

Chung cư mini được cấp sổ hồng nhưng sẽ quản chặt hơn

15:42 25/12/2023

Luật Nhà ở đã bổ sung quy định về phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê của Luật theo hướng chặt chẽ hơn về điều kiện đầu tư xây dựng.



Sáng 25/12, Văn phòng Chủ tịch nước đã tổ chức họp báo công bố lệnh của Chủ tịch nước công bố các luật đã được Quốc hội Khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ sáu, trong đó có Luật Nhà ở sửa đổi.

Quản chặt chung cư mini

Thông tin những điểm mới của Luật, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh cho biết, Luật Nhà ở sửa đổi có 13 chương với 198 điều, có hiệu lực thi hành 01/01/2025.

Để tạo cơ sở pháp lý cho địa phương thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở, Luật Nhà ở đã quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong đó bỏ quy định về kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

Luật quy định chặt chẽ hơn về việc điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; bổ quy định lấy ý kiến Bộ Xây dựng khi thực hiện thủ tục xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

Về phát triển nhà ở, lãnh đạo Bộ Xây dựng cho hay, Luật đã bổ sung quy định các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở, đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết các giai đoạn đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

Điểm mới nữa là sửa đổi, bổ sung quy định về chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, theo đó quy định nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hoặc thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại theo Luật Đất đai sửa đổi thuộc trường hợp được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại (không thông qua đấu giá, đấu thầu).

Đáng chú ý, lần sửa đổi này đã bổ sung quy định về phát triển nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê của Luật theo hướng chặt chẽ hơn về điều kiện đầu tư xây dựng nhằm bảo đảm an toàn tính mạng và tài sản của người dân.

Tại Điều 57 đã nêu rõ các quy định liên quan để việc phát triển nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của cá nhân để bán và cho thuê. Trong đó có đưa ra một số yêu cầu, như việc đầu tư xây dựng phải thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng cũng như quy định khác liên quan, ông Sinh nói.

Các căn hộ đáp ứng quy định của luật, thì được cấp giấy chứng nhận theo pháp luật về đất đai và được bán, cho thuê, thuê mua theo quy định của luật này và pháp luật kinh doanh bất động sản, theo lời Thứ trưởng Bộ Xây dựng.

Khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư nhà ở xã hội

Luật bổ sung 2 hình thức mới là phát triển nhà lưu trú công nhân và phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Theo đó, bên cạnh việc được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì đối tượng công nhân, người lao động tại khu công nghiệp còn được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đối tượng là lực lượng vũ trang nhân dân được mua, thuê, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Đồng thời, đề xuất doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân, người lao động của mình thuê lại.

Điểm mới đáng chú ý là bổ sung quy định cho phép Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng

chính sách nhà ở xã hội cho thuê.

Luật Nhà ở sửa đổi quy định cụ thể về điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo hướng cải cách thủ tục hành chính nhiều hơn, tạo điều kiện cho người dân có thu nhập thấp thuận lợi hơn khi đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Theo đó, Luật bãi bỏ quy định về điều kiện cư trú khi mua, thuê mua nhà ở xã hội chỉ còn điều kiện về nhà ở và thu nhập; đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thì không yêu cầu bắt buộc phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, thu nhập, chỉ cần đúng đối tượng.

Sửa đổi, bổ sung nhiều ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư, góp phần tăng nguồn cung nhà ở xã hội cũng là điểm mới được ông Sinh đề cập.

Như miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai; được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội; được ưu đãi tối đa 20% tổng diện tích đất ở (hoặc 20% tổng diện tích sàn xây dựng của dự án) để xây dựng công trình, kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận.

Hà Trần (t/h)