

BỘ XÂY DỰNG

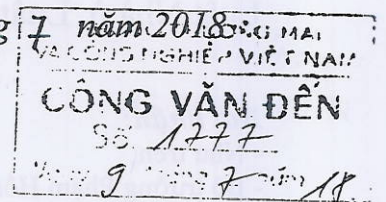
CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1604/BXD- PC

Hà Nội, ngày 4 tháng 7 năm 2018

V/v tổng kết thi hành Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị



Kính gửi:

- Các Bộ, cơ quan ngang bộ;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam; Tổng công ty nhà nước, Tập đoàn kinh tế;
- Các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thực hiện các Nghị quyết của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII năm 2017, trong đó nhấn mạnh công tác hoàn thiện pháp luật, thể chế về cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; thực hiện Nghị quyết 01/NQ-CP ngày 01/01/2017 của Chính phủ, Nghị quyết số 19-2017/NQ-CP ngày 06/02/2017 của Chính phủ, Nghị quyết số 19-2018/NQ-CP ngày 15/5/2018 của Chính phủ, Bộ Xây dựng được giao chủ trì rà soát, xây dựng dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Quy hoạch đô thị nhằm cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

Để hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật ngành xây dựng, Bộ Xây dựng trân trọng đề nghị các cơ quan phối hợp thực hiện một số nội dung sau:

1. Tổng kết tình hình triển khai thi hành các Luật: Xây dựng, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản, Quy hoạch đô thị; các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành 04 Luật này từ khi có hiệu lực đến nay.

2. Tổng hợp những khó khăn, vướng mắc và đề xuất giải pháp, kiến nghị tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thi hành 04 Luật nêu trên, bao gồm những khó khăn, vướng mắc, đề xuất giải pháp về: hoàn thiện thể chế, chính sách pháp luật và tổ chức thực hiện.

(Một số nội dung tổng kết, đánh giá, đề nghị cung cấp thông tin, số liệu tại Phụ lục kèm theo văn bản này).

Kết quả rà soát, tổng kết của quý Cơ quan xin gửi về Bộ Xây dựng, số 37 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội, điện thoại : 024.39760271/358 và gửi bản

Ban P. chế'
Nguyễn
9/7/18
xDP
10/8

mềm về hộp thư điện tử huyenbxd@gmail.com trước ngày 25/7/2018 để tổng hợp, hoàn thiện dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Quy hoạch đô thị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Phạm Hồng Hà (để b/c);
- Cục/Vụ: HĐXD, QLNN, QHKT(để biết);
- Lưu: VT, PC.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Lê Quang Hùng

Phụ lục I:

ĐỀ CƯƠNG

Báo cáo tình hình triển khai thi hành Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị

(Kèm theo văn bản số 1604/BXD-PC ngày 4 tháng 7 năm 2018
của Bộ Xây dựng)

I. Tổng kết tình hình triển khai thi hành pháp luật

1. Đối với Luật Xây dựng

Đánh giá toàn diện việc triển khai thi hành Luật Xây dựng, các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn Luật này trên các phương diện: những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế, nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế; trong đó, trọng tâm đánh giá một số nội dung sau:

- Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù, quy hoạch nông thôn; cấp giấy phép quy hoạch; công bố công khai thông tin quy hoạch; lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng;

- Lập, thẩm định, phê duyệt dự án, vẽ thiết kế, dự toán xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu; cấp giấy phép xây dựng (có số liệu cụ thể về số lượng, thời gian thực hiện);

- Đánh giá việc kiện toàn, thành lập mới các Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực, Ban quản lý dự án một dự án; đánh giá hiệu quả hoạt động của Ban quản lý dự án, tổ chức tư vấn quản lý dự án; cung cấp số liệu cụ thể về các Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực, Ban quản lý dự án một dự án được thành lập mới hoặc kiện toàn, tổ chức tư vấn quản lý dự án);

- Quản lý đầu tư xây dựng công trình đặc thù;

- Cấp chứng chỉ hành nghề, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng; quản lý năng lực hoạt động xây dựng (có số liệu cụ thể về số lượng, thời gian thực hiện);

- Về trình tự, thủ tục, hồ sơ... nghiệm thu, bàn giao công trình hoàn thành đưa vào sử dụng; thanh toán, quyết toán dự án, công trình xây dựng; bảo hành, bảo trì, quản lý vận hành công trình xây dựng;

- Xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng;

- Một số nội dung khác có liên quan.

2. Đối với Luật Nhà ở

Đánh giá toàn diện việc triển khai thi hành Luật Nhà ở, các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn Luật này trên các phương diện: những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế, nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế; trong đó, trọng

tâm đánh giá một số nội dung sau:

- Lập, phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở tại địa phương; chấp thuận chủ trương đầu tư (có số liệu cụ thể về số lượng, thời gian thực hiện);

- Quỹ đất cho phát triển nhà ở, diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại; phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư;

- Quản lý, sử dụng nhà ở: nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; bảo hành, bảo trì, cải tạo nhà ở; phá dỡ nhà ở; giao dịch về nhà ở: mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở;

- Quản lý, sử dụng nhà chung cư: vấn đề sở hữu chung, sở hữu riêng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; quản lý, vận hành, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; bảo trì, kinh phí bảo trì nhà chung cư; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (có số liệu cụ thể về số lượng nhà chung cư hiện có; số lượng thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại);

- Điều kiện đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực nhà ở: kinh doanh dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư; kinh doanh dịch vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

- Xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực nhà ở.

- Một số nội dung khác có liên quan.

3. Đối với Luật Kinh doanh bất động sản

Đánh giá toàn diện việc triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản, các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn Luật này trên các phương diện: những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế, nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế; trong đó, trọng tâm đánh giá một số nội dung sau:

- Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản;

- Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai; điều kiện, phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân; xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;

- Điều kiện đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản: kinh doanh bất động sản; kinh doanh dịch vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản;

- Một số nội dung khác có liên quan.

4. Đối với Luật Quy hoạch đô thị

Đánh giá toàn diện việc triển khai thi hành Luật Quy hoạch đô thị, các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn Luật này trên các phương diện: những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế, nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế; trong

đó, trọng tâm đánh giá một số nội dung sau:

- Lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch đô thị; cấp giấy phép quy hoạch; lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị; tham gia ý kiến, giám sát hoạt động quy hoạch đô thị; công bố công khai thông tin quy hoạch;

- Thiết kế đô thị; quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; quản lý không gian ngầm đô thị;

- Xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực quy hoạch đô thị;

- Một số nội dung khác có liên quan.

II. Những khó khăn, vướng mắc và đề xuất giải pháp, kiến nghị tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thi hành pháp luật

1. Đối với pháp luật về xây dựng

- Những bất cập của hệ thống pháp luật về xây dựng; khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện, thi hành pháp luật về xây dựng;

- Giải pháp và kiến nghị hoàn thiện thể chế, chính sách pháp luật về xây dựng; đề xuất tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện, thi hành pháp luật về xây dựng (về nguồn lực, cơ chế phối hợp, công nghệ thông tin...).

2. Đối với pháp luật về nhà ở

- Những bất cập của hệ thống pháp luật về nhà ở; khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện, thi hành pháp luật về nhà ở;

- Giải pháp và kiến nghị hoàn thiện thể chế, chính sách pháp luật về nhà ở; đề xuất tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện, thi hành pháp luật về nhà ở (về nguồn lực, cơ chế phối hợp, công nghệ thông tin...).

3. Đối với pháp luật về kinh doanh bất động sản

- Những bất cập của hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản; khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện, thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Giải pháp và kiến nghị hoàn thiện thể chế, chính sách pháp luật về kinh doanh bất động sản; đề xuất tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện, thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản (về nguồn lực, cơ chế phối hợp, công nghệ thông tin...).

4. Đối với pháp luật về quy hoạch đô thị

- Những bất cập của hệ thống pháp luật về quy hoạch đô thị; khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện, thi hành pháp luật về quy hoạch đô thị;

- Giải pháp và kiến nghị hoàn thiện thể chế, chính sách pháp luật về quy hoạch đô thị; đề xuất tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện, thi hành pháp luật về quy hoạch đô thị (về nguồn lực, cơ chế phối hợp, công nghệ thông tin...).

Phụ lục II:**Thống kê số liệu một số nội dung quản lý nhà nước ngành xây dựng**

(Kèm theo văn bản số 1664 /BXD-PC ngày 4 tháng 7 năm 2018
của Bộ Xây dựng)

I. Thẩm định dự án/ thiết kế cơ sở (từ năm 2015 đến nay)

STT	Tên dự án	Nguồn vốn	Thời gian thẩm định (tăng/giảm so với quy định pháp luật)	Tổng mức đầu tư trình	Tổng mức đầu tư sau thẩm định	Tăng/giảm tổng mức đầu tư sau thẩm định
I	Năm 2015 (từ 01/01 đến 31/12)					
1						
2						
3						
...						
II	Năm 2016 (từ 01/01 đến 31/12)					
1						
2						
...						
III	Năm 2017 (từ 01/01 đến 31/12)					
1						
2						
...						
IV	Năm 2018 (từ 01/01 đến 30/6)					
1						
2						
....						
Tổng số: Dự án thẩm định trong năm? trong đó, thống kê số dự án được tiếp nhận hồ sơ qua dịch vụ bưu chính công ích/một cửa, một cửa liên thông.						

II. Thẩm định thiết kế xây dựng - dự toán (từ năm 2015 đến nay)

STT	Tên dự án	Nguồn vốn	Cấp công trình	Thời gian thẩm định (tăng/giảm so với quy định pháp luật)	Dự toán trình	Dự toán sau thẩm định	Tăng/giảm dự toán sau thẩm định
I	Năm 2015 (từ 01/01 đến 31/12)						
1							
2							
3							
...							
II	Năm 2016 (từ 01/01 đến 31/12)						
1							
2							
...							
III	Năm 2017 (từ 01/01 đến 31/12)						
1							
2							
...							

IV	Năm 2018 (từ 01/01 đến 30/6)						
1							
2							
....							
Tổng số: Dự án thẩm định trong năm? trong đó, thống kê số dự án được tiếp nhận hồ sơ qua dịch vụ bưu chính công ích/một cửa, một cửa liên thông.							

III. Cấp giấy phép xây dựng (từ năm 2015 đến nay)

	Số lượng giấy phép xây dựng cấp cho công trình			Số lượng giấy phép xây dựng cấp cho nhà ở riêng lẻ		Số lượng công trình được miễn giấy phép xây dựng
	GPXD mới, sửa chữa, cải tạo	GPXD theo giai đoạn	GPXD mới, sửa chữa, cải tạo	GPXD mới, sửa chữa, cải tạo	GPXD có thời hạn	
1. Tổng số công trình xây dựng trên địa bàn						
2. Tổng số công trình xây dựng sai quy định						
2.1. Xây dựng sai phép						
2.2. Xây dựng không phép						
3. Thời gian trung bình cấp GPXD/ mỗi công trình						
4. Thực hiện qua dịch vụ bưu chính công ích/một cửa						

Chú thích: Số liệu thống kê theo từng năm, từ ngày 01/01 đến 31/12 hàng năm; riêng năm 2018 tính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/6/2018.

IV. Cấp chứng chỉ hành nghề, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng (từ năm 2015 đến nay)

	Hạng II	Hạng III
1. Tổng số chứng chỉ hành nghề cấp trong năm		
2. Tổng số chứng chỉ năng lực cấp trong năm		
3. Thời gian trung bình cấp CCHN, CCNL		
4. Thực hiện qua dịch vụ bưu chính công ích/một cửa/mạng		

Chú thích: Số liệu thống kê theo từng năm, từ ngày 01/01 đến 31/12 hàng năm; riêng năm 2018 tính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/6/2018.

V. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng (từ năm 2015 đến nay)

	Nguồn vốn dự án sử dụng (vốn ngân sách nhà nước/vốn nhà nước ngoài ngân sách)	Thành lập mới	Kiểm toán trên cơ sở Ban quản lý dự án hiện có
Tổng số Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn			
1. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành			
2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực			
3. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án			

VI. Cải tạo nhà chung cư (từ năm 2015 đến nay)

	Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại (có/chưa có)	Thời gian lựa chọn chủ đầu tư DA cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư
1. Tổng số nhà chung cư trên địa bàn		
2. Tổng số nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ, xây dựng lại		
3. Tổng số nhà chung cư thuộc diện hư hỏng nặng, phải cải tạo		

VII. Ban quản trị nhà chung cư (từ năm 2015 đến nay)

	Mô hình hoạt động		Quy chế hoạt động	
	Tự quản	Hội đồng quản trị của công ty cổ phần / Ban chủ nhiệm của hợp tác xã	Có	Không
1. Tổng số nhà chung cư trên địa bàn				
2. Tổng số Ban quản trị đã thành lập				

VIII. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (từ năm 2015 đến nay)

	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1. Tổng số chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được cấp trong năm				
2. Tổng số chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản bị thu hồi				
3. Thời gian trung bình cấp chứng chỉ môi giới bất động sản				
4. Thực hiện qua dịch vụ bưu chính công ích/một cửa/mạng				

Chú thích: Số liệu thống kê theo từng năm, từ ngày 01/01 đến 31/12 hàng năm; riêng năm 2018 tính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/6/2018.