|  |  |
| --- | --- |
| BỘ XÂY DỰNG | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
|  | **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số:  /TTr- BXD | *Hà Nội, ngày tháng năm 2020* |
| ***Dự thảo*** |  |

**TỜ TRÌNH**

# Đề nghị sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại văn bản số 98/VPCP-TH về chương trình công tác năm 2020 của Chính phủ trong đó giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, đề xuất sửa đổi bổ sung Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Bộ Xây dựng đã tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Nghị định 101/2015/NĐ-CP, trên cơ sở đó đề xuất một số nội dung sửa đổi, bổ sung nhằm đẩy nhanh tiến độ cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại các địa phương, đặc biệt là 02 thành phố lớn Hà Nội và Hồ Chí Minh, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH**

1. Ngày 20/10/2015, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (sau đây gọi là Nghị định 101/2015/NĐ-CP). Sau 05 năm triển khai thực hiện đã góp phần cải thiện đời sống vật chất của người dân tại một số nhà chung cư cũ, tạo bộ mặt đô thị văn minh, hiện đại cho thành phố. Một số địa phương như Hải Phòng, Nghệ An đã có kết quả triển khai tốt do có sự vào cuộc quyết liệt của hệ thống chính trị, chính quyền địa phương và chủ động bố trí ngân sách, quỹ đất (BT) và huy động tốt nguồn lực xã hội. Thành phố Hải Phòng đã chủ động điều chỉnh quy hoạch 1/2000 các quận có chung cư cũ; lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 các khu chung cư; phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các khu nhà chung cư cũ trên địa bàn và dự kiến hoàn thành xây dựng mới toàn bộ khu chung cư cũ trên địa bàn vào năm 2022.

Tuy nhiên, nhiều địa phương, đặc biệt là các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh vẫn còn thực hiện chậm, chưa đạt yêu cầu, cụ thể tại TP Hà Nội có 179 nhà chung cư hư hỏng nặng, nguy hiểm (cấp D) nhưng mới chỉ thực hiện cải tạo, xây dựng đưa vào sử dụng 16 chung cư, đang tiếp tục triển khai thi công 07 dự án (chiếm tỷ lệ 1,8%). Tại thành phố Hồ Chí Minh có 130 nhà chung cư hư hỏng nặng, nguy hiểm (cấp D) nhưng hiện nay mới chỉ đưa vào kế hoạch để thực hiện, cải tạo xây dựng lại có 15 chung cư (chiếm tỷ lệ 1,3%). Như vậy, có thể nói, tỷ lệ hoàn thành cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại 02 Thành phố Hà Nội, Hồ Chí Minh còn rất thấp so với số lượng các nhà chung cư cần cải tạo, xây dựng lại theo kế hoạch.

2. Để có cơ sở triển khai, thực hiện sửa đổi, bổ sung Nghị định số 101/2015/NĐ-CP, Bộ Xây dựng đã tổng hợp, đánh giá tình hình 05 năm triển khai thực hiện Nghị định này. Qua tổng kết cho thấy, có 03 nhóm khó khăn, vướng mắc đó là: (1) vướng mắc do quy định của Luật Nhà ở 2014; (2) vướng mắc do quy định của Nghị định 101 và (3) vướng mắc do tổ chức thực hiện. Cụ thể như sau:

*a) Vướng mắc do quy định của Luật Nhà ở 2014*

- Luật Nhà ở 2014 chưa có quy định về việc cho phép Nhà nước được lựa chọn các doanh nghiệp bất động sản thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải bằng nguồn vốn đầu tư công mà chỉ có 02 hình thức thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, đó là: (1) Các chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia đầu tư vốn hoặc góp vốn thực hiện việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (2) Nhà nước trực tiếp đầu tư từ ngân sách để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư khi chủ sở hữu nhà chung cư không thể lựa chọn được doanh nghiệp theo điểm (1) nêu trên. Thực tế cho thấy, có một số địa phương (điển hình là Hà Nội và Hồ Chí Minh) gặp khó khăn trong triển khai thực hiện do không có ngân sách để trực tiếp đầu tư xây dựng cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định hiện hành.

- Luật Nhà ở 2014 chưa có nhiều cơ chế ưu đãi cho các chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để khuyến khích nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án. Trên thực tế hiện nay, tại một số khu vực dự án không thể kêu gọi được nhà đầu tư do đề xuất dự án không đảm bảo hiệu quả tài chính cho nhà đầu tư.

*b) Vướng mắc do quy định của Nghị định 101/2015/NĐ-CP*

- Theo quy định tại Điều 4 của Nghị định 101/2015/NĐ-CP thì việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện đồng bộ cho cả khu nhà chung cư (bao gồm cả nhà chung cư nguy hiểm thuộc diện phải phá dỡ, xây dựng lại và nhà chung cư chưa thuộc diện phải phá dỡ). Tuy nhiên, thực tế cho thấy quy định phải thực hiện phá dỡ đồng bộ cả khu chung cư là không thể thực hiện được do các nguyên nhân: (1) không đủ quỹ nhà để bố trí tạm cư do số lượng cư dân sinh sống trong khu chung cư rất lớn; (2) chủ đầu tư không thể thoả thuận phương án bồi thường với các chủ sở hữu của khu chung cư tại cùng một thời điểm; (3) việc phá dỡ, cải tạo lại toàn khu mất nhiều thời gian, đòi hỏi nguồn kinh phí lớn.

Bên cạnh đó, cần phải bổ sung một số nguyên tắc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để các địa phương có cơ sở thực hiện như việc có phải dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở hay không và trường hợp không thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà thực hiện dự án khác thì chủ đầu tư dự án có được hưởng các cơ chế ưu đãi như theo quy định của Nghị định này không.

- Theo quy định của Điều 7 Nghị định 101/2015/NĐ-CP thì sau khi tổ chức kiểm định chất lượng nhà chung cư, Sở Xây dựng có trách nhiệm lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để trình UBND cấp tỉnh phê duyệt làm cơ sở để triển khai thực hiện. Tuy nhiên, Nghị định này không có quy định cụ thể về thời hạn phải phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Trong khi đó, 02 thành phố lớn là Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh chưa thực hiện xong việc kiểm định nhà chung cư do khối lượng nhà chung cư cũ cần phải kiểm định trên địa bàn lớn nên cũng không thể ban hành kế hoạch, do vậy không có cơ sở để triển khai thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- Theo quy định tại Điều 8 của Nghị định 101/2015/NĐ-CP thì UBND cấp tỉnh quyết định cho phép điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình, nhưng không quy định cho phép tăng chỉ tiêu dân số của khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Tại thành phố Hà Nội, hầu hết các nhà chung cư cần cải tạo, xây dựng lại đều nằm trong khu vực nội đô mà theo quy hoạch chung phê duyệt lại là khu vực hạn chế phát triển công trình cao tầng, giảm mật độ xây dựng, mật độ cư trú. Bên cạnh đó, thực trạng điều tra dân số hiện nay cho thấy, dân số hiện hữu của một số khu vực dự án chung cư cũ đã vượt quá 2-2.5 lần so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt trước đây, do đó việc lập quy hoạch chi tiết của khu vực dự án đảm bảo đáp ứng tái định cư tại chỗ và hiệu quả tài chính của dự án là rất khó khăn.

Đồng thời, theo quy định hiện hành thì nhà đầu tư phải trình bày phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư để người dân có cơ sở lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án. Tuy nhiên, để xác định được phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì phải dựa trên cơ sở các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết 1/500 đã được duyệt, trong khi đó hầu hết các khu chung cư hiện nay chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Như vậy, khi chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì nhà đầu tư cũng không có đủ cơ sở để đưa ra các phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư để báo cáo cư dân, dẫn đến việc lựa chọn chủ đầu tư cũng không thể thực hiện được.

- Tại Điều 9 của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP quy định chưa rõ ràng về trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án. Đồng thời, quy định Ban Quản trị nhà chung cư đứng ra tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mà không có sự tham gia của chính quyền địa phương dẫn đến doanh nghiệp và các chủ sở hữu không thể thỏa thuận, thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư.

- Tại Điều 14 của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP chưa có quy định cụ thể về hệ số bồi thường, cơ chế bồi thường đối với các hộ tầng 1 có sử dụng diện tích nhà ở kết hợp để kinh doanh, dịch vụ hoặc các hộ có cơi nới, lấn chiếm diện tích chung trước đây dẫn đến khó khăn trong thỏa thuận phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư với các chủ sở hữu.

Hiện nay, quy định hiện hành cũng không có cơ chế để xử lý các công trình hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học) thuộc sở hữu Nhà nước, các nhà ở riêng lẻ cũng như các công trình xây dựng khác nằm xen kẹt trong khu vực nhà chung cư cũ khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại. Đối với các công trình hạ tầng xã hội thuộc sở hữu Nhà nước thì phải thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, do đó dẫn đến việc triển khai thực hiện dự án gặp rất nhiều khó khăn vì chưa thể xử lý phần diện tích đất công này.

Đồng thời, phương án bố trí tạm cư cũng chưa cụ thể để đảm bảo thuận tiện trong sinh hoạt cho người dân, nhiều trường hợp người dân không thống nhất phương án di dời mà chủ đầu tư đưa ra do việc bố trí nhà tạm cư (nếu có) thường ở khu vực xa, không thuận tiện cho sinh hoạt, đi lại.

- Tại Điều 15, Điều 16 và Điều 17 của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP chưa có cơ chế chính sách ưu đãi cụ thể phù hợp để khuyến khích chủ đầu tư và đảm bảo lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư khi tham gia thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

*c) Vướng mắc do tổ chức thực hiện tại một số địa phương*

Sau 05 năm thực hiện Nghị định số 101/2015/NĐ-CP cho thấy, việc đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện có hiệu quả tại một số địa phương. Tuy nhiên, tại thành phố Hà Nội và Hồ Chí Minh thì vẫn còn một số bấp cập như: (1) các nhà chung cư cũ nằm trong khu vực bị hạn chế phát triển các công trình cao tầng, giảm mật độ cư trú (khu vực nội đô lịch sử), do đó dự án cải tạo, xây dựng lại không đảm bảo được hiệu quả tài chính cho chủ đầu tư; (2) chính quyền địa phương chưa quyết liệt, chưa vào cuộc trong công tác giải phóng mặt bằng do một số người dân yêu cầu hệ số đền bù quá cao dẫn đến không thể thỏa thuận với chủ đầu tư; (3) không đủ kinh phí kiểm định do số lượng nhà chung cư trên địa bàn rất lớn; (4) không thể bố trí quỹ đất đối ứng (BT) cho các chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do không còn quỹ đất đối ứng. Mặt khác, hiện nay, theo quy định của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư 2020 đã bãi bỏ hình thức đầu tư hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT), do đó các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng sẽ càng gặp khó khăn hơn trong triển khai thực hiện.

Từ việc đánh giá, xác định các khó khăn, vướng mắc, bất cập nêu trên thì việc nghiên cứu, đề xuất sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP là hết sức cần thiết nhằm kịp thời bổ sung các quy định còn thiếu hoặc còn chưa đầy đủ, chưa cụ thể, hoặc đã không còn phù hợp với thực tế, đồng thời đảm bảo tính đồng bộ trong hệ thống pháp luật, nhằm tạo điều kiện thuận lợi, thông thoáng về hành lang pháp lý cho các tổ chức tham gia thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũng như cải thiện đời sống vật chất của người dân đang sinh sống trong các khu chung cư cũ, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO**

1. **Mục đích**

Việc xây dựng ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP là nhằm khắc phục những hạn chế, bất cập trong thực tiễn hoạt động đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, đơn giản hóa thủ tục hành chính và bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật.

**2. Quan điểm chỉ đạo**

- Việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 101/2015/NĐ-CP phải đảm bảo đồng bộ, thống nhất với các văn các quy định pháp luật hiện hành, đặc biệt là các Luật vừa được Quốc hội thông qua như: Luật Đầu tư (sửa đổi), Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) …cũng như dự kiến về các nội dung quy định trong các văn bản hướng dẫn các luật này.

- Chỉ nghiên cứu sửa đổi, bổ sung một số quy định để khắc phục những hạn chế, vướng mắc trong quá trình thực hiện thuộc thẩm quyền quy định của Chính phủ để thúc đẩy việc triển khai thực hiện chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- Tăng cường trách nhiệm của các cấp, chính quyền địa phương trong việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO**

Thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại văn bản số 98/VPCP-TH ngày 12/01/2020 và căn cứ vào quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 622/QĐ-BXD về việc thành lập Ban soạn thảo, Tổ biên tập Nghị định (có sự tham gia của một số Bộ, ngành liên quan như Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam). Tiếp đó, Bộ Xây dựng đã tổ nghiên cứu, soạn thảo Dự thảo Nghị định, tổ chức làm việc với thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh và gửi lấy ý kiến góp ý của các Bộ, ngành liên quan cũng như các địa phương trong cả nước. Đồng thời, Bộ Xây dựng cũng đã đăng tải toàn văn dự thảo lên Cổng thông tin điện tử của Bộ để lấy ý kiến đóng góp của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Trên cơ sở tổng hợp, tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo và báo cáo Chính phủ các nội dung chủ yếu của dự thảo như sau:

**IV. VỀ BỐ CỤC VÀ ĐỀ XUẤT NỘI DUNG CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

**1. Về bố cục của dự thảo**

Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 101/2015/NĐ-CP gồm 03 Điều với các nội dung cụ thể như sau:

Điều 1: Quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP;

Điều 2: Quy định xử lý chuyển tiếp một số nội dung liên quan.

Điều 3: Quy định về hiệu lực thi hành.

**2. Về nội dung cơ bản của dự thảo**

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 quy định về nguyên tắc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hướng cho phép phân kỳ đầu tư và lập phương án bồi thường tái định cư cho từng phân kỳ đầu tư theo hình thức cuốn chiếu thực hiện dự án. Theo đó, thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nguy hiểm nằm trong khu trước, các nhà chung cư còn lại nằm trong khu chung cư nhưng chưa thuộc diện phá dỡ theo quy định thì thực hiện phá dỡ theo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt. Do việc triển khai thực hiện cải tạo, xây dựng lại đối với toàn khu đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn, nhiều thời gian và đặc biệt sẽ khó khăn trong thỏa thuận đền bù với toàn bộ người dân, trong khi đó, chung cư nguy hiểm nằm trong toàn khu này cần phải phá dỡ xây dựng lại ngay để đảm bảo an toàn tính mạng, tài sản cho người dân.

Đồng thời, bổ sung quy định dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội. Bởi vì theo quy định của pháp luật về nhà ở thì việc bố trí nhà ở xã hội chỉ áp dụng đối với các dự án nhà ở thương mại mà không thực hiện việc bố trí nhà ở xã hội đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tuy nhiên cần phải quy định cụ thể trong Nghị định này để các địa phương có cơ sở thực hiện rõ ràng. Mặt khác, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư cũng như khuyến khích các chủ đầu tư tham gia vào việc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì cần có quy định trường hợp chủ đầu tư được cho phép thực hiện dự án khác tại khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì vẫn được hưởng các cơ chế ưu đãi như quy định tại Nghị định này.

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 7 về xây dựng và công bố kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hướng bãi bỏ quy định phải hoàn thành việc kiểm định toàn bộ nhà chung cư rồi mới ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Theo đó, các địa phương phải thực hiện lập, phê duyệt kế hoạch đối với các nhà chung cư đã thực hiện xong việc kiểm định, các nhà chung cư chưa thực hiện kiểm định thì định kỳ 06 tháng, Sở Xây dựng phải tổ chức rà soát bổ sung vào kế hoạch các nhà chung cư phải thực hiện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại.

Quy định này sẽ giúp các địa phương đẩy nhanh việc triển khai thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên cơ sở kiểm định đến đâu ban hành kế hoạch đến đó. Đồng thời, bổ sung quy định định kỳ thực hiện rà soát để cập nhật vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư các nhà chung cư phải thực hiện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại để các địa phương lập kế hoạch cụ thể cho việc kiểm định và thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 8 về quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hướng:

*3.1.* *Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của khu vực có nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại và thực hiện công bố công khai quy hoạch này.*

Việc quy định cơ quan có thẩm quyền phải tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu chung cư cần thực hiện cải tạo sẽ giúp cho nhà đầu tư cũng như người dân có cơ sở để thoả thuận phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án, trên cơ sở đó giúp đẩy nhanh quá trình triển khai thực hiện dự án.

*3.2. Bổ sung quy định khi lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu vực dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền được tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, chỉ tiêu dân số của khu vực dự án nhưng phải bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bảo đảm phù hợp về không gian kiến trúc, cảnh quan; trường hợp điều chỉnh tăng vượt quá chỉ tiêu quy hoạch chung đã được phê duyệt thì phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chung xem xét, quyết định cho phép điều chỉnh trước khi thực hiện điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch này.*

Đề xuất cho phép điều chỉnh tăng chỉ tiêu dân số của khu vực dự án nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư tại chỗ và đảm bảo hiệu quả tài chính của chủ đầu tư. Theo thống kê hiện nay tại một số khu vực có nhà chung cư cũ, dân số hiện hữu đã vượt quá chỉ tiêu dân số được cho phép theo quy hoạch chung đã được phê duyệt. Do đó, trường hợp điều chỉnh tăng các chỉ tiêu quy hoạch vượt quá chỉ tiêu quy hoạch chung thì phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định trước khi điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch.

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 9 theo hướng quy định cụ thể, rõ ràng trình tự thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án, theo đó chính quyền địa phương phải chủ trì tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư để lựa chọn chủ đầu tư. Việc lựa chọn chủ đầu tư dựa trên nguyên tắc được tối thiểu 70% tổng số các chủ sở hữu tham dự đồng ý. Trường hợp có nhiều doanh nghiệp tham gia thì chọn doanh nghiệp nhận được tỷ lệ đồng ý cao nhất của tất các chủ sở hữu nhà chung cư tham dự Hội nghị. Đồng thời, bổ sung quy định quá thời hạn cho phép là 06 tháng (hoặc 03 tháng) mà các chủ sở hữu không lựa chọn được chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng sẽ tổ chức đầu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

Quy định này là hết sức cần thiết để đảm bảo việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện hiệu quả và tuân thủ quy định. Chính quyền địa phương (UBND cấp quận) với vai trò chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án sẽ giúp chủ đầu tư và người dân thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Mặt khác, trường hợp các chủ sở hữu không lựa chọn được chủ đầu tư thì Sở Xây dựng tổ chức đầu thầu công khai để lựa chọn chủ đầu tư dự án.

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 14 về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hướng:

*5.1. Quy định cụ thể hệ số bồi thường đối với các chủ sở hữu tầng 1 và từ tầng 2 trở lên, hệ số bồi thường này dựa vào cơ sở điều tra xã hội học tại một số chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội, theo đó hệ số k = 1,5 đối với các căn hộ từ tầng 2 trở lên, k = 2 đối với các căn hộ tầng 1, k = 0,5 đối với phần diện tích ngoài diện tích ghi trong GCN nếu không có tranh chấp. Đồng thời, bổ sung hệ số đền bù tái định cư đối với nhà ở riêng lẻ nằm xen kẹt rong khu vực dự án để có cơ sở thực hiện do quy định hiện hành còn thiếu.*

Quy định này sẽ giúp các doanh nghiệp có cơ sở lập phương án bồi thường, tái định cư để thỏa thuận với người dân tránh tình trạng đòi hỏi, chống đối, không đồng thuận với phương án đền bù, dẫn đến không thực hiện di dời của một số người dân như đã xảy ra ở một số khu vực khu chung cư hiện nay.

*5.2. Quy định cụ thể về việc xử lý các công trình xã hội thuộc sở hữu Nhà nước nằm trong khu vực dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hướng:* *trường hợp khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà vẫn phải bố trí các công trình hạ tầng xã hội trong dự án theo quy hoạch được duyệt thì Nhà nước có trách nhiệm đầu tư, xây dựng hoặc giao cho chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng các công trình này. Trường hợp nếu không phải bố trí các công trình hạ tầng xã hội thì chủ đầu tư được sử dụng phần diện tích đất này để xây dựng các công trình theo quy hoạch được duyệt.*

Để đảm bảo thuận lợi cho doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi lập phương án bồi thường cho phần diện tích đất công xen kẹt trong quá trình triển khai thực hiện dự án. Đồng thời, cũng giúp xác định được trách nhiệm của Nhà nước trong việc đầu tư xây dựng các công trình xã hội khi triển khai thực hiện dự án.

*5.3. Quy định cụ thể về việc bố trí tạm cư theo hướng: trường hợp chủ sở hữu tự lo chỗ ở tạm cư trong thời gian triển khai thực hiện dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm hỗ trợ kinh phí theo phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư đã được phê duyệt; trường hợp chủ sở hữu không thể tự lo chỗ ở tạm cư, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án và chủ đầu tư phối hợp bố trí quỹ đất để xây dựng quỹ nhà tạm cư hoặc bố trí quỹ nhà tạm cư ngay gần dự án hoặc khu vực lân cận của dự án.*

Việc thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thường mất khá nhiều thời gian do nằm trong khu vực nội đô (hạn chế xe chuyên chở đi lại, giờ giấc thực hiện,...), dẫn đến nếu bố trí quỹ nhà tạm cư tại khu vực quá xa so với khu vực dự án sẽ ảnh hưởng lớn đến đời sống sinh hoạt và công việc của các chủ sở hữu. Do đó, việc quy định cụ thể phương án bố trí tạm cư sẽ giúp các chủ sở hữu thuận tiện trong sinh hoạt hàng ngày, nhằm thúc đẩy nhanh việc bàn giao nhà để thực hiện dự án. Mặt khác, quy định này cũng giúp chính quyền địa phương có cơ sở để thực hiện trách nhiệm chăm lo đời sống cho người dân, tạo điều kiện để người dân nhanh chóng đồng thuận trong việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

6. Sửa đổi, bổ sung Điều 15 và Điều 17 cơ chế, chính sách về đất đai và các cơ chế chính sách ưu đãi khác theo hướng chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất được giao trong phạm vi dự án kể cả phần diện tích đất khác không phải để xây dựng chung cư nhưng được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định. Đồng thời, trước khi được công nhận chủ đầu tư nếu dự án có điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất dẫn đến phải nộp tiền sử dụng đất bổ sung thì chủ đầu tư cũng sẽ được miễn tiền sử dụng đất bổ sung này. Ngoài ra, trường hợp dự án đã được điều chỉnh tăng các chỉ tiêu quy hoạch theo quy định nhưng vẫn không đảm bảo được hiệu quả tài chính thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân xem xét cấp ngân sách để thanh toán cho chủ đầu tư trên nguyên tắc bảo đảm lợi nhuận định mức tối đa không quá 10% tổng mức đầu tư của dự án. Đồng thời, bổ sung một số cơ chế ưu đãi về thuế như: được áp dụng thuế suất, thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm kể từ ngày bắt đầu triển khai thực hiện dự án, được miễn thuế trong 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50 % số thuế phải nộp cho 5 năm tiếp theo; đối với diện tích nhà ở phục vụ tái định cư tại chỗ không thuộc diện phải nộp thuế giá trị gia tăng.

Một số địa phương hiện nay có quy định về việc quản lý không gian, kiến trúc của khu vực, theo đó hạn chế phát triển các công trình cao tầng, giảm mật độ cư trú, dẫn đến việc đảm bảo hiệu quả tài chính của chủ đầu tư thực hiện dự án là rất khó khăn. Vì vậy, cần phải có cơ chế ưu đãi nhằm khuyến khích và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các chủ đầu tư tham gia thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

7. Bổ sung quy định chuyển tiếp đối với các dự án BT đang thực hiện theo Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 101/2015/NĐ-CP và chuyển tiếp đối với phương án đề bù, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

**V. VỀ ĐÁNH GIÁ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VÀ LỒNG GHÉP BÌNH ĐẲNG GIỚI TRONG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

Qua rà soát cho thấy, dự thảo Nghị định lần này không có quy định thủ tục hành chính mới mà chỉ quy định cụ thể hơn các nội dung đã quy định và tháo gỡ vướng mắc, khó khăn của quy định hiện hành để các địa phương cũng như các chủ thể tham gia cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có cơ sở để thực hiện. Dự thảo Nghị định cũng không phát sinh thủ tục mới, không có nội dung liên quan đến bình đẳng giới nên không cần thiết phải đánh giá về hai nội dung này.

**VI. VỀ Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA BỘ TƯ PHÁP**

Trên đây là Tờ trình về đề nghị sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, ban hành.

*(Kèm theo Tờ trình này là Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư)*

|  |  |
| --- | --- |
|  | **BỘ TRƯỞNG** |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Lưu: VP, PC, QLN (2b). | **Phạm Hồng Hà** |