

Bộ Xây dựng công bố nguyên tắc xác định quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

19:17 28/06/2021

Bộ Xây dựng vừa có văn bản về việc hợp nhất Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Trong đó, quy định rõ nguyên tắc xác định quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị.



Bộ Xây dựng vừa có văn bản về việc hợp nhất Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

Theo đó, tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học, trường dạy nghề (trừ viện nghiên cứu khoa học, trường phổ thông dân tộc nội trú công lập trên địa bàn), UBND cấp tỉnh có trách nhiệm căn cứ vào nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt để bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phát triển nhà ở xã hội.

Tại các đô thị loại IV và loại V, UBND cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương về nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị được phê duyệt hoặc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để yêu cầu chủ đầu tư 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.

Diện tích đất và các thông tin về khu vực, địa điểm dành để phát triển nhà ở xã hội phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở.

Việc sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ theo đúng Giấy phép xây dựng trong trường hợp phải có giấy phép do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Việc chuyển mục đích sử dụng đất vườn liền kề, đất nông nghiệp khác để phát triển nhà ở xã hội đối với tổ chức do UBND cấp tỉnh quyết định; đối với hộ gia đình, cá nhân do UBND cấp huyện quyết định.

Đối với quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2ha trở lên tại đô thị đặc biệt và loại I hoặc từ 5ha trở lên tại đô thị loại II và III phải dành 20% diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Trường hợp dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2ha tại đô thị đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5ha tại đô thị loại II và III thì chủ đầu tư không phải dành 20% quỹ đất và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ dự án theo quy định.

Trường hợp phải bố trí 20% diện tích xây nhà ở xã hội nhưng thay đổi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết dẫn đến việc bố trí quỹ đất 20% không còn phù hợp thì UBND cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét chấp thuận.

Đối với dự án đầu tư nhà ở thương mại, khu đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực, nhưng chưa có quỹ đất 20% mà sau thời điểm Nghị định có hiệu lực thì hành, dự án bị thu hồi giao chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất 20% theo quy định.

Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công thì chủ đầu tư dự án phải chịu trách nhiệm xây dựng hạ tầng đồng

bộ theo quy hoạch được phê duyệt, nếu chủ đầu tư đã thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng quỹ đất 20% thì sẽ được trừ vào nghĩa vụ tài chính phải nộp tại dự án đó.

Khánh Yên