm e, điểm g, khoản 3 Điều 3 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 Điều 110 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

2. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban Quản lý các Khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội và Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc tiếp tục thẩm tra, cấp giấy phép xây dựng cho các công trình đã tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan liên quan tổ chức tập huấn, hướng dẫn việc thực hiện nội dung của Quy định này.

2. Những nội dung không được quy định tại Quy định này sẽ được thực hiện theo các văn bản của Trung ương và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

3. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc hoặc có sự thay đổi về căn cứ pháp lý liên quan đến nội dung Quy định này thuộc lĩnh vực mình quản lý thì các Sở, Ban, ngành Thành phố; Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm khẩn trương thông báo và đề xuất biện pháp giải quyết gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét điều chỉnh cho phù hợp./.