

Số: 5488 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Chuyên đề “Giải pháp đẩy mạnh công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025”

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Chương trình số 10-CTr/TU ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Thành ủy Hà Nội về “Nâng cao hiệu quả công tác phòng, chống tham nhũng; thực hành tiết kiệm, chống lãng phí giai đoạn 2021-2025”;

Căn cứ Kế hoạch số 03-KH/BCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2021 của Ban chỉ đạo Chương trình số 10-CTr/TU của Thành ủy về Tổ chức thực hiện Chương trình số 10-CTr/TU của Thành ủy giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Kế hoạch số 150/KH-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2021 của UBND Thành phố về thực hiện Chương trình số 10-CTr/TU ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Thành ủy Hà Nội về “Nâng cao hiệu quả công tác phòng, chống tham nhũng; thực hành tiết kiệm, chống lãng phí giai đoạn 2021-2025”;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Văn bản số 10242/SXD-PTĐT ngày 10/12/2021 về việc ban hành Chuyên đề “Giải pháp đẩy mạnh công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025”.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Chuyên đề “Giải pháp đẩy mạnh công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các Ban, ngành, đoàn thể thuộc Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã; Các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố và các đơn vị, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- BCD CTr10 của Thành ủy;
- Ban Nội chính Thành ủy;
- VP UBND TP: CVP, các PCVP;
- Các phòng: NC, ĐT, KT;
- Công giao tiếp điện tử Thành phố;
- Lưu: VT, NC(Bình).

(9)

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



★ Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2021

CHUYÊN ĐỀ

**Giải pháp đẩy mạnh công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội
trên địa bàn Thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 5488 /QĐ-UBND
ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND thành phố Hà Nội)*

Triển khai thực hiện Chương trình số 10-CTr/TU ngày 17/3/2021 của Thành ủy Hà Nội về “Nâng cao hiệu quả công tác phòng, chống tham nhũng; thực hành tiết kiệm, chống lãng phí giai đoạn 2021-2025”; Ủy ban nhân dân Thành phố xây dựng Chuyên đề: “Giải pháp đẩy mạnh công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025” với các nội dung cụ thể như sau:

I. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN CỦA CHUYÊN ĐỀ

1. Cơ sở lý luận của Chuyên đề

Khái niệm nhà ở xã hội xuất hiện trong Luật Nhà ở năm 2005 với định nghĩa nhà ở xã hội là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng để cho các đối tượng quy định tại Điều 53 và Điều 54 của Luật này thuê hoặc thuê mua. Theo Luật Nhà ở năm 2014, nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014.

Thời gian qua, Quốc hội, Chính phủ đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách phát triển nhà ở xã hội để hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng có khó khăn, thu nhập thấp tại cả khu vực đô thị và nông thôn. Để đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng của người dân, năm 2011, Chính phủ đã ban hành Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, một trong những mục tiêu chính của Chiến lược là phát triển nhà ở xã hội hướng tới tầng lớp dân cư có mức thu nhập thấp tại các khu vực đô thị; sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp dạy nghề và công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở.

Tiếp đó, chủ trương phát triển nhà ở xã hội được luật hóa thông qua Luật Nhà ở (năm 2014) được Quốc hội ban hành và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, với các quy định cụ thể về hỗ trợ, ưu đãi để tạo điều kiện thuận lợi thông thoáng cho các tổ chức trong nước và nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội; các quy định về công tác quản lý, sử

dụng nhà ở xã hội. Ngày 25/01/2017, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 03/CT-TTg về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và nhiều văn bản hướng dẫn khác liên quan đến nhà ở xã hội.

2. Chuyên đề được xây dựng trên cơ sở các văn bản quy phạm pháp luật

2.1. Văn bản quy phạm pháp luật của Trung ương.

- Luật nhà ở năm 2014;
- 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;
- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Luật Nhà ở;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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 Luật Nhà ở;
- Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 30/10/2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016;
- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

2.2. Văn bản quy phạm pháp luật của UBND Thành phố.

- Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 30/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định trách nhiệm quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 25/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Hà Nội về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

3. Cơ sở thực tiễn và tính cấp thiết của Chuyên đề

Trong những năm qua, công tác phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở xã hội luôn được Thành ủy, Ủy ban nhân dân Thành phố quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo và các cấp, các ngành, địa phương luôn quan tâm triển khai thực hiện. Đã ban hành một số văn bản để quản lý phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở xã hội. Việc triển khai thực hiện đã đạt được một số kết quả nhất định.

Trên địa bàn thành phố Hà Nội, đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội có số lượng rất lớn và đa dạng về thành phần. Các dự án xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư chủ yếu bằng nguồn vốn ngoài ngân sách và do các nhà đầu tư là các doanh nghiệp tổ chức triển khai thực hiện. Mặc dù thành phố Hà Nội là địa phương dẫn đầu cả nước về phát triển nhà ở xã hội, song nguồn cung nhà ở xã hội vẫn chưa đáp ứng được so với nhu cầu.

Vì vậy, để đảm bảo chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội đạt được hiệu quả cao và đến được đúng đối tượng cần hỗ trợ, việc triển khai Chuyên đề “Giải pháp đẩy mạnh công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố” là cần thiết.

4. Mục đích, yêu cầu của Chuyên đề

4.1. Việc xây dựng Chuyên đề nhằm cụ thể hóa Chương trình số 10-CTr/TU ngày 17/3/2021 của Thành ủy Hà Nội về “Nâng cao hiệu quả công tác phòng, chống tham nhũng; thực hành tiết kiệm, chống lãng phí giai đoạn 2021-2025”, các Kế hoạch của Ban chỉ đạo, Kế hoạch của UBND Thành phố gắn với việc siết chặt kỷ luật, kỷ cương trong công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố.

4.2. Đánh giá đúng thực trạng, phân tích chỉ ra các tồn tại, hạn chế, nguyên nhân từ đó đề ra các giải pháp hữu hiệu, khả thi để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố, góp phần giữ vững ổn định, an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội, phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

4.3. Quá trình triển khai, tổ chức Chuyên đề yêu cầu các Sở, ban, ngành, UBND quận, huyện, thị xã và các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện nghiêm các văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố gắn với việc thực hiện tốt nội dung về phòng chống tham nhũng, thực hành tiết kiệm, chống lãng phí trên nguyên tắc “không thể”, “không dám”, “không muốn” và “không cần” tham nhũng.

5. Giới hạn của Chuyên đề và phương pháp nghiên cứu

5.1. Giới hạn của Chuyên đề:

Chuyên đề nghiên cứu các quy định của pháp luật về công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội, trên cơ sở đó đánh giá thực trạng công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách trên địa bàn Thành phố giai đoạn 2016-2020, từ đó đề xuất kiến nghị các giải pháp đẩy mạnh công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố giai đoạn 2021-2025.

5.2. Phương pháp nghiên cứu:

Để thực hiện mục tiêu nghiên cứu, Chuyên đề sử dụng một số phương pháp như: Tổng hợp, phân tích, đối chiếu, so sánh, thống kê, khái quát hóa, nghiên cứu những tài liệu có liên quan đến phạm vi nghiên cứu của Chuyên đề.

II. KHÁI QUÁT VỀ CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI ĐƯỢC XÂY DỰNG BẰNG NGUỒN VỐN NGOÀI NGÂN SÁCH TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ

Trong giai đoạn 2016 - 2020, trên địa bàn Thành phố có 23 dự án nhà ở xã hội phục vụ các đối tượng theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở đã hoàn thành đầu tư xây dựng, đưa vào sử dụng, với tổng số khoảng 1.226.886 m² sàn, tương đương 12.659 căn hộ.

Ngoài ra, hiện nay trên địa bàn Thành phố còn 43 dự án nhà ở xã hội phục vụ các đối tượng theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở đang triển khai, với khoảng 3.564.415 m² sàn, tương đương 49.721 căn hộ (gồm: 26 dự án độc lập với khoảng 1.735.066 m² sàn, tương đương 19.320 căn hộ và 17 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có nhà ở xã hội với khoảng 1.829.349 m² sàn, tương đương 30.401 căn hộ).

III. CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VÀ CỦA UBND THÀNH PHỐ VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI

III.1. Quy định tại các văn bản pháp luật của Trung ương.

1. Về đối tượng, hình thức hỗ trợ, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội được quy định tại Điều 49, Điều 50, Điều 51 của Luật Nhà ở 2014, cụ thể:

- Các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 Luật Nhà ở 2014 được hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội, cụ thể: (1) Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng, (4) Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị, (5) Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp, (6) Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân, (7) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức, (8) Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật Nhà ở 2014, (10) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

- Điều kiện để các đối tượng trên được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội gồm:

+ Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực;

+ Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này;

+ Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở 2014 thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện nghèo, cận nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

2. Về nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 62 Luật Nhà ở 2014, Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, với một số nội dung chính như sau:

- Mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được giải quyết hỗ trợ nhà ở xã hội một lần.

- Người thuê nhà ở xã hội không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian thuê nhà theo hợp đồng đã ký với bên cho thuê.

- Người mua, thuê mua nhà ở xã hội không được phép thế chấp (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua, thuê mua chính căn hộ đó) và không được chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên bán, bên cho thuê mua; chỉ được phép bán lại, thế chấp hoặc cho thuê sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội, nếu bên mua hoặc thuê mua có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

- Đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư mà thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế.

- Đối với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì chủ đầu tư chỉ được bán sau thời gian tối thiểu là 10 năm kể từ khi hoàn thành bàn giao để cho thuê và chỉ được bán cho các đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm.

3. Về trình tự, thủ tục bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

- Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015:

“Điều 20. Trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối với dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách

a) Sau khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án (tên dự án; chủ đầu tư dự án; địa điểm xây dựng dự án; địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký; tiến độ thực hiện dự án; quy mô dự án; số lượng căn hộ (trong đó bao gồm: Số căn hộ để bán, số căn hộ cho thuê, số căn hộ cho thuê mua); diện tích căn hộ; giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua (tạm tính) đối với từng loại căn hộ; thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung khác có liên quan) để công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa phương nơi có dự án; đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương và công bố tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân biết, đăng ký và thực hiện việc theo dõi, giám sát;

b) Trước khi thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua và thời điểm bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua để Sở Xây dựng biết và kiểm tra. Công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa phương nơi có dự án trong thời gian tối thiểu là 30 ngày làm việc kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở tại dự án;

c) Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố theo quy định tại Điểm a Khoản này; hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp hồ sơ cho chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này và hướng dẫn cụ thể của Bộ Xây dựng;

d) Sau khi tập hợp đầy đủ giấy tờ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có trách nhiệm xem xét từng hồ sơ đăng ký, đối chiếu với các quy định về đối tượng, điều kiện theo quy định tại Điều 49 và Điều 51 của Luật Nhà ở, quy định của Nghị định này và hướng dẫn chi tiết của Bộ Xây dựng để lập danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư.

Trường hợp người có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã nộp hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này cho chủ đầu tư, nhưng trong dự án không còn quỹ nhà để giải quyết thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm ghi rõ lý do và gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội mà người đăng ký đã nộp) để người đó biết và nộp hồ sơ tại dự án khác.

Khi người có nhu cầu nộp hồ sơ, người nhận hồ sơ phải ghi Giấy biên nhận. Nếu hồ sơ chưa hợp lệ (chưa đúng theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này) thì người nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi rõ lý do chưa giải quyết và trả lại cho người nộp hồ sơ để thực hiện việc bổ sung, hoàn thiện;

đ) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên (trên cơ sở chấm điểm theo nguyên tắc quy định tại Điều 23 của Nghị định này) về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra nhằm loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần.

Trường hợp đối tượng dự kiến được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo Danh sách do chủ đầu tư lập mà đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở theo quy định hoặc đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án khác thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong Danh sách được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được Danh sách, nếu Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng.

Trường hợp người có nhu cầu nhà ở xã hội đáp ứng đủ điều kiện và đã được chủ đầu tư dự án xem xét, đưa vào Danh sách mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội của dự án đó, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) cho người đã nộp hồ sơ;

e) Mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được nộp giấy tờ đăng ký tại một dự án. Trong trường hợp dự án không còn quỹ nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua thì chủ đầu tư nêu rõ lý do và trả lại hồ sơ để người có nhu cầu nộp tại dự án khác.

Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thanh toán trực tiếp với chủ đầu tư hoặc thực hiện thông qua ngân hàng do chủ đầu tư và người mua, thuê, thuê mua thống nhất theo thỏa thuận;

g) Sau khi ký Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để công bố công khai trong thời hạn 30 ngày làm việc (kể từ ngày nhận được Danh sách này) và lưu trữ để phục vụ cho

công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm). Đồng thời, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm công bố công khai danh sách này tại trụ sở làm việc của chủ đầu tư và tại Sàn giao dịch bất động sản hoặc Trang thông tin điện tử về nhà ở xã hội của chủ đầu tư (nếu có).”

- Điểm a Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

“a) Sửa đổi, bổ sung điểm đ khoản 1 như sau:

“đ) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên (theo nguyên tắc quy định tại Điều 23 Nghị định này) về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng được hỗ trợ và loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần hoặc đã có nhà ở, đất ở; đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở; có phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan thuế tại địa phương có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng để kiểm tra thông tin theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh.

Trường hợp đối tượng dự kiến được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo Danh sách do chủ đầu tư lập mà đã có nhà ở, đất ở, đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở, có phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương hoặc đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án khác thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong Danh sách được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được Danh sách, nếu Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng. Sở Xây dựng có trách nhiệm cập nhật Danh sách các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội lên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng.

Trường hợp người có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đáp ứng đủ điều kiện và đã được chủ đầu tư dự án xem xét, đưa vào Danh sách mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội của dự án đó, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) cho người đã nộp hồ sơ.”

4. Về giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 61 Luật Nhà ở 2014, Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, với một số nội dung chính như sau:

- Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận

định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá bán nhà ở xã hội.

- Giá thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá thuê mua nhà ở xã hội.

- Giá cho thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá thuê nhà ở xã hội; thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 15 năm, kể từ ngày ký hợp đồng.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan chức năng trực thuộc thực hiện thẩm định giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên phạm vi địa bàn.

5. Về hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội được quy định tại Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Khoản 16 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

- Quy định tại Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

“1. Các đối tượng được quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở chưa được hưởng các chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội khi xin hỗ trợ nhà ở xã hội phải có đơn đề nghị hỗ trợ nhà ở và giấy tờ chứng minh về đối tượng, cụ thể như sau:

a) Đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 49 của Luật Nhà ở phải có giấy tờ chứng minh về đối tượng theo quy định của pháp luật về người có công với cách mạng, xác nhận về thực trạng nhà ở và chưa được hỗ trợ nhà ở của Nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú cấp;

b) Đối tượng quy định tại các Khoản 4, 5, 6, 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc về đối tượng và thực trạng nhà ở;

c) Đối tượng quy định tại Khoản 8 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận đã trả lại nhà ở công vụ do cơ quan quản lý nhà ở công vụ cấp;

d) Đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận của cơ sở đào tạo nơi đối tượng đang học tập;

đ) Đối tượng quy định tại Khoản 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có bản sao có chứng thực chứng minh người đó có tên trong Danh sách thu hồi đất ở, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền, kèm theo

giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi người có nhà, đất bị thu hồi về việc chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư.

2. Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú như sau:

a) Trường hợp đối tượng đăng ký xin mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội thì phải có bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại địa phương đó;

b) Trường hợp đối tượng đăng ký xin mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại Điểm a Khoản này thì phải có bản sao có chứng thực giấy đăng ký tạm trú; bản sao có chứng thực hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên tính đến thời điểm nộp đơn hoặc hợp đồng không xác định thời hạn và giấy xác nhận (hoặc giấy tờ chứng minh) về việc có đóng bảo hiểm xã hội của cơ quan bảo hiểm tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi người đó đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh, thành phố nơi có nhà ở xã hội mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại địa phương nơi đặt trụ sở chính thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, đơn vị nơi đặt trụ sở chính về việc đóng bảo hiểm.

3. Giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập như sau:

a) Các đối tượng quy định tại Khoản 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở phải có xác nhận của cơ quan, đơn vị mà người đó đang làm việc về mức thu nhập thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân;

b) Các đối tượng quy định tại Khoản 4 Điều 49 của Luật Nhà ở tự kê khai về mức thu nhập của bản thân và chịu trách nhiệm về thông tin tự kê khai. Sở Xây dựng liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh thuế thu nhập của các đối tượng này trong trường hợp cần thiết.

4. Các đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở phải đáp ứng điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định tại Điều 51 của Luật Nhà ở, trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình thì diện tích nhà ở bình quân dưới 10 m²/người.”

- Khoản 16 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Điều 22 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội như sau:

“Điều 22. Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Các đối tượng được quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội khi xin hỗ trợ nhà ở xã hội phải có đơn đề nghị hỗ trợ nhà ở theo mẫu do Bộ Xây dựng hướng dẫn, giấy tờ chứng minh về đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này và giấy tờ chứng minh các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều này.

2. Giấy tờ chứng minh về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội như sau:

a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 49 của Luật Nhà ở phải có giấy tờ chứng minh về đối tượng theo quy định của pháp luật về người có công với cách mạng, xác nhận về thực trạng nhà ở và chưa được hỗ trợ nhà ở của Nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú cấp;

b) Đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận về đối tượng do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc nơi đăng ký tạm trú từ một năm trở lên nếu có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác;

c) Đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận về đối tượng do cơ quan nơi đang làm việc về đối tượng;

d) Đối tượng quy định tại khoản 8 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy tờ chứng minh đối tượng được thuê nhà ở công vụ do cơ quan quản lý nhà ở công vụ cấp;

đ) Đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy tờ chứng minh về đối tượng do cơ sở đào tạo nơi đối tượng đang học tập;

e) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có bản sao có chứng thực chứng minh người đó có tên trong Danh sách thu hồi đất ở, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền;

g) Trường hợp đối tượng là người khuyết tật quy định tại Điều 23 Nghị định này thì phải có xác nhận là người khuyết tật theo quy định của pháp luật về người khuyết tật.

3. Giấy tờ chứng minh về điều kiện thực trạng nhà ở như sau:

a) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận về thực trạng nhà ở và chưa được hỗ trợ nhà ở, đất ở của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đăng ký thường trú hoặc nơi đăng ký tạm trú từ một năm trở lên nếu có thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác;

b) Đối tượng quy định tại khoản 8 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận của cơ quan quản lý nhà ở công vụ về việc đã trả lại nhà ở công vụ;

c) Đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận của cơ sở đào tạo nơi đối tượng đang học tập về việc chưa được thuê nhà ở tại nơi học tập;

d) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi người có nhà, đất bị thu hồi về việc chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư.

4. Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú như sau:

a) Trường hợp đối tượng đăng ký xin mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội thì phải có bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại địa phương đó;

b) Trường hợp đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại điểm a khoản này thì phải có bản

sao giấy xác nhận đăng ký tạm trú và giấy xác nhận đóng bảo hiểm xã hội từ 01 năm trở lên tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

c) Kể từ ngày Luật Cư trú có hiệu lực (ngày 01 tháng 7 năm 2021) thì việc xác nhận đăng ký thường trú, đăng ký tạm trú thực hiện theo quy định của Luật Cư trú; trường hợp đã được cấp Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú thì vẫn được sử dụng và có giá trị như giấy tờ, tài liệu xác nhận về cư trú theo quy định của Luật này cho đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2022.

5. Giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập như sau:

a) Các đối tượng quy định tại khoản 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở phải có xác nhận của cơ quan, đơn vị mà người đó đang làm việc về mức thu nhập thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân;

b) Các đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 49 của Luật Nhà ở tự kê khai về mức thu nhập của bản thân và chịu trách nhiệm về thông tin tự kê khai. Sở Xây dựng liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh thuế thu nhập của các đối tượng này trong trường hợp cần thiết.

6. Các đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở phải đáp ứng điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 51 của Luật Nhà ở, trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình thì diện tích nhà ở bình quân dưới 10 m²/người.”

6. Về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 23 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Khoản 17 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

- Khoản 1 Điều 23 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

“1. Nguyên tắc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đầu tư xây dựng theo dự án:

a) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng;

b) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức chấm điểm theo tiêu chí quy định tại Khoản 2 Điều này.

Sau khi xét duyệt, lựa chọn đủ hồ sơ hợp lệ tương ứng với tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xác định cụ thể từng căn hộ trước khi ký hợp đồng thực hiện theo nguyên tắc thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng. Trường hợp có nhiều hồ sơ hợp lệ bằng điểm nhau vượt quá tổng số căn hộ được đầu tư thì chủ đầu tư tổ chức lựa chọn theo hình thức bốc thăm công khai;

c) Trường hợp người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không đạt được nhu cầu, nguyện vọng của mình tại dự án đã đăng ký thì được trả hồ sơ để đăng ký tại các dự án khác, nếu không muốn lựa chọn căn hộ khác còn lại trong dự án đó.”

- Khoản 17 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

“1. Nguyên tắc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đầu tư xây dựng theo dự án thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng;

b) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức bốc thăm do chủ đầu tư tổ chức, có đại diện Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án được phê duyệt tham gia giám sát. Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm.

Trường hợp dự án có đối tượng đảm bảo quy định tại Điều 22 Nghị định này là người có công với cách mạng hoặc người khuyết tật thì được ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm với tỷ lệ nhất định. Số lượng căn hộ (căn nhà) dành cho các đối tượng ưu tiên này (không thông qua bốc thăm) được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số hồ sơ của 02 nhóm đối tượng ưu tiên này trên tổng số hồ sơ đăng ký nhân với tổng số căn hộ (căn nhà) nhà ở xã hội của dự án. Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên được sắp xếp theo thứ tự theo thời điểm nộp hồ sơ. Các căn hộ dành cho các đối tượng ưu tiên được bố trí theo thứ tự của danh sách ưu tiên cho đến khi hết, các đối tượng còn lại được tiếp tục tham gia bốc thăm.”

7. Về quản lý khai thác, sử dụng nhà ở xã hội được quy định tại Điều 26 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

“1. Việc quản lý khai thác, sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành và khai thác nhà ở xã hội. Chủ đầu tư dự án phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích sàn nhà ở trong phạm vi dự án dành để cho thuê; sau thời gian tối thiểu là 05 năm kể từ thời điểm bắt đầu cho thuê thì chủ đầu tư dự án được phép bán quỹ nhà ở này cho người đang thuê hoặc đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở theo giá bán quy định tại Điều 21 của Nghị định này.

3. Việc quản lý sử dụng nhà ở xã hội là nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Các dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích.

4. Đơn vị quản lý, vận hành và khai thác nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật trong khu nhà ở xã hội để tạo nguồn bù đắp chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhằm giảm chi phí dịch vụ quản lý sử dụng nhà ở xã hội.”

III.2. Quy định của UBND Thành phố.

UBND Thành phố đã ban hành: Quyết định số 34/2010/QĐ-UBND ngày 16/8/2010 ban hành Quy định bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Quyết định số 45/2010/QĐ-UBND ngày 13/9/2010 ban hành Quy định bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 14/6/2012 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của “Quy định bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị” ban hành kèm theo Quyết định số 34/2010/QĐ-UBND ngày 16/8/2010; Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 30/7/2013 về việc sửa đổi, bổ sung điểm 4 khoản 1 Điều 1 của Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 14/6/2012.

Ngày 05/11/2019, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ban hành Quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội (trong đó bãi bỏ các Quyết định có liên quan nêu trên của UBND Thành phố). Trong đó quy định một số nội dung chính như sau:

1. Quy định tiêu chí thang 10 điểm ưu tiên tại khoản 2 Điều 6 của Quy định (thực hiện các quy định tại điểm 4 khoản 2 Điều 23 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và điểm 4 khoản 2 Điều 16 Thông tư số 19/2016/TT-BXD).

2. Về thẩm định giá bán, thuê, thuê mua đối với nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án (trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng) được quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 7 của Quy định, cụ thể:

“b) Đối với nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án (trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng):

b.1. Chủ đầu tư gửi hồ sơ trình thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội đến Sở Xây dựng theo quy định tại Khoản 3 Điều này.

b.2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định và thông báo kết quả thẩm định gửi chủ đầu tư.

b.3. Căn cứ kết quả thẩm định giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư phê duyệt ban hành giá bán, cho thuê, thuê mua chính thức của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.”

3. Về giám sát khi xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước được quy định tại khoản 2 Điều 8 của Quy định, cụ thể:

“2. Đối với nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước:

a) Trước tối thiểu 30 ngày kể từ ngày dự kiến thực hiện xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản gửi UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội các thông tin liên quan (gồm: tổng số căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua; Danh sách các đối tượng đã đăng ký (họ tên, địa chỉ, số điện thoại liên hệ của từng đối tượng); thời gian dự kiến xét duyệt hồ sơ; thời gian dự kiến bốc thăm lựa chọn căn hộ (nếu có); thời gian dự kiến ký hợp đồng) để theo dõi, giám sát.

b) UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội có trách nhiệm chỉ đạo UBND cấp xã quyết định thành lập Tổ giám sát để theo dõi, giám sát việc bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội kể từ ngày xét duyệt đối tượng đến khi chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng.

c) Thành viên Tổ giám sát phải có tối thiểu 03 khách hàng đại diện cho các đối tượng đã đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được chọn ngẫu nhiên trong Danh sách các đối tượng đã đăng ký do chủ đầu tư cung cấp và đại diện Ủy ban mặt trận Tổ quốc cấp cơ sở.

d) Trong quá trình theo dõi, giám sát, UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội có trách nhiệm chỉ đạo UBND cấp xã yêu cầu chủ đầu tư thực hiện đúng quy định về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt quy định tại Điều 6 Quy định này; trường hợp phát hiện vi phạm phải kịp thời xử lý vi phạm hoặc đề xuất xử lý theo thẩm quyền.

đ) Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp, giúp Tổ giám sát thực hiện theo dõi, giám sát việc bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng đảm bảo công khai, minh bạch, dân chủ.”

4. Về giám sát đối tượng sau khi được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 9 của Quy định, cụ thể:

“1. Sau khi ký Hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định, chủ đầu tư có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các hộ gia đình, cá nhân đã ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án có dán ảnh các thành viên trong hộ gia đình (ảnh cỡ 4x6cm) và ban hành Quy chế phối hợp giữa chủ đầu tư và chính quyền địa phương (cấp huyện, phường), đơn vị quản lý vận hành, Công an theo dõi địa bàn về nhân hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng, các hộ dân sinh sống trong nhà chung cư để tổ chức kiểm tra, theo dõi.”

“3. Trách nhiệm kiểm tra, theo dõi:

a) Trường hợp mua nhà ở xã hội:

a.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi kể từ thời điểm ký hợp đồng mua nhà ở đến thời điểm chủ đầu tư bàn giao công tác quản lý vận hành nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư.

a.2. UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội (hoặc ủy quyền cho UBND cấp xã) tổ chức kiểm tra, theo dõi kể từ thời điểm Ban quản trị nhà chung cư tiếp nhận công tác quản lý vận hành nhà chung cư từ chủ đầu tư đến thời điểm người mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu theo quy định.

b) Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội:

b.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi kể từ thời điểm ký hợp đồng thuê mua nhà ở đến thời điểm người thuê mua trả hết tiền thuê mua nhà ở cho bên cho thuê mua và chủ đầu tư đã bàn giao công tác quản lý vận hành nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư.

b.2. UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội (hoặc ủy quyền cho UBND cấp xã) tổ chức kiểm tra, theo dõi kể từ thời điểm hết thời gian kiểm tra, theo dõi của chủ đầu tư đến thời điểm người mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu theo quy định.

c) Trường hợp thuê nhà ở xã hội:

c.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi trong suốt thời gian thuê nhà ở xã hội.

c.2. Trường hợp chuyển từ thuê sang bán (nếu có) theo quy định (Điều 62 của Luật Nhà ở và Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP), chủ đầu tư và UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi theo quy định tại điểm a Khoản này.

4. Trong quá trình kiểm tra, theo dõi, định kỳ hàng tháng (trước ngày 25 hàng tháng) chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp kết quả kiểm tra, theo dõi theo quy định tại Điều này gửi UBND cấp huyện để tổng hợp, kiểm tra, xử lý vi phạm theo quy định hoặc đề xuất biện pháp xử lý, chuyển cơ quan chức năng để xử lý vi phạm nếu vượt thẩm quyền.”

IV. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI ĐẦU TƯ BẰNG NGUỒN VỐN NGOÀI NGÂN SÁCH TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ GIAI ĐOẠN 2016-2020

IV.1. Công tác lãnh đạo, chỉ đạo

- Căn cứ Luật Nhà ở 2005, Luật Nhà ở 2014, các văn bản quy định và hướng dẫn của Chính phủ, Bộ Xây dựng và các bộ ngành liên quan, UBND thành phố Hà Nội đã ban hành: Quyết định số 34/2010/QĐ-UBND ngày 16/8/2010 ban hành Quy định bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Quyết định số 45/2010/QĐ-UBND ngày 13/9/2010 ban hành Quy định bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 14/6/2012 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của “Quy định bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị” ban hành kèm theo Quyết định số 34/2010/QĐ-UBND ngày 16/8/2010; Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 30/7/2013 về việc sửa đổi, bổ sung điểm 4 khoản 1 Điều 1 của Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 14/6/2012; Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày

05/11/2019 ban hành Quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Trong các Quy định ban hành kèm theo các Quyết định nêu trên, UBND Thành phố đã có quy định và phân công trách nhiệm cụ thể cho từng sở ngành, UBND các quận, huyện, thị xã trên địa bàn Thành phố.

Sở Xây dựng đã có các Văn bản số 2019/SXD-PTN ngày 12/3/2015, số 2696/SXD-PTN ngày 02/4/2015 đề nghị các Chủ đầu tư báo cáo tình hình triển khai công tác bán nhà, quản lý vận hành dự án nhà ở xã hội. Văn bản số 7082/SXD-PTN ngày 17/8/2016 về việc tăng cường công tác quản lý nhà nước về quản lý và phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội, theo đó đã xác định trách nhiệm của Chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án, trình tự, thủ tục thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua, phối hợp với chính quyền địa phương trong công tác quản lý sau bàn giao và các đối tượng sử dụng theo đúng mục đích. Thông báo số 286/TB-SXD ngày 11/9/2018 về hướng dẫn thủ tục trình thẩm định giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố.

- Về công tác quản lý chất lượng công trình, dự án nhà ở xã hội: Trên cơ sở các quy định của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng, UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 30/12/2015 Quy định trách nhiệm quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội. UBND Thành phố có nhiều văn bản chỉ đạo các sở ngành, UBND các quận, huyện, thị xã và các Chủ đầu tư dự án thực hiện rà soát, đôn đốc đầu tư xây dựng và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, trong đó có các dự án nhà ở xã hội.

- Về công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà ở xã hội:

Thành ủy Hà Nội có Nghị quyết số 26-NQ/TU ngày 28/6/2019 về tăng cường sự lãnh đạo của các cấp ủy Đảng, nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước đối với việc quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội, trong đó đã xác định việc tăng cường sự lãnh đạo của các cấp ủy Đảng, nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư là một nhiệm vụ quan trọng và cấp thiết hiện nay của cả hệ thống chính trị Thành phố để ổn định và nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân, đồng thời góp phần bảo đảm an ninh trật tự và an toàn xã hội trên địa bàn Thành phố. Đồng thời xác định rõ trách nhiệm của các cấp ủy Đảng, chính quyền, Mặt trận tổ quốc và các đoàn thể chính trị - xã hội, các cơ quan quản lý nhà nước và người đứng đầu tư Thành phố đến cơ sở trong công tác lãnh đạo, chỉ đạo thực thi các nhiệm vụ được giao liên quan đến quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

Thực hiện Nghị quyết số 26-NQ/TU ngày 28/6/2019 của Thành ủy, UBND Thành phố đã ban hành Kế hoạch số 241/KH-UBND ngày 15/11/2019 về triển khai Nghị quyết số 26-NQ/TU ngày 28/6/2019 của Thành ủy Hà Nội về tăng cường sự lãnh đạo của các cấp ủy Đảng, nâng cao hiệu lực, hiệu quả

trong công tác quản lý nhà nước đối với việc quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội, trong đó giao nhiệm vụ cho các sở ngành, UBND các quận, huyện, thị xã và các đơn vị liên quan căn cứ chức năng nhiệm vụ và Kế hoạch này tổ chức triển khai thực hiện hoặc xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện của ngành, lĩnh vực, địa phương, định kỳ 6 tháng và hàng năm tổng hợp kết quả báo cáo UBND Thành phố.

UBND Thành phố cũng đã ban hành Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 25/11/2020 về việc ban hành Quy định chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Hà Nội về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội. Chỉ thị số 15/CT-UBND ngày 28/8/2017 về việc tăng cường hiệu lực trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

IV.2. Kết quả thực hiện giai đoạn 2016-2020

1. Về công tác thẩm định giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội: Từ năm 2015 đến nay, Sở Xây dựng đã thực hiện thẩm định giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua đối với 25 dự án nhà ở xã hội. Việc thực hiện thẩm định giá theo các thông tư và các văn bản hướng dẫn của Bộ Xây dựng trên nguyên tắc tính đúng, tính đủ chi phí, khống chế lợi nhuận định mức và có sự hỗ trợ của Nhà nước thông qua ưu đãi về tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, lãi suất vay ưu đãi, hỗ trợ chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật... góp phần làm giảm giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, tạo điều kiện cho người dân có cơ hội cao hơn để mua nhà ở xã hội với khả năng thu nhập hạn hẹp.

2. Về công tác xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

Trong giai đoạn 2016-2020, trên địa bàn Thành phố đã có 12.659 căn hộ được xét duyệt bán, cho thuê (trong đó có 10.641 căn hộ để bán, 2.018 căn hộ cho thuê) tương đương khoảng 1.226.886 m² sàn nhà ở tại 23 dự án nhà ở xã hội phục vụ các đối tượng theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở. Công tác xét duyệt về cơ bản được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, cụ thể:

- Các Chủ đầu tư đã có công văn gửi Sở Xây dựng thông tin về Dự án nhà ở xã hội và kế hoạch tiếp nhận hồ sơ đăng ký thuê, mua nhà ở xã hội theo từng đợt tiếp nhận hồ sơ để đăng công bố công khai tại Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

- Các chủ đầu tư đã thực hiện tiếp nhận và xét duyệt hồ sơ đăng ký mua, thuê nhà ở xã hội tại dự án do mình làm chủ đầu tư; lập danh sách đối tượng dự kiến được mua, thuê nhà ở xã hội và gửi danh sách đến Sở Xây dựng để kiểm tra nhằm loại trừ việc người được mua, thuê nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần. Sau khi ký hợp đồng, các Chủ đầu tư đã lập Danh sách các đối tượng được mua, thuê nhà ở xã hội gửi Sở Xây dựng để đăng công bố công khai tại Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và lưu trữ phục vụ công tác kiểm tra, hậu kiểm.

- Sở Xây dựng đã xây dựng phần mềm và thực hiện kiểm tra nhằm loại trừ việc người được mua, thuê nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần, loại trừ các trường hợp không đúng đối tượng, không đủ điều kiện được hưởng chính sách thuê, mua nhà ở xã hội; thực hiện đăng tải thông tin Dự án, đăng tải Danh sách các đối tượng được mua, thuê nhà ở xã hội trên Cổng thông tin điện tử của Sở.

3. Về công tác kiểm tra, giám sát việc sử dụng nhà ở xã hội:

Sở Xây dựng và UBND các quận, huyện đã tổ chức một số đợt kiểm tra, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đã tổ chức theo dõi, giám sát việc sử dụng nhà ở xã hội của các đối tượng được mua, thuê nhà ở xã hội. Qua đó đã phát hiện và xử lý một số trường hợp các đối tượng mua, thuê nhà ở xã hội sử dụng không đúng mục đích như: Cải tạo đập thông 2 căn hộ để mở rộng diện tích tại Dự án Tổ hợp văn phòng, dịch vụ, thương mại và nhà ở xã hội tại 30 Phạm Văn Đồng, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy. Cho ở nhờ, cho thuê lại hoặc không sử dụng các căn hộ tại các dự án: Nhà ở xã hội tại ngõ 622 phố Minh Khai (57 trường hợp); Khu nhà ở xã hội tại ô đất CC-1 Khu đô thị mới thuộc các lô đất N1+N3 khu đô thị Quốc Oai (65 trường hợp); Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Ecohome 2 (158 trường hợp); Khu nhà ở cho người thu nhập thấp Ecohome 1 (200 trường hợp).

4. Về công tác quản lý, vận hành, bảo hành, bảo trì nhà ở xã hội:

Hàng năm, Sở Xây dựng đã ban hành các văn bản hướng dẫn UBND các quận, huyện thực hiện các quy định của pháp luật trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trong đó có nhà ở xã hội; xây dựng kế hoạch và tổ chức kiểm tra công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền. Đến nay đã đạt được một số kết quả như sau:

- Các dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, công tác quản lý vận hành nhà chung cư được bàn giao cho Ban quản trị tòa nhà, chủ đầu tư thực hiện bàn giao quỹ bảo trì cho Ban quản trị tòa nhà theo quy định. Quỹ bảo trì được mở tài khoản thanh toán theo dõi riêng nguồn kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 1 Điều 109 Luật Nhà ở, khoản 1 Điều 36 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.

- Việc thực hiện công tác bảo hành các căn hộ đã bán được chủ đầu tư quy định trong hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định.

- Giá trông giữ các phương tiện tại các tòa nhà được niêm yết, công bố công khai theo quy định tại Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội.

5. Về công tác quản lý chất lượng công trình, dự án nhà ở xã hội:

Trong giai đoạn 2016-2020, hàng năm Sở Xây dựng đã ban hành kế hoạch và tổ chức kiểm tra thường xuyên, định kỳ về công tác quản lý chất lượng, an toàn - vệ sinh lao động các công trình xây dựng trên địa bàn Thành phố (gồm Kế hoạch số 16/KH-SXD ngày 01/02/2016; số 29/KH-SXD ngày 14/03/2017; số 26/KH-SXD(GĐXD) ngày 20/3/2018; số 32/KH-SXD(CCGĐ) ngày 29/3/2019; số 08/KH-SXD(GĐXD) ngày 15/01/2020). Trong đó bao gồm

một số dự án nhà ở xã hội, như: nhà ở xã hội tại Ô đất CT3, CT4 khu đô thị mới Kim Chung; nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị mới Thanh Lâm, Đại Thịnh 2; Nhà ở xã hội tại ô đất quy hoạch K-1, phường Phương Canh; Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu chức năng đô thị Đại Mỗ (giai đoạn 1); Nhà ở xã hội thuộc Dự án Tổ hợp nhà ở thương mại dịch vụ chung cư AZ Thăng Long; ... Đánh giá cơ bản công tác quản lý chất lượng của các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng và chất lượng các dự án nhà ở xã hội được kiểm tra đã đáp ứng yêu cầu kỹ thuật theo hồ sơ thiết kế được duyệt. Trong quá trình kiểm tra, đoàn kiểm tra cũng đã nêu ra những tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý chất lượng tại dự án và được Chủ đầu tư cùng các đơn vị tham gia hoạt động xây dựng tiếp thu, tổ chức khắc phục.

V. NHỮNG TỒN TẠI, HẠN CHẾ VÀ NGUYÊN NHÂN

1. Về công tác phối hợp giữa các sở ngành, UBND các quận, huyện, thị xã với Sở Xây dựng để kiểm tra Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê nhà ở xã hội nhằm xác định đúng đối tượng được hỗ trợ về nhà ở xã hội:

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021: “Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên (theo nguyên tắc quy định tại Điều 23 Nghị định này) về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng được hỗ trợ và loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần hoặc đã có nhà ở, đất ở; đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở; có phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan thuế tại địa phương có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng để kiểm tra thông tin theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh.”

Theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021: “Các đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 49 của Luật Nhà ở tự kê khai về mức thu nhập của bản thân và chịu trách nhiệm về thông tin tự kê khai. Sở Xây dựng liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh thuế thu nhập của các đối tượng này trong trường hợp cần thiết.”

Thực hiện các quy định nêu trên, Sở Xây dựng đã có văn bản kèm Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê nhà ở xã hội gửi các sở ngành liên quan và UBND các quận, huyện, thị xã đề nghị kiểm tra xác định đúng đối tượng, gửi Cục thuế Hà Nội đề nghị kiểm tra điều kiện về thu nhập của các đối tượng; trường hợp phát hiện đối tượng trong Danh sách không đúng đối tượng, không đủ điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thì thông báo về Sở Xây dựng trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản để loại khỏi Danh sách dự kiến được giải quyết mua, thuê

nhà ở xã hội. Tuy nhiên Cục thuế Hà Nội không cung cấp thông tin cho Sở Xây dựng với lý do bảo mật thông tin của người nộp thuế. Điều này có thể dẫn đến bỏ lọt các đối tượng không đủ điều kiện về thu nhập để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội vẫn được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án trên địa bàn Thành phố.

2. Về việc sử dụng nhà ở xã hội:

Vẫn còn nhiều trường hợp các chủ sở hữu căn hộ nhà ở xã hội sử dụng không đúng mục đích như: Bán, cho thuê, cho mượn, cho thuê lại, không sử dụng căn hộ nhà ở xã hội.

Nguyên nhân do các Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và UBND các quận, huyện nơi có nhà ở xã hội và các bên liên quan chưa thực hiện tốt việc giám sát đối tượng sau khi được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Điều 9 Quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND Thành phố.

3. Về công tác quản lý, vận hành, bảo hành, bảo trì nhà ở xã hội:

Công tác quản lý, vận hành, bảo hành, bảo trì nhà ở chung cư nói chung, trong đó có nhà chung cư là nhà ở xã hội còn một số tồn tại, hạn chế như sau:

- Việc triển khai các Kế hoạch, chỉ đạo của Thành phố tại một số quận, huyện còn chậm, thiếu quyết liệt, chưa đồng bộ; công tác quản lý nhà nước của chính quyền địa phương chưa thực hiện hết trách nhiệm dẫn đến hiệu quả chưa cao; chưa xây dựng Kế hoạch tập huấn cũng như Kế hoạch kiểm tra công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn.

- UBND các quận, huyện chưa quan tâm đến việc kiểm tra, lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý, sử dụng nhà ở chung cư theo quy định tại Điều 66 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

- Một số chủ đầu tư chậm tổ chức hội nghị nhà chung cư, chậm bàn giao hoặc bàn giao không đầy đủ hồ sơ nhà chung cư, kinh phí bảo trì 2%, phòng sinh hoạt cộng đồng cho Ban quản trị; phân định sở hữu chung - riêng chưa rõ ràng, triệt để gây ra tranh chấp khiếu kiện của cư dân với chủ đầu tư; khai thác, đưa cư dân vào sử dụng khi chưa được nghiệm thu công trình, nghiệm thu PCCC theo quy định làm ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự địa phương và tạo dư luận không tốt trong cư dân.

- Ý thức chấp hành quy định pháp luật của một số cư dân tại các tòa nhà chung cư còn hạn chế, nhiều trường hợp tập trung thành đám đông để chiếm dụng diện tích công cộng, ngăn cản lưu thông, kết nối hạ tầng khu vực; nhiều cư dân chưa quan tâm đến việc thành lập Ban quản trị, chưa tích cực tham gia các buổi tập huấn kiến thức, kỹ năng PCCC, còn có tư tưởng trông chờ Thành phố hỗ trợ về phí quản lý vận hành, sửa chữa hạ tầng kỹ thuật tòa nhà.

4. Về công tác quản lý chất lượng nhà ở xã hội:

Qua kiểm tra công tác nghiệm thu của các chủ đầu tư và công tác kiểm tra thường xuyên, định kỳ theo kế hoạch, kiểm tra đột xuất tại các dự án nhà ở xã hội cho thấy một số nội dung tồn tại phổ biến sau:

- Biện pháp kiểm tra, kiểm soát chất lượng vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị được sử dụng tại một số dự án chưa đáp ứng được yêu quản lý chất lượng, có những vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị đã được nghiệm thu sử dụng cho công trình nhưng tại thời điểm kiểm tra các bên liên quan không xuất trình được các chứng chỉ, chứng nhận, thông tin, tài liệu có liên quan theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật.

- Tại một số dự án Chủ đầu tư chưa tuân thủ đầy đủ quy định về quản lý chất lượng công trình trong việc kiểm tra công tác nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền theo phân cấp (một số chủ đầu tư đã không thực hiện gửi báo cáo thông tin và báo cáo hoàn thành giai đoạn công trình đến cơ quan có thẩm quyền để được kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công). Việc chủ đầu tư không báo cáo kịp thời làm ảnh hưởng đến đánh giá về chất lượng thi công xây dựng các hạng mục che khuất và việc kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu.

VI. CÁC GIẢI PHÁP ĐẨY MẠNH CÔNG TÁC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI ĐẦU TƯ BẰNG NGUỒN VỐN NGOÀI NGÂN SÁCH TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ

1. Về công tác giám sát khi xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội: UBND các quận, huyện, thị xã, UBND các xã, phường, thị trấn nơi có nhà ở xã hội và các Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thực hiện đúng, đầy đủ nội dung quy định về giám sát khi xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại khoản 2 Điều 8 Quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND Thành phố.

2. Về công tác phối hợp giữa các sở ngành, UBND các quận, huyện, thị xã với Sở Xây dựng để kiểm tra Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nhằm xác định đúng đối tượng được hỗ trợ về nhà ở xã hội:

- Các sở ngành có liên quan và UBND các quận, huyện, thị xã tiếp tục quan tâm, phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện kiểm tra Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê nhà ở xã hội. Khi phát hiện trong Danh sách có trường hợp không đúng đối tượng, không đủ điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì kịp thời thông báo bằng văn bản về Sở Xây dựng để xử lý theo quy định.

- Cục Thuế Hà Nội thực hiện kiểm tra về điều kiện thu nhập của các đối tượng trong Danh sách do Sở Xây dựng gửi, khi phát hiện trong Danh sách có đối tượng thuộc diện phải nộp thuế thu nhập thường xuyên thì kịp thời thông báo bằng văn bản về Sở Xây dựng để xử lý theo quy định.

3. Về việc giám sát sử dụng nhà ở xã hội:

- UBND các quận, huyện, thị xã, UBND các xã, phường, thị trấn nơi có nhà ở xã hội và các Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thực hiện đúng, đầy đủ nội dung quy định về giám sát đối tượng sau khi được mua, thuê, thuê mua nhà ở

xã hội được quy định tại Điều 9 Quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND Thành phố.

- Công an thành phố Hà Nội chỉ đạo Công an quận, huyện, thị xã, Công an xã, phường, thị trấn nơi có nhà ở xã hội thông qua công tác quản lý nhân khẩu, tạm trú, tạm vắng để theo dõi những hộ, nhân khẩu đang cư trú thực tế trong các căn hộ nhà ở xã hội; thực hiện kiểm tra thường xuyên, nắm bắt việc thay đổi nhân khẩu, hộ gia đình, cá nhân và xác định các trường hợp bán lại, cho thuê lại, cho ở nhờ, mượn, không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích để ở; kịp thời thông báo cho UBND cấp huyện, UBND cấp xã nơi có nhà ở xã hội để kiểm tra, xử lý vi phạm theo quy định.

4. Về công tác quản lý, vận hành, bảo hành, bảo trì nhà ở xã hội:

- Tiếp tục tổ chức triển khai thực hiện nghiêm các quy định của Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016, Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016, Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng; Chỉ thị số 15/CT-UBND ngày 28/8/2017 của UBND Thành phố; Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ, Chỉ thị số 29/CT-TTg ngày 09/10/2018 của Thủ tướng Chính phủ; Nghị quyết số 26-NQ/TU ngày 28/6/2019 của Ban Thường vụ Thành ủy, Kế hoạch số 241/KH-UBND ngày 15/11/2019 của UBND Thành phố; Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 25/11/2020 của UBND Thành phố.

- Tăng cường công tác thanh, kiểm tra, giải quyết các đơn thư, kiến nghị liên quan đến dự án khu nhà ở, khu đô thị ngay từ khâu thẩm định, phê duyệt đầu tư, xây dựng công trình và quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn.

- Xây dựng Kế hoạch tập huấn, tổ chức tập huấn văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư (Luật Nhà ở năm 2014, các Nghị định của Chính phủ, các văn bản của Thủ tướng Chính phủ, các Bộ và UBND Thành phố...) cho cán bộ làm công tác quản lý tại các xã, phường, thị trấn, các Chủ đầu tư, Ban quản trị và các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trên địa bàn; tổ chức tuyên truyền, hướng dẫn về PCCC&CNCH tại khu chung cư, nhà cao tầng cho các chủ thể tham gia vào hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư (từ người dân cho đến cán bộ làm công tác quản lý).

5. Về công tác quản lý chất lượng nhà ở xã hội:

- Tiếp tục tăng cường công tác tập huấn, hướng dẫn các văn bản quy phạm pháp luật về công tác quản lý chất lượng công trình; đặc biệt trong bối cảnh thời gian tới sẽ có nhiều văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành hoặc có hiệu lực thi hành. Đối tượng là các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng tại các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố.

- Tăng cường kiểm tra công tác quản lý chất lượng, an toàn - vệ sinh lao động tại các công trình đang triển khai thi công, qua đó kịp thời hướng dẫn, chấn chỉnh các chủ đầu tư và các nhà thầu liên quan trong việc tuân thủ quy

định của pháp luật. Phối hợp với Bộ Xây dựng, Thanh tra xây dựng, Phòng Quản lý đô thị các quận, huyện, thị xã... trong công tác kiểm tra chất lượng công trình theo quy định.

VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYÊN ĐỀ

1. Trách nhiệm thực hiện

a) Trách nhiệm thực hiện:

Thủ trưởng các sở ngành Thành phố, Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã căn cứ Kế hoạch triển khai thực hiện Chương trình số 10-TTr/TU của Thành ủy và Chuyên đề này, chỉ đạo triển khai thực hiện Chuyên đề lồng ghép với việc thực hiện các nhiệm vụ Chương trình 10-TTr/TU của Thành ủy theo lĩnh vực quản lý, chuyên môn của cơ quan, đơn vị mình.

Các sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Lao động, Thương binh và Xã hội, Thông tin và Truyền thông; Cục Thuế Hà Nội; Công an Thành phố; UBND các quận, huyện, thị xã; UBND các xã, phường, thị trấn; các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, chỉ đạo của UBND Thành phố và nhiệm vụ tại Chuyên đề này để chủ động tiếp tục thực hiện các giải pháp, biện pháp kiểm tra, hướng dẫn, đôn đốc, ngăn chặn và xử lý các vi phạm trong công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố.

b) Trách nhiệm tổng hợp thông tin, báo cáo:

Các sở, ngành, UBND các quận, huyện, thị xã, các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố: Tổng hợp và báo cáo kết quả thực hiện Chuyên đề gửi Sở Xây dựng định kỳ (06 tháng, năm) và đột xuất để tổng hợp báo cáo UBND Thành phố (thời gian gửi báo cáo 06 tháng trước ngày 05 tháng 6 hàng năm, gửi báo cáo năm trước ngày 05 tháng 12 hàng năm).

Sở Xây dựng tổng hợp chung tình hình thực hiện Chuyên đề, báo cáo UBND Thành phố theo quy định.

2. Tiến độ thực hiện

Các cơ quan, tổ chức, đơn vị căn cứ nhiệm vụ và lộ trình triển khai thực hiện Chương trình số 10-TTr/TU của Thành ủy để bổ sung, lồng ghép việc thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp tại Chuyên đề này vào Kế hoạch tổ chức thực hiện tại cơ quan, đơn vị mình. Hằng năm đánh giá kết quả triển khai thực hiện, tiến hành sơ kết, tổng kết việc thực hiện Chuyên đề lồng ghép với việc triển khai các nhiệm vụ của Chương trình số 10-TTr/TU của Thành ủy.

3. Kinh phí thực hiện

Kinh phí thực hiện các nhiệm vụ tại Chuyên đề (nếu có) xây dựng trong dự toán nghiệp vụ chuyên môn hàng năm của cơ quan, tổ chức, đơn vị.

Trên đây là Chuyên đề “Giải pháp đẩy mạnh công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025” triển khai thực hiện Chương trình số 10-CTr/TU ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Thành ủy Hà Nội “Nâng cao hiệu quả công tác phòng, chống tham nhũng; thực hành tiết kiệm, chống lãng phí giai đoạn 2021-2025”. UBND thành phố Hà Nội yêu

cầu các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan nghiêm túc triển khai thực hiện. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị phản ánh kịp thời về UBND Thành phố (qua Sở Xây dựng) để được hướng dẫn thực hiện./