

Số: **98** /2009/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **01** tháng **9** năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Ban hành quy định về tiếp nhận nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước
do các cơ quan tự quản bàn giao trên địa bàn Thành phố Hà Nội.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Quyết định số 33/TTg ngày 05/02/1993 của Thủ tướng Chính phủ “về chuyển việc quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước sang phương thức kinh doanh”;

Căn cứ Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về “mua bán và kinh doanh nhà ở”;

Căn cứ Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP ngày 30/8/2007 của Chính phủ về việc điều chỉnh một số nội dung chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

Căn cứ Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/1/2007 của Thủ tướng Chính phủ về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước;

Căn cứ Thông tư 01/BXD-QLN ngày 04/3/1996 của Bộ Xây dựng về “hướng dẫn chuyển giao nhà ở (diện được bán) thuộc sở hữu Nhà nước từ các cơ quan tự quản sang bên bán nhà”;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số: 4777/TTr-SXD ngày 02 tháng 07 năm 2009 và Báo cáo thẩm định dự thảo số 1073/STP-VBPQ ngày 24 tháng 06 năm 2009 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định về tiếp nhận nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan tự quản bàn giao trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 185/2004/QĐ-UB ngày 14/12/2004 của UBND Thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Quy hoạch - Kiến trúc; Tài chính; Điện lực; Cục trưởng Cục Thuế Hà Nội; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã; Giám đốc các Công ty: Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội, Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị - Bộ Quốc phòng, Điện lực Hà Nội, Kinh doanh nước sạch Hà Nội; Thủ trưởng các cơ quan có nhà ở tự quản bàn giao và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- TT. TU; TT. HĐND TP; (Đề b/c)
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Cục Kiểm tra Văn bản-Bộ TP;
- Website Chính phủ;
- C/P VP UBND TP;
- Báo HN mới; KTĐT;
- Các Phòng: XD, GT, TH, PC;
- Trung tâm Công báo TP;
- Công giao tiếp điện tử TP;
- Lưu VT.

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



Phó Thái Bình

QUY ĐỊNH

**Về việc tiếp nhận nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước
do các cơ quan tự quản bàn giao trên địa bàn Thành phố Hà Nội.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 98 /2009/QĐ-UB ngày 01 tháng 9 năm 2009
của UBND Thành phố Hà Nội)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

Quy định này quy định việc tiếp nhận các loại nhà ở sau:

1. Nhà ở được tạo lập bằng vốn Ngân sách Nhà nước (của Trung ương và địa phương).
2. Nhà ở do các cơ quan tự quản đang quản lý thuộc sở hữu Nhà nước nhưng có một phần vốn của cá nhân hoặc của các tổ chức kinh tế ngoài quốc doanh.
3. Nhà ở có nguồn gốc sở hữu khác được chuyển sang sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Nhà ở được xây dựng từ quỹ phúc lợi của doanh nghiệp.
5. Nhà ở được xây dựng từ vốn liên doanh, liên kết của cơ quan doanh nghiệp Nhà nước (bằng tiền hoặc đất) đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét từng trường hợp cụ thể.
6. Nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã được các cơ quan, đơn vị bố trí làm nhà ở trước ngày ban hành Quyết định số 118/TTg ngày 27/11/1992 của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa vào tiền lương (sau đây gọi tắt là Quyết định số 118/TTg) mà khu đất đã bố trí làm nhà ở là một khuôn viên độc lập hoặc có thể tách biệt khỏi khuôn viên trụ sở, cơ quan; có lối đi riêng, không che chắn mặt tiền trụ sở, cơ quan; không ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan xung quanh; cơ quan, đơn vị không có nhu cầu sử dụng và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

7. Nhà ở đã được cơ quan bán hoá giá không đúng quy định trước ngày có hiệu lực thi hành Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ.

8. Nhà ở có nguồn gốc do cơ quan tự quản quản lý nhưng đã giải thể hoặc không xác định được cơ quan quản lý.

Điều 2. Nguyên tắc thực hiện

1. Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang, tổ chức chính trị, xã hội, các doanh nghiệp Nhà nước, kể cả các doanh nghiệp Nhà nước nay đã cổ phần hoá (sau đây gọi là Bên giao nhà) hiện đang quản lý trên địa bàn Thành phố Hà Nội thì phải bàn giao cho UBND Thành phố Hà Nội theo chỉ đạo tại Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP ngày 30/8/2007 của Chính phủ.

UBND Thành phố Hà Nội uỷ quyền cho Sở Xây dựng (trước đây là Sở Tài nguyên, môi trường và nhà đất) và UBND các quận (huyện, thị xã) tiếp nhận, quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của các cơ quan tự quản trên địa bàn thành phố Hà Nội bàn giao (sau đây gọi là Bên nhận nhà).

2. Đối với nhà ở thuộc diện được bán và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ và các quy định của Nhà nước, Thành phố có liên quan.

3. Đối với những nhà không có nguồn gốc là nhà ở và không thoả mãn các điều kiện quy định tại khoản 6 Điều 1 của Quyết định này thì thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước do các cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp và Công ty Nhà nước đang sử dụng thuộc Thành phố quản lý trên địa bàn Thành phố Hà Nội theo quy định tại Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/1/2007 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 03/2008/QĐ-UBND ngày 9/1/2008 của UBND Thành phố Hà Nội.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Điều kiện tiếp nhận nhà

Chưa tiếp nhận, bàn giao nhà trong trường hợp sau:

1. Nhà ở không có nguồn gốc rõ ràng; đang có tranh chấp, khiếu kiện.

2. Nhà không có nguồn gốc là nhà ở đã bố trí làm nhà ở sau ngày ban hành Quyết định số 118/TTg ngày 27/11/1992 của Thủ tướng Chính phủ hoặc bố trí làm nhà ở trước ngày ban hành Quyết định số 118/TTg nhưng nhà đó không đủ các điều kiện nêu tại mục 6 Điều 1 của Quyết định này thì phải thực

hiện theo quy định hiện hành về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước.

3. Nhà cao tầng đang có dự án phá dỡ theo Quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 4. Trình tự, thủ tục và hồ sơ bàn giao

Trường hợp nhà ở còn cơ quan quản lý, việc bàn giao tiếp nhận nhà ở được thực hiện thông qua Biên bản bàn giao giữa Bên giao nhà và Bên nhận nhà; việc tiếp nhận theo hiện trạng về đất ở, nhà ở (nếu có) và người sử dụng nhà đó tại thời điểm bàn giao (nếu cơ quan đang quản lý nhà).

Trường hợp bàn giao nhà từ 1 đến 2 hộ ở hoặc cơ quan không yêu cầu thiết lập biên bản bàn giao thì Sở Xây dựng ra Quyết định tiếp nhận; giao cho Công ty Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội quản lý, bán nhà theo các quy định hiện hành.

1. Trình tự, thủ tục bàn giao:

a) Bên giao nhà lập danh mục nhà ở, đất ở và danh sách các hộ hiện đang sử dụng kèm theo công văn đề nghị bàn giao nhà gửi Sở Xây dựng Hà Nội.

b) Công ty Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội, Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà phối hợp cùng với bên giao nhà kiểm tra thực địa, hiện trạng quản lý sử dụng nhà ở, đất ở và hồ sơ liên quan, báo cáo Sở Xây dựng bằng văn bản.

c) Sở Xây dựng ban hành Quyết định tiếp nhận nhà.

d) Bên giao nhà và bên nhận nhà tổ chức bàn giao nhà ở, đất ở thông qua Biên bản bàn giao.

- Trường hợp không có hồ sơ về nhà ở thì hai bên tiến hành bàn giao trên cơ sở bản vẽ mặt bằng nhà của từng căn hộ và bản vẽ mặt bằng ngôi nhà có trên thửa đất (có xác định vị trí của từng căn hộ).

Trường hợp không có hồ sơ về đất thì Bên giao nhà phải có văn bản ghi rõ lý do không có hồ sơ và chịu trách nhiệm về hồ sơ đất ở của khu tập thể để bàn giao.

- Không tiến hành đo vẽ chi tiết nhà ở khi bàn giao.

- Không bàn giao phần diện tích nhà ở do người sử dụng xây dựng thêm (chỉ ghi tổng diện tích nhà xây dựng thêm, để sau này người sử dụng kê khai đăng ký).

- Khi bàn giao nhà, trong Biên bản bàn giao phải ghi rõ giá trị nhà ở hiện đang theo dõi trên sổ sách kế toán về nhà và nguồn kinh phí xây dựng nhà đó (nếu có), để có cơ sở ghi giảm vốn tài sản cố định của Bên giao nhà.

- Không tổ chức xác định giá trị còn lại của nhà ở khi bàn giao nhà.

đ) Sau khi tiếp nhận nhà ở, Bên nhận nhà có trách nhiệm tổ chức bán nhà theo quy định tại Nghị định 61/CP cho các hộ có nhu cầu mua nhà. Trường

hợp các hộ đã bàn giao chưa có nhu cầu mua nhà hoặc do nhà tiếp nhận không thuộc diện được bán theo quy định thì Bên nhận nhà có trách nhiệm tiếp tục ký Hợp đồng cho thuê nhà theo đúng các quy định hiện hành (ghi rõ các hạn chế vào Hợp đồng thuê nhà).

2. Hồ sơ bàn giao

a) Hồ sơ về nhà ở: danh mục và bản vẽ hiện có về nhà ở.

b) Hồ sơ về đất ở: toàn bộ hồ sơ hiện có về đất ở.

c) Hồ sơ về người sử dụng nhà: Bên giao nhà bàn giao danh sách các hộ đang thực tế sử dụng kể cả có hoặc không có Hợp đồng thuê nhà, các trường hợp đã chuyển nhượng Hợp đồng thuê nhà (nhà hoả hồng) và Quyết định (hoặc Giấy xác nhận) phân phối nhà.

Điều 5. Xử lý chuyển tiếp

1. Trường hợp cơ quan không bàn giao nhà: việc tiếp nhận được thực hiện nếu nhà ở có nguồn gốc rõ ràng, hộ gia đình, cá nhân có đơn đề nghị được cơ quan phân phối nhà đồng ý bàn giao riêng lẻ hoặc được Công ty Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội hoặc Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà quản lý địa bàn xác minh, báo cáo đề nghị; Sở Xây dựng xem xét và ra Quyết định tiếp nhận theo thẩm quyền.

2. Trường hợp nhà ở không còn cơ quan quản lý (do sáp nhập, giải thể), đã để cho các hộ gia đình tự quản, xử lý như sau:

a) Các trường hợp là nhà ở đường phố, khu chung cư tập thể từ 2 tầng trở lên: Công ty Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội trực tiếp tiếp nhận để quản lý và bán theo quy định hiện hành.

b) Các trường hợp là nhà ở cấp IV tại các khu tập thể (kể cả trường hợp đã được cơ quan tự hoá giá hoặc đã được phá đi xây dựng lại) nay không còn cơ quan quản lý (do sáp nhập, giải thể): UBND phường (xã, thị trấn) xác minh và đề nghị UBND quận (huyện, thị xã) ra Quyết định tiếp nhận và tổ chức cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ và các quy định, chính sách có liên quan (gửi 01 Quyết định tiếp nhận nhà cho Sở Xây dựng để theo dõi).

c) Trường hợp là nhà ở cấp IV tại các khu tập thể, nay không còn cơ quan quản lý (do sáp nhập, giải thể), nếu các hộ đang sử dụng nhà có đơn đề nghị được UBND phường (xã, thị trấn) xác nhận hoặc được Công ty Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội hoặc Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà xác minh, báo cáo đề nghị; Sở Xây dựng xem xét và ra Quyết định tiếp nhận theo thẩm quyền (gửi 01 Quyết định tiếp nhận nhà cho UBND quận, huyện, thị xã để theo dõi).

3. Hạ tầng kỹ thuật kèm theo thì Bên giao nhà bàn giao các công trình kỹ thuật hạ tầng sang các Sở chuyên ngành của Thành phố (phần cấp nước giao Công ty Kinh doanh nước sạch, phần thoát nước giao cho Công ty thoát nước,

phần điện giao Công ty Điện lực...) cùng với việc bàn giao nhà ở, đất ở sang Sở Xây dựng quản lý.

4. Các khu tập thể do Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị - Bộ Quốc phòng quản lý đã và đang thực hiện các chính sách về nhà ở, đất ở theo các quy định hiện hành, nay Bộ Quốc phòng có nhu cầu bàn giao nguyên trạng sang Thành phố quản lý, giao Sở Xây dựng Hà Nội phối hợp cùng Cục Doanh trại Bộ Quốc phòng, Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị - Bộ Quốc phòng lập danh mục các khu tập thể trên địa bàn Thành phố, cùng UBND các quận (huyện, thị xã), phường (xã, thị trấn) và các ngành có liên quan trên địa bàn tổ chức tiếp nhận.

5. Trường hợp cơ quan tự quản phân phối đất, cho mượn đất để cán bộ công nhân viên tự làm nhà ở trước ngày 27/11/1992 (ngày Quyết định số 118/TTg của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà vào tiền lương có hiệu lực thi hành) giao UBND các quận (huyện, thị xã) thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Trách nhiệm của các bên

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tổ chức thực hiện việc bàn giao, quản lý và bán nhà theo Nghị định 61/CP; tiếp nhận quản lý hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của nhà ở (nếu có).

2. UBND các quận (huyện, thị xã) có trách nhiệm chỉ đạo phòng chuyên môn và UBND các phường (xã, thị trấn) rà soát nhà ở của các cơ quan tự quản để tiếp nhận và hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo các quy định hiện hành.

3. Công ty Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội, Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị - Bộ Quốc phòng chịu trách nhiệm rà soát nhà ở của các cơ quan tự quản để tiếp nhận, quản lý nhà ở kể từ sau ngày nhận bàn giao nhà; hướng dẫn hộ gia đình làm thủ tục mua nhà theo Nghị định số 61/CP hoặc ký Hợp đồng thuê nhà theo Quyết định số 118/TTg ngày 27/11/1992 của Thủ tướng Chính phủ và các văn bản có liên quan.

4. Bên giao nhà: chịu trách nhiệm bàn giao quỹ nhà ở sang Thành phố; giải quyết những vướng mắc liên quan đến việc quản lý, sử dụng đối với nhà ở, đất ở trong thời gian cơ quan quản lý đến ngày bàn giao nhà (trường hợp nhà có tranh chấp khiếu kiện cần ghi rõ nội dung khi bàn giao để có hướng giải quyết sau này).

5. Các hộ gia đình, cá nhân: có trách nhiệm kê khai nhà, đất và làm các thủ tục ký Hợp đồng thuê nhà ở hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo các quy định hiện hành.

Điều 7. Kinh phí thực hiện

Việc đo vẽ diện tích nhà, lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất để phục vụ việc tiếp nhận nhà và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất do ngân sách Thành phố cấp; căn cứ các quy định hiện hành, các đơn vị tiếp nhận nhà có trách nhiệm lập dự toán và kế hoạch sử dụng kinh phí trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo các quy định hiện hành.

Điều 8. Lộ trình triển khai thực hiện

Việc bàn giao, tiếp nhận nhà cơ bản được hoàn thành trước ngày 30/9/2010.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, giao Sở Xây dựng tổng hợp, trình UBND Thành phố xem xét, giải quyết.

Điều 9. Điều khoản thi hành

Các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện quy định này và các quy định khác có liên quan về bàn giao, tiếp nhận nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Mọi trường hợp vi phạm tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật./.

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



Phí Thái Bình