

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

Số: 84/2016/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Nghệ An, ngày 27 tháng 12 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng và Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 92/2013/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn; Các chủ đầu tư, các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Huỳnh Thanh Điền**

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An

*(ban hành kèm theo Quyết định số 84/2016/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2016
của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể và hướng dẫn một số nội dung liên quan đến cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Những quy định khác liên quan đến cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 06 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30 ngày 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng.

2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan quản lý Nhà nước: các Sở, ban, ngành cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện); Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã); Các chủ đầu tư là tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 2. Nguyên tắc cấp giấy phép xây dựng

Cơ quan cấp giấy phép xây dựng tổ chức xem xét hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng do chủ đầu tư trình, kiểm tra thực địa, đối chiếu sự phù hợp với các điều kiện quy định tại các Điều 91, 92, 93 Luật Xây dựng năm 2014, Điều 40 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng, Thông tư số 15/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng để xem xét cấp giấy phép xây dựng.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất để xét cấp giấy phép xây dựng

1. Gồm một trong các loại giấy tờ sau:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở, công trình do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ.

b) Quyết định giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở, công trình của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trong trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất không có đầy đủ thông tin về ranh giới, kích thước, vị trí, diện tích của lô (thửa) đất thì phải bổ sung bản trích đo địa chính hoặc trích lục bản đồ địa chính theo quy định.

3. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xây dựng nhà ở mà không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này nếu được Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận không có tranh chấp, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được xét cấp giấy phép xây dựng. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tiếp tục thực hiện các thủ tục để có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Các trường hợp chưa rõ về quyền sử dụng đất để xét cấp giấy phép xây dựng, cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản lấy ý kiến của các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để làm cơ sở thực hiện theo quy định.

Điều 4. Cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Quy mô công trình cấp giấy phép xây dựng có thời hạn không được quá 02 tầng và chiều cao không quá 9,0m.

2. Thời hạn tồn tại của công trình khi cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo thời gian thực hiện quy hoạch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhưng không vượt quá 05 năm.

3. Trường hợp công trình đã xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn nhưng hết thời hạn ghi tại giấy phép được cấp mà Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất để thực hiện quy hoạch, nếu chủ đầu tư có nhu cầu thì đề nghị với cơ quan cấp phép xem xét cho phép kéo dài thời hạn tồn tại công trình và mỗi lần gia hạn không quá 03 năm.

Điều 5. Phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

1. Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp I, cấp II; các hạng mục công trình khác thuộc dự án có công trình cấp I, cấp II khi chủ đầu tư có nhu cầu; công trình cấp III thuộc danh mục công trình, hạng mục công trình có ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng quy định tại Phụ lục II Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng khi chủ đầu tư đề nghị; công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng.

2. Ban quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An cấp giấy phép xây dựng đối với công trình, dự án thuộc thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ ở đô thị, bao gồm cả nhà ở riêng lẻ trong khu vực đã được Nhà nước công nhận bảo tồn thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các đối tượng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này. Riêng các hạng mục công trình khác thuộc dự án có công trình cấp I, cấp II nếu chủ đầu tư đề nghị, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm cấp giấy phép xây dựng.

Điều 6. Hồ sơ, quy trình cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng

1. Hồ sơ đề nghị cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng cho các loại công trình, dự án, nhà ở riêng lẻ được quy định tại các điều 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

2. Quy trình cấp, điều chỉnh giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ Khoản 1 Điều 102 của Luật Xây dựng năm 2014.

3. Quy trình gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 102 của Luật Xây dựng năm 2014.

Điều 7. Thời gian cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng

1. Thời gian cấp, điều chỉnh giấy phép xây dựng:

a) Đối với nhà ở riêng lẻ: Tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

b) Đối với công trình, dự án: Tối đa 20 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Thời gian gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng: Tối đa 05 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Quá trình lập hồ sơ, nếu gặp khó khăn, vướng mắc, chủ đầu tư có thể gửi văn bản hoặc trực tiếp làm việc với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng để được giải đáp, hướng dẫn trước khi nộp hồ sơ.

4. Thời gian chủ đầu tư bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ và thời gian cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép lấy ý kiến các cơ quan quản lý Nhà nước liên quan không tính vào thời gian cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng.

Điều 8. Quy định đối với các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng

1. Công trình được miễn giấy phép xây dựng quy định tại Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014.

2. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư công trình được miễn giấy phép xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo bản sao hồ sơ pháp lý đầu tư xây dựng công trình, bao gồm: giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất; hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định; các giấy tờ liên quan (nếu có) đến bảo vệ môi trường, đê điều, hành lang an toàn giao thông, lưới điện, phòng cháy chữa cháy, tính không sập bay cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình để theo dõi, lưu trữ hồ sơ.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tiếp nhận văn bản thông báo thời điểm khởi công xây dựng và hồ sơ liên quan, lập xác nhận “Đã tiếp nhận thông báo khởi công”, đồng thời báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm thực hiện của các Sở, ban ngành, cơ quan liên quan

1. Sở Xây dựng:

a) Là cơ quan chủ trì quản lý nhà nước toàn diện về công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh, chịu trách nhiệm tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành các văn bản quy phạm pháp luật và văn bản hướng dẫn triển khai, chỉ đạo về công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.

b) Tổ chức tập huấn, hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh. Hàng năm kiểm tra công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng của cấp huyện (01 lần/năm và đột xuất), kết quả kiểm tra phải báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

c) Tổ chức cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

d) Thanh tra, kiểm tra và xử lý các trường hợp xây dựng không đúng giấy phép được cấp và các hành vi vi phạm trật tự xây dựng theo chức năng.

e) Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng định kỳ (sáu tháng, cả năm) và báo cáo đột xuất khi có yêu cầu về công tác cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.

2. Ban quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An:

a) Tổ chức thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

b) Thường xuyên kiểm tra các dự án, công trình xây dựng trong địa giới, khu vực thuộc thẩm quyền quản lý, cấp giấy phép xây dựng. Khi phát hiện vi phạm trật tự xây dựng phải phối hợp chính quyền địa phương lập biên bản vi phạm hành chính và kịp thời xử lý theo quy định pháp luật.

c) Báo cáo định kỳ (sáu tháng, cả năm) và báo cáo đột xuất khi có yêu cầu về công tác cấp giấy phép xây dựng, xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo thẩm quyền về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Các Sở, ban ngành và các cơ quan có liên quan:

a) Có trách nhiệm cho ý kiến bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình khi được cơ quan cấp giấy phép xây dựng xin ý kiến. Quá thời hạn theo quy định mà không có ý kiến bằng văn bản cho cơ quan cấp phép thì coi như đã

đồng ý với ý kiến của cơ quan cấp phép và phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình.

b) Kiểm tra và kiến nghị với Ủy ban nhân dân tỉnh, cơ quan cấp phép xây dựng đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng khi phát hiện vi phạm các quy định thuộc chức năng quản lý của mình.

c) Các đơn vị, doanh nghiệp quản lý, cung cấp, kinh doanh các dịch vụ: cấp điện, cấp nước và các dịch vụ khác có trách nhiệm phối hợp giải quyết công việc khi nhận được thông báo, yêu cầu của cơ quan cấp giấy phép xây dựng, chính quyền địa phương đối với các công trình xây dựng vi phạm giấy phép xây dựng cho đến khi cơ quan có thẩm quyền xử lý xong vụ việc vi phạm trật tự xây dựng theo quy định.

Điều 10. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Tổ chức phổ biến, tuyên truyền, tập huấn, hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện các quy định của Nhà nước về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

2. Chỉ đạo, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các quy định về quản lý trật tự xây dựng. Hàng năm kiểm tra công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng của cấp xã (01 lần/năm và đột xuất) và kết quả kiểm tra báo cáo Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

3. Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan rà soát quy hoạch thuộc địa bàn, xác định và quy định cụ thể đối với các khu vực quy hoạch chưa có điều kiện triển khai thực hiện để làm cơ sở cho việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

4. Tổ chức thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

5. Chịu trách nhiệm về quản lý trật tự xây dựng đối với tất cả các công trình, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn, kể cả các công trình do Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng và các công trình được miễn giấy phép xây dựng; Phát hiện, lập biên bản ngừng thi công, đình chỉ thi công xây dựng và kịp thời xử lý các hành vi vi phạm trật tự xây dựng theo thẩm quyền.

6. Báo cáo định kỳ (sáu tháng, cả năm) và báo cáo đột xuất khi có yêu cầu về công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 11. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Tổ chức phổ biến, tuyên truyền, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thực hiện các quy định của Nhà nước về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng.

2. Tiếp nhận thông báo khởi công, lập xác nhận “Đã tiếp nhận thông báo khởi công”, lập hồ sơ trích ngang tất cả các công trình, dự án, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn.

3. Kiểm tra điều kiện khởi công xây dựng công trình theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 và quản lý trật tự xây dựng đối với tất cả các công trình, dự án,

nhà ở riêng lẻ trên địa bàn (bao gồm công trình phải cấp giấy phép xây dựng và công trình được miễn giấy phép xây dựng).

4. Thường xuyên kiểm tra phát hiện, lập biên bản ngừng thi công, đình chỉ thi công xây dựng công trình và xử lý nghiêm minh, kịp thời các vi phạm trật tự xây dựng theo thẩm quyền, có trách nhiệm báo cáo với Ủy ban nhân dân cấp huyện và cơ quan cấp giấy phép xây dựng để phối hợp xử lý theo quy định.

5. Báo cáo định kỳ (sáu tháng, cả năm) và báo cáo đột xuất khi có yêu cầu về công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn về Ủy ban nhân dân cấp huyện và Sở Xây dựng.

Điều 11. Điều khoản thi hành

1. Việc cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An thực hiện theo Quy định này kể từ ngày Quy định này có hiệu lực.

2. Các hồ sơ xin phép xây dựng đã được các cơ quan cấp phép xây dựng tiếp nhận trước ngày quy định này có hiệu lực, cơ quan cấp giấy phép xây dựng tiếp tục giải quyết theo đúng quy định hiện hành.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, các ngành, các cấp, các cơ quan, tổ chức và cá nhân liên quan phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi bổ sung cho phù hợp./.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN