

Số: 63 /2024/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 05 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 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; 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 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4982/TTr-SXD.QHKT ngày 21 tháng 11 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 trên địa bàn tỉnh Nghệ An, bao gồm:

1. Khoản 4 Điều 5 về các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án đối với các khu vực không phải đô thị.

2. Khoản 3 Điều 83 về tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại không thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các sở, ngành thuộc tỉnh có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã thuộc tỉnh Nghệ An.
2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan tham gia đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Nghệ An.
3. Các cá nhân được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở.

Điều 3. Địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án đối với các khu vực không phải đô thị

Đối với các khu vực không phải đô thị (là khu vực không thuộc ranh giới hành chính đô thị và không thuộc khu vực đã được xếp loại đô thị), phải phát triển nhà ở theo dự án bao gồm các địa điểm, vị trí tiếp giáp với các tuyến đường quốc lộ (bao gồm cả các tuyến đường được quy hoạch thành quốc lộ). Các khu vực khác khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án. Việc phát triển dự án phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt.

Điều 4. Quy định về dành quỹ đất nhà ở xã hội đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV và loại V

1. Tại các đô thị loại IV, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô từ 20 ha trở lên, chủ đầu tư dự án phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất ở tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (sau đây gọi là quỹ đất nhà ở xã hội).

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô từ 20 ha trở lên có ranh giới dự án nằm trên phạm vi ranh giới của nhiều đơn vị hành chính, trong đó có ít nhất 01 đô thị loại IV mà diện tích thuộc phạm vi ranh giới đô thị loại IV chiếm tối thiểu 50% diện tích dự án thì chủ đầu tư dự án dành 20% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) của dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại V và có quy mô dưới 20 ha tại các đô thị loại IV thì khuyến khích chủ đầu tư dành một phần diện tích đất ở trong phạm vi dự án để xây dựng nhà ở xã hội.

2. UBND tỉnh xem xét quyết định việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định sau:

a) Chủ đầu tư có quỹ đất ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có vị trí trong

cùng đô thị nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó, có diện tích đất ở có giá trị tương đương với giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 1 Điều này hoặc có diện tích đất ở tương đương diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó;

b) Chủ đầu tư có văn bản đề xuất được bố trí quỹ đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều này để thay thế phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại không dành quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội hoặc không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì được chấp thuận chủ đầu tư dự án nhưng phải thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội.

4. Quy định này chỉ áp dụng cho các dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư sau ngày Quyết định này có hiệu lực (không áp dụng trong trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực).

Điều 5. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan

1. Sở Xây dựng

a) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại Quyết định này.

b) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã triển khai thực hiện Quyết định này đúng quy định hiện hành của nhà nước.

c) Chủ trì tổng hợp các khó khăn, vướng mắc đối với việc áp dụng Quyết định này trong quá trình triển khai thực hiện các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan thẩm định chủ trương đầu tư các dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội đảm bảo tuân thủ theo Quyết định này và quy định của pháp luật.

3. Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam

Hướng dẫn thực hiện Quyết định này đối với các dự án phát triển nhà ở trong phạm vi khu kinh tế, khu công nghiệp thuộc thẩm quyền quản lý của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam.



4. Các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc phạm vi quản lý.

5. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã

a) Tuyên truyền, phổ biến và triển khai thực hiện Quyết định này.

b) Kịp thời tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, gửi Sở Xây dựng để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo.

6. Tổ chức và cá nhân có liên quan

Chủ đầu tư các dự án, tổ chức và cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện đảm bảo theo Quyết định này và quy định của pháp luật.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 16. tháng 12 năm 2024.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu các văn bản dẫn chiếu tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KTVB - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- CTT điện tử tỉnh, Báo Nghệ An, Đài PTTH tỉnh, Công báo;
- Lưu: VT, CN (H).

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



Lê Hồng Vinh