

Số : 54...../2008/QĐ-UBND.

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 8 năm 2008.

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định xử lý các trường hợp xây dựng không phép, sai phép
trước khi xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở
trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 126/2004/NĐ-CP ngày 26/5/2004 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà;

Căn cứ Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số 1655/SXD-KTQH ngày 11/7/2008 về việc đề xuất giải pháp xử lý các trường hợp xây dựng không phép, sai phép trước khi xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay quy định xử lý các trường hợp xây dựng không phép, sai phép trước khi xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, cụ thể như sau:

1. Phạm vi điều chỉnh: bao gồm các trường hợp nhà ở xây dựng trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu trước ngày 01/7/2006 (ngày Luật Nhà ở có hiệu lực) mà không có giấy phép, sai giấy phép, sai thiết kế đã được thẩm định, sai quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

2. Đối tượng áp dụng: bao gồm cá nhân, hộ gia đình xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà nhà ở đó thuộc các trường hợp nêu tại mục 1 Quy định này.

3. Các trường hợp nhà ở nêu tại mục 1 Quy định này phải bị xử phạt (theo các Nghị định số 126/2004/NĐ-CP ngày 26/5/2004 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà ở và Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị) trước khi xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

4. Sau khi xử phạt, tùy trường hợp sẽ được xử lý như sau:

a) Trường hợp nhà xây dựng không phép nhưng đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng.

- Yêu cầu chủ nhà lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng.

- Nếu nhà có diện tích sàn xây dựng lớn hơn 250 m² hoặc cao từ 03 tầng trở lên thì trong hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng phải có giấy chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình do tổ chức có đủ điều kiện về năng lực hoạt động cấp.

- Sau khi có giấy phép xây dựng thì xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

b) Trường hợp nhà xây dựng không phép, không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng thì không cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

c) Trường hợp nhà xây dựng sai giấy phép nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng.

- Yêu cầu chủ nhà lập hồ sơ xin cấp lại giấy phép xây dựng cho phù hợp với công trình nhà ở đã xây dựng.

- Nếu nhà có diện tích sàn xây dựng lớn hơn 250 m² hoặc cao từ 03 tầng trở lên thì trong hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng phải có giấy chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình do tổ chức có đủ điều kiện về năng lực hoạt động cấp.

- Sau khi có giấy phép xây dựng mới, phù hợp thì xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

d) Trường hợp nhà xây dựng sai giấy phép, không phù hợp với quy hoạch xây dựng.

Yêu cầu chủ nhà sửa lại nhà đúng như giấy phép xây dựng, xong sẽ xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

e) Trường hợp nhà trong các dự án phát triển nhà ở được miễn giấy phép xây dựng nhưng xây dựng sai thiết kế đã được thẩm định.

- Nếu nhà xây dựng không vi phạm chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng và tầng cao thì được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

- Nếu vi phạm một trong các tiêu chí nêu trên thì phải sửa lại cho đúng. Xong sẽ xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

g) Trường hợp nhà trong các dự án phát triển nhà ở được miễn giấy phép xây dựng nhưng xây dựng sai quy hoạch đã được phê duyệt thì không xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

5. Các trường hợp nhà ở xây dựng trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu từ ngày 01/7/2006 về sau (*khi Luật Nhà ở đã có hiệu lực*) mà không có giấy phép, sai giấy phép, sai thiết kế đã được thẩm định, sai quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt thì chưa được giải quyết, chờ Nhà nước có văn bản hướng dẫn sẽ xử lý sau.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng và Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Bà Rịa, thành phố Vũng Tàu và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- VPCP, Website CP;
- Bộ XD (Vụ Pháp chế), Bộ TP (Cục Kiểm tra VB);
- Đoàn đại biểu QH, UBMTTQVN tỉnh;
- TTr HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Báo BRVT, Đài PTTH tỉnh, TT Công báo tỉnh;
- Lưu: VT-TH. **X1**

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH



Trần Minh Sanh