

Sở hữu chung cư 50 năm: Bộ Xây dựng khẳng định, đây mới chỉ là đề xuất chính sách ban đầu

15:44 03/06/2022

Bộ Xây dựng vừa có văn bản làm rõ nội dung đề xuất quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư hiện đang nhận được nhiều ý kiến trái chiều của dư luận.

Xuất quy nh s hu chung c 50 - 70 nm của Bộ Xây dng ang khiến nhiều ngi bn khon vì cha rõ quy nh này s nh hng th nào n quyn li ca ch s hu sau này nh quyn tha k, li tài sn cho con cháu; khi ht hn s hu thì ch ca ngi dân s c gii quytr ra sao hoc có xy ra hin tng ngi dân s chuyrn sang mua nhà riêng l thay vì mua cn h chung c do mun s hu lâu dài.



Đề xuất quy định sở hữu chung cư 50 - 70 năm của Bộ Xây dựng đang khiến nhiều người băn khoăn vì chưa rõ quy định này sẽ ảnh hưởng thế nào đến quyền lợi của chủ sở hữu sau này.

Trc thc tē nay, B Xây dng nhân mạnh, xut v thi hn s hu nhà chung c c đa trên nhiu c s và có tham kho kinh nghiệm ca nhiu nc trên th gii.

Th nht, xut phát t c im ca nhà chung c là công trình c thù có quy mô ln, tp trung nhiu ngi sinh sng, theo thi gian s dng thì công trình s b xung cp, không còn bo m an toàn. Do ó, khi ht niên hn s dng theo quy nh ca pháp lut v xây dng hoc khi cha ht hn s dng nhng công trình b xung cp thì c quan có thm quyn s thc hin kim nh, ánh giá cht lng. Nu công trình vn còn s dng c thì s tip tc cho phép s dng con nu không bo m an toàn cho tính mng và tài sn ca các ch s hu, ngi s dng nhà chung c thì s phi phá d xây dng li. Nh vy, khi vòng i ca nhà chung c không còn (do ã b

phá d) thì quy n s hu ca các ch s hu i vì nhà chung c này cng s chm dt do tài sn c ghi nhn quy n s hu không còn trên thc t.

Quy nh nêu trên cng phù hp vì quy nh ca pháp lut v dân s. Theo ó, quy n s hu tài sn s b chm dt khi tài sn b tiêu hy hoc b chm dt theo quy nh ca lut.

Th hai, t thc trng ci to, xây dng li chung c c trong thi gian qua cho thy, nhieu trng hp nhà chung c ã ht niên hn s dng, cht lng b xung cp nghiêm trng, nh hng n tính mng, tài sn ngi dân nhng rt khó khn trong vic di di, phá d xây dng li. Bi vì ngi dân cho rng, quy n s hu tài sn nhà này là vnh vin nên quy n phá d là do các ch s hu quy t nh, mc dù pháp lut dân s ã quy nh vic s hu, s dng tài sn ca ch s hu không c làm nh hng n tài sn ca các ch s hu khác, nht là các bt ng sn lin k.

Hin nay, bên cnh vic phát trin các nhà chung c mi nhm áp ng nhu cu ca ngi dân thì trong thi gian ti cng cn phi xem xét, tính n vic x lý các nhà chung c c xây dng trong giai on trc ây khi ht niên hn s dng và có cht lng không còn bo m an toàn. Vì vy, cn thit b sung quy nh v thi hn s hu nhà chung c theo thi hn s dng công trình có c s pháp lý khc phc các khó khn, vng mc trong ci to, xây dng li nhà chung c cao tng, to thun li cho công tác chnh trang ô th.

Th ba xut quy nh v thi hn s hu nhà chung c vn bo m quy n li cho ngi dân ang sinh sng trong các nhà chung c, bi vì trong xut chính sách nêu trên, B Xây dng cng ã xut các tình hung c th x lý.

Theo ó, ngi dân vn c thc hin các quy n ca ch s hu tài sn nh mua bán, tng cho, tha k trong thi hn s hu nhà chung c...Sau khi ht hn s dng công trình, nu kt qu kim nh cht lng nhà chung c vn còn m bo an toàn thì ch s hu vn tip tc c s hu.

Trng hp phi phá d xây dng li thì s thc hin x lý theo chính sách ci to, phá d, xây dng li nhà chung c, ngi dân ang có s hu nhà chung c (nh ch s hu c hoc ngi mua, nhn tng cho, nhn tha k...) vn có quy n c tái nh c ti a im c mà không phi di chuy n i ni khác. Trng hp ti a im c Nhà nc có quy hoch làm các công trình công cng hoc công trình an ninh, quc phòng thì ngi dân s c gii quy t tái nh c ti a im khác theo chính sách tái nh c chung ca Nhà nc.

xut quy nh thi hn s hu nhà chung c theo thi hn s dng nhà chung c không có ngha là nhà chung c ch có thi hn 50-70 nm. Hin nay, theo quy nh ca pháp lut v xây dng thì thi hn s dng ca công trình c xác nh theo h s thit k xây dng công trình (túi th thit k) và theo thi hn s dng thc t. Túi th thit k ca công trình phi c nêu rõ trong h s thit k và các h s liên quan (có th 50-70 nm hoc dài hn tùy tng công trình c th).

Khi ht hn s dng thì c quan có thm quy n s thc hin kim nh, ánh giá cht lng công trình có th cho phép tip tc s dng hoc phá d xây dng li. Nh vy, thi hn s hu nhà chung c có th 50 nm, 70 nm hoc có th dài hn, là 80, 90 nm...tùy thuc vào cht lng ca công trình.

Th nm, xut nêu trên cng c tham kho đa trên kinh nghiệm ca nhieu nc trên th gii (nh Trung Quc quy nh thi hn s hu t 50-70 nm, Thái Lan quy nh thi hn s hu là 30 nm và có th gia hn thêm, Singapore, M có thi hn s hu ti a là 99 nm và khi gia hn thêm thì ch s hu phi np thêm mt khon phí nht nh...). Khi công trình nhà chung c ht thi hn s dng thì s chm dt thi hn s hu (tr trng hp c gia hn) và các nc s thc hin vic phá d, xây dng li bo m an toàn cho ngi s dng.

T các lý do nêu trên, B Xây dng cho rng vic u t xây dng nhà chung c trong thi gian ti vn là xu hng ch yu ti các ô th, nht là ti các ô th ln, có yêu cu tit kim qu t, ây cng là xu hng chung ca th gii. Theo Bô Xây dng, xut nêu trên cng s không dn n vic ngi dân s chuy n t mua chung c sang

mua nhà t riêng l, do tâm lý mun s hu lâu dài nhà . Bi vì, quy nh thi hn s hu nhà chung c s có tác ng n giá bán nhà (giá bán s gim hn so vì s hu lâu dài), t ó to iu kin ngi dân có kh nng tài chính trung bình vãn to lp c nhà cho bn thân và gia ình. ng thi cng s áp ng cho nhng ngi có nhu cu s hu mt thi hn nht nh (mà hin nay Lũt Nhà 2014 cng ã có quy nh v mua bán nhà có thi hn, khi ht thi hn mua bán theo tha thun thì ngi mua phi tr li tài sn cho bên bán)...

Mt khác, vì vic xut các chính sách x lý s xy ra nh nêu trên thì ngi s hu nhà chung c có thi hn s vn c bo m quyn li ca mình, không nh các bn khon mà d lun ang quan tâm.

Tuy nhiên, Bộ Xây dng khng ình, ây mi ch là xut chính sách ban u (mang tính ch trng). Sau khi c Quc hi thông qua a vào Chng trình xây dng lut thì B Xây dng s d tho c th ni dung lý ý kin rng rãi ca các chuyên gia, các nhà khoa hc, ngi dân và chc chc Quc hi cng s xem xét, tho lun k, ánh giá tng th nhng tác ng ca chính sách này trc khi quyêt nh.

P.T