|  |  |
| --- | --- |
| **QUỐC HỘI****Số:..…../..…/…..** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**ĐỀ CƯƠNG**

**LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;*

*Quốc hội ban hành Luật Nhà ở.*

**CHƯƠNG I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

*Rà soát lại Điều 1 của Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi bổ sung theo hướng đưa các giao dịch về nhà ở thương mại sang thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.*

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

*Giữ nguyên như quy định tại Điều 2 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

*Rà soát để sửa đổi, bổ sung thêm.*

**Điều 4. Các hành vi bị nghiêm cấm**

*Rà soát lại để sửa đổi, bổ sung thêm.*

**CHƯƠNG II**

**SỞ HỮU NHÀ Ở**

**Mục 1**

**CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở**

**Điều 5. Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở**

*Giữ nguyên như quy định tại Điều 4 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 6. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở**

*Giữ nguyên như quy định tại Điều 5 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 7. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam**

*Giữ nguyên quy định hiện hành.*

**Điều 8. Điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở**

*Rà soát các quy định về điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở.*

**Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở**

 *Bổ sung quy định cụ thể về thời hạn sở hữu nhà chung cư.*

**Điều 10. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở**

 *Rà soát, sửa đổi, bổ sung quy định về quyền của chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng nhà ở cho phù hợp với pháp luật liên quan.*

**Điều 11. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở**

*Rà soát, sửa đổi, bổ sung quy định về nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở cho phù hợp với pháp luật liên quan.*

**Điều 12. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở**

 *Giữ nguyên quy định này.*

**Điều 13. Thời hạn sở hữu nhà ở**

*Bổ sung quy định mới về thời hạn sở hữu nhà chung cư.*

**Mục 2**

**SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA NHÀ NƯỚC**

**Điều 14. Phân loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**

*- Rà soát, sửa đổi bổ sung quy định về phân loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tại Điều 80 của Luật Nhà ở hiện hành cho phù hợp với Luật đầu tư công, Luật đầu tư theo hình thức đối tác công tư.*

*- Sửa đổi, bổ sung làm rõ quy định về nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước (theo hướng xác định rõ nhà ở cũ là loại nhà ở được đầu tư xây dựng trước năm 1994 hoặc trước ngày Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực thi hành).*

**Điều 15. Đại diện chủ sở hữu nhà ở của Nhà nước**

*- Rà soát lại Điều 81 của Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi, bổ sung quy định về quản lý sử dụng loại nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước theo hướng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước chỉ để cho thuê (bỏ hình thức cho thuê mua, bán);*

*- Rà soát, bỏ quy định UBND cấp tỉnh có trách nhiệm giao đất cho người trả lại nhà công vụ mà có khó khăn về nhà ở, nội dung này thực hiện theo pháp luật về đất đai.*

**Điều 16. Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**

*Rà soát, đưa các quy định về quyền trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ Nghị định lên Luật Nhà ở; sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với các pháp luât liên quan.*

**Mục 3**

**SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦATỔ CHỨC,**

**CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI**

**Điều 17. Quy định về khu vực được phép sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam**

 *Rà soát quy định tại Điều 159 của Luật Nhà ở hiện hành và đưa quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 18.** **Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài**

*Giữ nguyên như quy định tại Điều 159 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 19. Điều kiện, tổ chức cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 160 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 20. Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài**

 *Rà soát lại Điều 161 của Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi, bổ sung theo hướng quy định thêm 1 số quyền của chủ sở hữu.*

 **Điều 21. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài**

 *Rà soát lại Điều 162 của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung thêm một số nghĩa vụ cho tương ứng với quyền tại Điều 169 của Luật Nhà ở hiện hành.*

 **Điều 22. Quy định về việc cập nhật, quản lý giao dịch về nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài**

 *Bổ sung mới trên cơ sở rà soát quy định tại Điều 162 của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung các quy định trong Nghị định số 99/2015/NĐ-CP để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**CHƯƠNG III**

 **CHIẾN LƯỢC, CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

**Điều 23. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia**

*- Rà soát Điều 168 của Luật Nhà ở hiện hành và điều chỉnh quy định về nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.*

*- Rà soát Điều 169 của Luật Nhà ở hiện hành và điều chỉnh quy định về, trình tự, thủ tục phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.*

*- Bổ sung quy định về quản lý thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.*

**Điều 24. Nội dung chương trình phát triển nhà ở**

*- Bổ sung theo hướng đưa quy định về nội dung chương trình phát triển nhà ở đã có trong Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên, đồng thời bổ sung thêm một số nội dung để bảo đảm tăng cường công tác quản lý nhà nước về nhà ở.*

 *- Bổ sung quy định về nội dung trong chương trìnhđược sử dụng để đánh giá, thẩm định sự phù hợp của dự án phát triển nhà ở xin chấp thuận chủ trương.*

**Điều 25. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở**

 *- Bổ sung theo hướng đưa quy định về nội dung kế hoạch phát triển nhà ở đã có trong Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên, đồng thời bổ sung thêm một số nội dung của kế hoạch phát triển nhà ở.*

 *- Bổ sung quy về nội dung kế hoạch phát triển nhà ở được sử dụng để đánh giá, thẩm định sự phù hợp của dự án phát triển nhà ở khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở.*

**Điều 26. Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt chương trình phát triển nhà ở**

*- Bổ sung theo hướng đưa quy định về trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt chương trình phát triển nhà ởđã cótrong Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên đồng thời bổ sung thêm một số nội dung.*

*- Quy định nội dung trong quá trình xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương thì UBND các tỉnh cần gửi lấy ý kiến Bộ Xây dựng trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.*

**Điều 27. Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở**

*Bổ sung theo hướng đưa quy định về trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở, điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở quy định tại Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP lên đồng thời bổ sung thêm một số nội dung.*

*Quy định trong quá trình xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm, UBND các địa phương gửi lấy ý kiến Bộ Xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm trước khi phê duyệt.*

**Điều 28. Điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở**

*- Quy định các trường hợp điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở theo hướng đưa quy định tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP lên đồng thời bổ sung thêm một số nội dung cụ thể.*

 *- Quy định cáctrường hợp điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà theo hướng đưa quy định tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP lên đồng thời bổ sung thêm một số nội dung cụ thể.*

 **Điều 29. Kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở**

 *Quy định về kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên cơ sở luật hóa các quy định, văn bản dưới luật hiện hành bao gồm Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP lên và bổ sung thêm một số nội dung.*

**Điều 30. Quản lý việc thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở**

 *- Quy định về việc kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện từ cấp Trung ương đến địa phương.*

 *- Quy định về hệ thống báo cáo quản lý định kỳ của việc thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.*

**CHƯƠNG IV**

 **PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

**Mục 1**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 31. Yêu cầu chung về phát triển nhà ở**

*Sửa đổi, bổ sung, rà soát lại các yêu cầu chung tại Điều 14, Điều 19, Điều 20 của Luật Nhà ở.*

*Bổ sung các tiêu chí, nội dung cho ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở.*

**Điều 32. Hình thức phát triển nhà ở**

*Rà soát, sửa đổi bổ sung Điều 17 Luật Nhà ở cho phù hợp với pháp luật về xây dựng và tình hình thực tế.*

**Điều 33. Phân loại dự án nhà ở**

*Rà soát, sửa đổi bổ sung Điều 18 Luật Nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế.*

**Mục 2**

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI**

**Điều 34. Đất để phát triển nhà ở thương mại**

*Sửa đổi, bổ sung các loại đất để phát triển nhà ở thương mại tại Điều 23 của Luật Nhà ở đảm bảo thống nhất với pháp luật liên quan.*

**Điều 35. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại**

*Bổ sung khái niệm cụ thể về dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.*

**Điều 36. Điều kiện làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại**

*Sửa đổi, bổ sung các điều kiện làm chủ đầu tư dự án nhà ở tại Điều 21 Luật Nhà ở hiện hành cho phù hợp quy định pháp luật liên quan.*

**Điều 37. Lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại và công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại**

*Sửa đổi, bổ sung Điều 22 Luật Nhà ở hiện hành cho phù hợp quy định pháp luật liên quan.*

**Điều 38. Quyền của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại**

*Rà soát, sửa đổi, bổ sung Điều 25 Luật Nhà ở hiện hành cho phù hợp quy định pháp luật liên quan.*

**Điều 39. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại**

*Rà soát, sửa đổi, bổ sung Điều 26 Luật Nhà ở hiện hành cho phù hợp quy định pháp luật liên quan.*

**Mục 3**

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG VỤ VÀ NHÀ Ở CHO CÁN BỘ CAO CẤP CỦA ĐẢNG VÀ NHÀ NƯỚC**

 **Điều 40. Đất để xây dựng nhà ở công vụ**

 *Giữ nguyên như quy định tại Điều 29 của Luật Nhà ở hiện hành.*

 **Điều 41. Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ**

*Rà soát lại Điều 27 của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung quy định Bộ Y tế, Bộ Giáo dục và Đào tạo khi xây dựng kế hoạch, đề án phát triển nhà ở công vụ cần phải có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.*

*- Điều chỉnh, bổ sung quy định các địa phương trước khi thẩm định dự án phát triển nhà ở công vụ phải có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng.*

**Điều 42. Hình thức phát triển nhà ở công vụ**

*Bổ sung hình thức phát triển nhà ở công vụ là chuyển mục đích sử dụng nhà cũ, trụ sở làm việc cũ của các cơ quan đơn vị không còn nhu cầu sử dụng, không phù hợp với quy hoạch để làm nhà ở công vụ.*

 **Điều 43. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và lựa chọn chủ đầu tư dự án**

 *Giữ nguyên như quy định tại Điều 28 của Luật Nhà ở hiện hành.*

 **Điều 44. Mua, thuê mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ**

 *Giữ nguyên như quy định tại Điều 30 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 45. Chuyển mục đích sử dụng nhà cũ, trụ sở cũ thuộc sở hữu nhà nước để làm nhà ở công vụ**

 *Bổ sung quy định mới về trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có nhu cầu chuyển mục đích nhà cũ, trụ sở cũ không còn nhu cầu sử dụng, không phù hợp với quy hoạch để làm nhà ở công vụ.*

 **Điều 46. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ**

*Rà soát lại Điều 31 của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung quy định nhà ở công vụ bao gồm biệt thự, nhà liền kề, căn hộ chung cư và nhà ở tập thể nhiều gian.*

 **Điều 47. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ**

*Rà soát lại Điều 32 của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung mở rộng đối tượng thuê nhà ở công vụ theo hướng đối với Trung ương thì cán bộ có hệ số phụ cấp chức vụ từ 1,1 (tương đương Phó Thủ trưởng cơ quan trực thuộc Chính phủ, Phó Giám đốc Đại học Quốc gia, Bí thư Trung ương Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh…) và tương đương trở lên, đối với địa phương thì cán bộ có hệ số phụ cấp chức vụ từ 0,7 (tương đương Phó Chủ tịch cấp huyện, Phó Giám đốc Sở) và tương đương trở lên.*

**Điều 48. Nguyên tắc và xác định giá thuê nhà ở công vụ**

 *Giữ nguyên như quy định tại Điều 33 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 49. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ**

 *Giữ nguyên như quy định tại Điều 34 của Luật Nhà ở hiện hành.*

 **Điều 50. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng, các Bộ, ngành, địa phương trong việc đầu tư xây dựng và quản lý quỹ nhà ở công vụ**

*Bổ sung quy định trách nhiệm của Bộ Xây dựng, các Bộ, ngành, địa phương trong việc đầu tư xây dựng và quản lý quỹ nhà ở công vụ*

**Điều 51. Quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để xây dựng nhà ở cho cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước**

*Bổ sung quy định giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy hoạch xây dựng, bố trí quỹ đất để thực hiện chính sách nhà ở cho cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước phù hợp với điều kiện thực tế và từng thời kỳ.*

**Điều 52. Đối tượng và điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở cho cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước**

*Rà soát, bổ sung quy định về đối tượng và điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở cho cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước.*

**Điều 53. Chính sách nhà ở cho cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước**

*Bổ sung quy định giao Thủ tướng Chính phủ ban hành chính sách nhà ở cho cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước phù hợp với điều kiện thực tế theo từng thời kỳ.*

**Mục 4**

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ**

**Điều 54. Nguyên tắc bố trí nhà ở phục vụ tái định cư**

*Rà soát, sửa đổi, bổ sung Điều 35 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 55. Hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư**

*Rà soát, sửa đổi, bổ sung Điều 36 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 56. Đất để phát triển dự án nhà ở phục vụ tái định cư**

*Rà soát lại Điều 37 và bổ sung các hình thức sử dụng đất để phát triển dự án nhà ở tái định cư.*

**Điều 57. Phân loại dự án nhà ở phục vụ tái định cư**

*Bổ sung mới nội dung phân loại dự án tái định cư tại chỗ, tái định cư tại khu vực bố trí tái định cư.*

**Điều 58. Lập, phê duyệt và điều chỉnh dự án nhà ở phục vụ tái định cư**

*Bổ sung mới nội dung lập, phê duyệt dự án nhà ở tái định cư do pháp luật chưa điều chỉnh nội dung này.*

*Bổ sung mới quy định về chủ trương đầu tư dự án nhà ở tái định cư.*

**Điều 59. Lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở phục vụ tái định cư**

*Rà soát quy định tại Điều 38 của Luật Nhà ở hiện hành để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.*

**Điều 60. Loại nhà, tiêu chuẩn nhà ở phục vụ tái định cư**

*Giữ nguyên như quy định tại Điều 39 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 61. Cơ chế đặt hàng xây dựng nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư.**

*Bổ sung quy định về việc đặt hàng doanh nghiệp kinh doanh bất động sản xây dựng dự án nhà ở thương mại và Nhà nước mua lại quỹ nhà này để phục vụ bố trí tái định cư cho các dự án di dời, giải phóng mặt bằng.*

**Điều 62. Trách nhiệm quản lý, sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư**

*Bổ sung mới nội dung này để làm rõ trách nhiệm quản lý sử dụng nhà ở tái định cư của các cấp chính quyền, địa phương, các chủ đầu tư dự án và các chủ thể có liên quan.*

**Điều 63. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở phục vụ tái định cư**

*Sửa đổi, bổ sung quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở tái định cư.*

**Mục 5**

 **CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ**

 **Điều 64. Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

 *Rà soát, đưa quy định trong Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao cũng như sự đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.*

**Điều 65. Yêu cầu đối với việc phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại**

*Rà soát lại quy định tại Điều 112 của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung thêm các quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ.*

**Điều66.Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại**

*Rà soát lại quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở hiện hànhvà đưa quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật và sửa đổi quy định về tỷ lệ chủ sở hữu thống nhất phá dỡ nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 110.*

**Điều 67. Quy định về kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư**

*Đưa quy định từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 68. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

*Rà soát quy định tại Điều 111 của Luật Nhà ở và bổ sung thêm các nội dung từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 69. Quy hoạch khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

*Bổ sung điều mới trên cơ sở đưa quy định này từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 70. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

*Rà soát lại quy định tại Điều 113 của Luật Nhà ở hiện hành để bảo đảm phù hợp với pháp luật đầu tư công.*

**Điều 71. Quy định về chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

*Rà soát quy định tại Điều 114 của Luật Nhà ở đồng thời bổ sung quy định cụ thể về chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư.*

**Điều 72. Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

*Rà soát lại quy định tại Điều 114 của Luật Nhà ở hiện hành và đưa các quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 73. Nguyên tắc, nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời**

*Đưa quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 74. Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cụ thể khi phá dỡ nhà chung cư**

*Rà soát lại quy định tại Điều 115, Điều 116của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung thêm các quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 75. Phương án bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư**

*Rà soát lại quy định tại Điều 116 của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung thêm các quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 76. Cơ chế ưu đãi về đất đai trong cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

*Bổ sung trên cơ sở đưa quy định từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 77. Cơ chế về huy động vốn trong cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

*Bổ sung trên cơ sở đưa quy định từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 78. Cơ chế về tín dụng, thuế trong cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

*Bổ sung mới trên cơ sở các quy định của pháp luật về tín dụng, thuế để khuyến khích các chủ đầu tư tham gia cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.*

**Mục 6**

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở RIÊNG LẺ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN**

**Điều 79. Yêu cầu về phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân**

*Rà soát lại các yêu cầu về phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.*

**Điều 80. Đất để phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân**

*Giữ nguyên như quy định tại Điều 44 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 81. Phương thức phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân**

*Rà soát lại Điều 45 của Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi, bổ sung các phương thức phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.*

**Điều 82. Phát triển nhà ở để kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân**

*Bổ sung các quy định về phát triển nhà ở để kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân.*

**Điều 83. Tiêu chuẩn, chất lượng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân**

*Giữ nguyên như quy định tại Điều 46 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 84. Trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở của hộ gia đình, cá nhân**

*Bổ sung mới quy định về trách nhiệm quản lý nhà nước đối với các công trình nhà ở của hộ gia đình cá nhân theo hướng kiểm soát chặt chẽ việc cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân để ở kết hợp kinh doanh.*

**Điều 85. Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân trong phát triển nhà ở**

*Rà soát lại quy định tại Điều 47 của Luật Nhà ở hiện hành để bổ sung trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân trong phát triển nhà ở.*

**CHƯƠNG V**

**CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Mục 1**

 **QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 86. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội**

*- Bổ sung quy định về quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.*

*- Bổ sung quy định về việc bố trí quỹ đất để xây dựng khu đô thị nhà ở xã hội tập trung trong trường hợp việc bố trí quỹ đất 20% tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn không phù hợp với sự thay đổi quy hoạch của địa phương.*

**Điều 87. Hình thức phát triển nhà ở xã hội**

*­- Sửa đổi, bổ sung quy định về hình thức Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công.*

*- Bãi bỏ quy định về hình thức Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức hợp đồng xây dựng-chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua.*

*- Bổ sung quy định cho phép doanh nghiệp, hợp tác xã được mua nhà ở xã hội để cho thuê người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã đó thuê lại.*

*- Bổ sung quy định hình thức Nhà nước hợp tác với doanh nghiệp, hợp tác xã đầu tư xây dựng khu đô thị nhà ở xã hội tập trung*[[1]](#footnote-1).

**Điều 88. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**

*Bổ sung quy định về khái niệm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.*

**Điều 89. Lựa chọn và công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội**

*- Sửa đổi, bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư tại khoản 1 Điều 57 thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đầu tư công và pháp luật xây dựng.*

*- Sửa đổi, bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu và chỉ định theo hướng thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đấu thầu, pháp luật về đầu tư.*

*- Bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích quỹ đất 20% của một dự án xây dựng nhà ở thương mại để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.*

*- Sửa đổi, bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở.*

*- Sửa đổi, bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở.*

*- Sửa đổi, bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân đó.*

*- Bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị nhà ở xã hội tập trung.*

*- Bổ sung quy định về công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.*

**Điều 90. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội**

*- Sửa đổi, bổ sung quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trong đó có quy định cụ thể về ưu đãi của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trong trường hợp trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phần diện tích quỹ đất 20% dành để phát triển nhà ở xã hội.*

*- Bổ sung quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án khu đô thị nhà ở xã hội tập trung.*

**Điều 91. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**

*- Bổ sung quy định về yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.*

*- Bổ sung quy định về yêu cầu đối với dự án khu đô thị nhà ở xã hội tập trung.*

**Điều 92. Đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội**

*- Sửa đổi, bổ sung quy định về các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội là: người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; công nhân khu công nghiệp; lực lượng vũ trang nhân dân.*

*- Sửa đổi, bổ sung quy định về đối tượng quy định tại khoản 1, 2, 3 và 9 Điều 49 Luật Nhà ở được thụ hưởng chính sách hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ theo từng thời kỳ và từng khu vực.*

**Điều 93. Hình thức hỗ trợ nhà ở xã hội**

*Ngoài quy định tại Điều 50 của Luật Nhà ở hiện hành thì:*

*- Bổ sung quy định về hình thức hỗ trợ giải quyết cho vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội.*

*- Bổ sung quy định hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở cho các đối tượng là học sinh, sinh viên.*

**Điều 94. Nguyên tắc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội**

*- Bổ sung quy định về hình thức xét duyệt đối tượngđược thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.*

*- Chuyển và sửa đổi quy định cho phép bán nhà ở xã hội sau thời gian 2 năm đối với phần diện tích 20% nhà ở xã hội để cho thuê tại Điều 54 vào nội dung này [[2]](#footnote-2).*

*- Sửa đổi, bổ sung quy định cụ thể về việc bán lại nhà ở xã hội (thời điểm, cách tính giá bán và nghĩa vụ tiền sử dụng đất).*

*- Bổ sung quy định về hình thức, thẩm quyền xử lý vi phạm đối với hành vi mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không đúng quy định*.

**Điều 95. Trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc phát triển nhà ở xã hội**

*- Sửa đổi, bổ sung quy định rõ thẩm quyền đầu mối quản lý nhà nước về nhà ở xã hội của Bộ Xây dựng (trong đó có quyềnđịnh đoạt quỹ đất 20%).*

*- Bổ sung quy định về trách nhiệm của Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc phát triển khu đô thị nhà ở xã hội tập trung.*

**Mục 2**

**PHÁT TRIỂNNHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP**

**TẠI KHU VỰC ĐÔ THỊ**

**Điều 96. Quỹ đất dành để xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị**

*- Sửa đổi, bổ sung quy định về việc bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp ở các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tại các đô thị từ loại 3 trở lên.*

*- Bổ sung quy định về việc bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị trong các khu đô thị nhà ở xã hội tập trung.*

**Điều 97. Đối tượng và điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị**

*- Bổ sung quy định về đối tượng được hưởng chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (người thu nhập thấp; người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp ngoài phạm vi khu công nghiệp; cán bộ, công chức, viên chức; các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ).*

*- Sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị gồm: điều kiện về đối tượng, nhà ở, cư trú và thu nhập.*

**Điều 98. Loại nhà và tiêu chuẩn nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị**

*Sửa đổi, bổ sung quy định về tiêu chuẩn nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.*

**Điều 99. Xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị**

*- Sửa đổi, bổ sung quy định về xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở có tính đến các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp như: chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí hợp lý khác.*

*- Bổ sung quy định cho phép được khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng khi xác định giá thuê mua, giá bán nhà ở.*

**Điều 100. Quản lý, sử dụng quỹ nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị**

*- Sửa đổi, bổ sung quy định về quản lý vận hành quỹ nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên cơ sở sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 64 Luật Nhà ở.*

*- Bổ sung quy định về quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.*

**Điều 101. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị**

*Bổ sung quy định về trách nhiệm của chính quyền địa phương, của cơ quan, đơn vị sử dụng lao động, của các Hiệp hội bất động sản, tổ chức xã hội nghề nghiệp trong việc phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.*

**Mục 3**

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG NHÂN**

**Điều 102. Quy định chung về nhà ở công nhân khu công nghiệp**

*- Bổ sung quy định về khái niệm nhà ở dành cho công nhân.*

*- Bổ sung quy định về hình thức phát triển nhà công nhân.*

**Điều 103. Quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để xây dựng nhà ở công nhân tại khu công nghiệp**

*- Bổ sung quy định về quy hoạch bố trí quỹ đất phát triển nhà cho công nhân thuê trong khu công nghiệp.*

*- Bổ sung quy định về quy hoạch bố trí quỹ đất phát triển nhà cho công nhân thuê bên ngoài khu công nghiệp.*

**Điều 104. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp**

*- Bổ sung quy định lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà cho công nhân thuê ngay trong khu công nghiệp.*

*- Bổ sung quy định lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà cho công nhân thuê bên ngoài khu công nghiệp.*

*- Bổ sung quy định Tổng liên đoàn lao động Việt Nam phối hợp với UBND cấp Tỉnh và các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp để triển khai các thiết chế công đoàn tại khu công nghiệp.*

**Điều 105. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công nhân**

*Bổ sung quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp về đất đai, thuế, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật….*

**Điều 106. Đối tượng và điều kiện hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở cho công nhân tại khu công nghiệp**

*- Bổ sung quy định về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở công nhân.*

*- Bổ sung quy định về điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở công nhân.*

**Điều 107. Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế nhà ở công nhân**

*Bổ sung quy định về loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế nhà ở công nhân.*

**Điều 108. Giá thuê nhà công nhân**

*Bổ sung quy định về việc xác định giá cho thuê nhà ở công nhân.*

**Điều 109. Trách nhiệm của UBND cấp tỉnh, Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam, các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp trong việc phát triển nhà ở công nhân**

*- Bổ sung quy định về trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc phát triển nhà ở công nhân.*

*- Bổ sung quy định về trách nhiệm của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam trong việc phát triển nhà ở công nhân.*

*- Bổ sung quy định về trách nhiệm của các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp trong việc phát triển nhà ở công nhân.*

**Mục 4**

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN**

**Điều 110. Quy định chung về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân**

*- Bổ sung quy định về khái niệm nhà ở dành cho lực lượng vũ trang nhân dân.*

*- Bổ sung quy định về hình thức phát triển nhà ở dành cho lực lượng vũ trang nhân dân.*

**Điều 111. Quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để xây dựng nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân**

*Bổ sung quy định về quy hoạch quỹ đất phát triển nhà cho cho lực lượng vũ trang nhân dân.*

**Điều 112. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân**

*- Bổ sung quy định lựa chọn chủ đầu tư trong trường hợp nhà nước giao đất thực hiện Dự án.*

*- Bổ sung quy định lựa chọn chủ đầu tư trong trường hợp thực hiện Dự án trên đất an ninh, quốc phòng (đã được chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở).*

**Điều 113. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân**

*Bổ sung quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở lực lượng vũ trang về đất đai, thuế, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật….*

**Điều 114. Đối tượng và điều kiện hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân**

*- Bổ sung quy định về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân.*

*- Bổ sung quy định về điều kiện được hưởn*g *chính sách hỗ trợ nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân.*

**Điều 115. Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân**

*Bổ sung quy định về loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân.*

**Điều 116. Giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân**

*Bổ sung quy định về việc xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân.*

**Điều 117. Trách nhiệm của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Công an, Bộ Quốc phòng trong việc phát triển nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân**

*- Bổ sung quy định về trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc phát triển nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân.*

*- Bổ sung quy định về trách nhiệm của Bộ Công an, Bộ Quốc phòng trong việc phát triển nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân.*

**CHƯƠNG VI**

**TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

**Mục 1**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

 **Điều 118. Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở**

*Rà soát lại Điều 67 của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung thêm các nguồn vốn được phép sử dụng cho phát triển nhà ở như: quỹ đầu tư bất động sản; quỹ tín thác bất động sản; vốn huy động từ trái phiếu nhà ở, nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền, quỹ công đoàn; thuế, phí và các nguồn vốn hình thành thông qua việc phát triển nhà ở khác.*

 **Điều 119. Nguyên tắc huy động nguồn vốn cho phát triển nhà ở**

*Rà soát lại quy định tại Điều 68 của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung nguyên tắc về bố trí nguồn vốn tái đầu tư phát triển nhà ở theo tỷ lệ hợp lý đối với vốn huy động từ trái phiếu nhà ở, nghĩa vụ nhà ở xã hội qua hình thức nộp bằng tiền, quỹ công đoàn, thuế, phí và các nguồn vốn hình thành thông qua việc phát triển nhà ở khác.*

 **Điều 120. Nguyên tắc sử dụng nguồn vốn cho phát triển nhà ở**

*Bổ sung quy định mới theo hướng đưa quy định tại khoản 4 Điều 68 của Luật Nhà ở hiện hành xuống bổ sung quy định về quản lý, sử dụng tập trung nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội và hạ tầng cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.*

 **Điều 121. Nguyên tắc giám sát sử dụng nguồn vốn cho phát triển nhà ở**

*Bổ sung quy định về cơ chế phối hợp giám sát sử dụng nguồn vốn phát triển nhà ở giữa chính quyền trung ương và địa phương, giữa Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành liên quan.*

**Mục 2**

**NGUỒN VỐN CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

 **Điều 122. Nguồn vốn cho phát triển nhà ở thương mại**

*- Bổ sung quy định về các hình thức huy động nguồn vốn cho phát triển nhà ở thương mại.*

*- Bổ sung quy định về quyền và nghĩa vụ về tài chính của bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết.*

 **Điều123. Nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội**

*- Bổ sung quy định về tổ chức tài chính huy động xã hội hóa để thực hiện các chính sách về nhà ở xã hội.*

*- Bổ sung quy định về nguồn vốn huy động từ trái phiếu nhà ở, xổ số nhà ở.*

*- Bổ sung quy định cụ thể người thu nhập thấp tại khu vực đô thị được vay vốn từ Quỹ phát triển nhà ở địa phương, Ngân hàng Phát triển Việt Nam.*

*- Bổ sung quy định về nguồn vốn phát triển nhà công nhân.*

*- Bổ sung quy định về nguồn vốn phát triển nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân.*

 **Điều 124. Nguồn vốn cho phát triển nhà ở công vụ**

 *- Bổ sung quy định về bố trí nguồn vốn đầy đủ để quản lý vận hành, bảo trì, bảo dưỡng nhà công vụ.*

 *- Bổ sung quy định về nguồn vốn huy động từ tổ chức tài chính để phát triển nhà ở công vụ.*

 **Điều 125. Nguồn vốn cho phát triển nhà ở phục vụ tái định cư**

 *- Sửa đổi, bổ sung quy định về nguồn vốn từ quỹ phát triển đất để phù hợp với pháp luật về đất đai, thay thế bằng vốn vay từ các quỹ đầu tư, quỹ tín thác bất động sản.*

 **Điều 126. Nguồn vốn cho phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 73 của Luật Nhà ở hiện hành*

**Điều 127. Nguồn vốn để thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở**

*- Bổ sung quy định về cấp nguồn vốn từ ngân sách trung ương và ngân sách địa phương*

*- Bổ sung quy định về huy động nguồn vốn xã hội hóa và nguồn vốn từ nước ngoài*

**Điều 128. Vay vốn ưu đãi thông qua ngân hàng chính sách xã hội Việt Nam**

*- Sửa đổi quy định về giới hạn huy động tiền gửi tiết kiệm trong các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội, thay thế bằng huy động tiền gửi tiết kiệm của cả những người không thuộc nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội nhưng có nhu cầu giao người khác hưởng ưu đãi về nhà ở xã hội.*

*- Bổ sung quy định về cơ chế ưu tiên tài chính cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội căn cứ mức độ huy động tiền gửi tiết kiệm.*

**CHƯƠNG VII**

**QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở**

**Mục 1**

**QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở**

**Điều 129. Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 75 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 130. Lập hồ sơ về nhà ở**

 *Rà soát các quy định về hồ sơ nhà ở tại Điều 76 và sửa đổi, bổ sung quy định về hồ sơ nhà ở theo hướng quy định cụ thể, rõ ràng hồ sơ nhà ở đối với từng loại nhà (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư), đối với từng chủ thể (cá nhân, tổ chức).*

**Điều 131. Lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở**

 *Rà soát quy định tại Điều 77 của Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi, bổ sung quy định cụ thể về trách nhiệm lưu trữ hồ sơ của cá nhân, tổ chức (làm rõ trách nhiệm của chủ đầu tư, Ban quản trị trong việc bàn giao, tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư).*

**Điều 132. Bảo hiểm nhà ở**

*Rà soát lại Điều 78 của Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi bổ sung cho phù hợp với pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.*

**Điều 133. Quản lý sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

*Bổ sung quy định về quyền, trách nhiệm của chủ đầu tư, chủ sở hữu trong quản lý sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án nhà ở thương mại (nhà liền kề, nhà biệt thự) theo hướng đưa quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.*

**Điều 134. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử**

*- Rà soát lại Điều 79 của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung quy định về quản lý sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử.*

**Điều 135. Phân loại, quản lý sử dụng nhà biệt thự**

*Bổ sung quy định về phân nhóm nhà ở biệt thự để quản lý sử dụng, bảo trì cải tạo nhà biệt thự bảo đảm giữ gìn, bảo tồn nhà biệt thự có giá trị về kiến trúc, văn hóa.*

**Mục 2**

**QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

 **Điều 136. Đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**

*Rà soát các Điều 81, 82, 83 của Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi bổ sung các quy định liên quan đến đối tượng, điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở cũ.*

 **Điều 137. Quản lý, nhà ở học sinh, sinh viên**

*Bổ sung quy định về quản lý nhà ở của học sinh, sinh viên và đơn vị quản lý vận hành nhà ở này.*

**Điều 138. Các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở**

*Rà soát Điều 84 của Luật Nhà ở và bổ sung thêm các trường hợp thực hiện thu hồi làm cơ sở cho công tác quản lý sử dụng nhà ở này.*

 **Điều 139. Quy định về xử lý nhà ở bỏ trống**

*Bổ sung quy định cụ thể trách nhiệm, phương án giải quyết đối với những nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang bị bỏ trống theo hướng chuyển đổi làm nhà ở xã hội hoặc nhà ở công vụ hoặc bán đấu giá theo pháp luật tài sản công khi không còn nhu cầu sử dụng.*

**Mục 3**

**BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ Ở**

**Điều 140. Bảo hành nhà ở**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 141. Bảo trì nhà ở**

*Rà soát lại Điều 86 của Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi, bổ sung quy định về bảo trì nhà ở theo hướng phù hợp, thống nhất với pháp luật về xây dựng.*

**Điều 142. Cải tạo nhà ở**

*Rà soát quy định tại Điều 87 của Luật Nhà ở hiện hành cho phù hợp với pháp luật xây dựng.*

**Điều 143. Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê**

*Rà soát, sửa đổi bổ sung quy định về bảo trì cải tạo nhà ở riêng lẻ đang cho thuê.*

**Điều 144. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**

*Rà soát lại quy định tại Điều 90 của Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi, bổ sung theo hướng quy định rõ cơ quan nhà nước chịu trách nhiệm bảo trì, cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.*

**Điều 145. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung**

*Giữ nguyên nội dung Điều 91của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 146. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở**

*Rà soát lại Điều 88 của Luật nhà ở hiện hành và sửa đổi, bổ sung quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở theo hướng phù hợp, đồng bộ thống nhất với pháp luật về xây dựng.*

**Mục 4**

**PHÁ DỠ NHÀ Ở**

**Điều 147. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ**

*Rà soát lại Điều 92 Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi, bổ sung các trường hợp phải phá dỡ nhà ở cho phù hợp, thống nhất với quy định pháp luật về xây dựng*

**Điều 148. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở**

*Rà soát lại Điều 93 Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi, bổ sung quy định về trách nhiệm phá dỡ nhà ở của từng chủ thể (nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân) và phù hợp với pháp luật xây dựng.*

**Điều 149. Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở**

*Rà soát lại Điều 94 Luật Nhà ở hiện hành cho phù hợp với pháp luật về xây dựng.*

**Điều 150. Cưỡng chế phá dỡ nhà ở**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 95 Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 151. Chỗ ở của chủ sở hữu khi nhà ở bị phá dỡ**

*- Rà soát lại Điều 96 Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi bổ sung về trách nhiệm bố trí chỗ ở cho chủ sở hữu, người sử dụng khi phá dỡ nhà ở.*

**Điều 152. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 97 Luật Nhà ở hiện hành.*

**Mục 5**

**MỘT SỐ GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở**

**Điều 153. Các hình thức giao dịch về nhà ở**

*- Rà soát lại Điều 117 Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi, bổ sung theo hướng không điều chỉnh các giao dịch về mua bán, thuê mua nhà ở thương mại của tổ chức, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở (chuyển sang Luật kinh doanh bất động sản).*

**Điều 154. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch**

*- Rà soát lại Điều 118 Luật Nhà ở hiện hành, bỏ nội dung quy định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại chuyển sang Luật Kinh doanh bất động sản và bổ sung quy định về điều kiện được thế chấp đối với loại nhà ở có sẵn nhưng trong giai đoạn chưa được cấp Giấy chứng nhận.*

**Điều 155. Điều kiện của các bên tham gia một số giao dịch về nhà ở**

*Rà soát, sửa đổi bổ sung quy định về điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở.*

**Điều 156. Hợp đồng về nhà ở**

*Giữ nguyên nội dung Điều 121 Luật Nhà ở hiện hành, bổ sung quy định giao Chính phủ quy định mẫu hợp đồng về nhà ở và có tính bắt buộc áp dụng theo quy định trong phạm vi cả nước.*

**Điều 157. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 122 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 158. Mua trước nhà ở**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 128 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 159. Góp vốn bằng nhà ở**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 150 Luật Nhà ở hiện hành*

**Điều 160. Tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 137 Luật Nhà ở hiện hành*

**Điều 161. Đổi nhà ở**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 139 Luật Nhà ở hiện hành*

**Điều 162. Thừa kế nhà ở**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 142 Luật Nhà ở hiện hành*

**Điều 163. Thế chấp nhà ở**

*- Rà soát sửa đổi, bổ sung Điều 144 Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 164. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai**

*Rà soát lại Điều 147 Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi bổ sung theo hướng quy định cụ thể về thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và giải chấp toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc giải chấp từng phần dự án.*

**Điều 165. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở có sẵn và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai**

*- Rà soát lại Điều 148 Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện thế chấp nhà ở, thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở.*

*- Bổ sung quy định về thế chấp nhà ở có sẵn nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận.*

**Điều 166. Xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 149 Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 167. Ủy quyền quản lý nhà ở**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 155 Luật Nhà ở hiện hành.*

**CHƯƠNG VIII**

 **VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

**Mục 1**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

 **Điều 168. Lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư**

*Đưa quy định tại Thông tư 06/2019/TT-BXDlên và rà soát lại với quy định của pháp luật xây dựng để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

 **Điều 169. Phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư**

 *Rà soát để bổ sung quy định tại Điều 100 của Luật Nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế (bổ sung quy định về quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu trong việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm các thiết bị trong căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng...)*

 **Điều 170. Quản lý phần sở hữu chung trong nhà chung cư**

 *Đưa quy định tại Điều 7 của Thông tư 02/2016/TT-BXD lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao (phải ghi trong HĐMB; công trình phục vụ cho sinh hoạt của chủ sở hữu mà thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước nhưng chưa bàn giao thì CDT; đối với công trình phục vụ cho sinh hoạt chủ sở hữu mà CDT kinh doanh thì CDT sở hữu và quản lý công trình này…)*

 **Điều 171. Quản lý phần sở hữu riêng trong nhà chung cư**

*Đưa quy định tại Điều 6 của Thông tư 02/2016/TT-BXD lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao (ghi rõ trong hợp đồng, bản vẽ kèm theo; chủ sở hữu có thể ủy quyền cho người khác quản lý phần SHR).*

 **Điều 172. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư**

 *Bổ sung theo hướng đưa quy định đã có trong Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Thông tư 02/2016/TT-BXD lên, đồng thời bổ sung thêm một số hành vi nghiêm cấm cho phù hợp với tình hình thực tế (ví dụ: quy định số lượng người ở tối đa trong 1 căn hộ căn cứ theo số phòng ngủ của căn hộ; cấm thay đổi công năng tầng lánh nạn trong nhà chung cư thành căn hộ; cấm sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào mục đích khác…) để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và phù hợp với thực tế.*

**Điều 173. Chỗ để xe và cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư**

*Rà soát Điều 101 của Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi, bổ sung quy định về chỗ để xe ô tô, cách xác định diện tích lô gia, hộp kỹ thuật.*

 **Điều 174. Quyền sở hữu và việc quản lý chỗ để xe của nhà chung cư**

 *Đưa quy định tại Điều 8 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Mục 2**

**TỔ CHỨC QUẢN LÝ, VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 175. Hội nghị nhà chung cư**

*Rà soát lại Điều 102 của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung cụ thể một số nội dung như: bổ sung hình thức tổ chức Hội nghị nhà chung cư, bổ sung việc Hội nghị nhà chung cư thông qua kế hoạch bảo trì nhà chung cư; quy chế thu chi tài chính của Ban quản trị…*

**Điều 176. Ban quản trị nhà chung cư**

*Rà soát lại quy định tại Điều 103 của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung thêm các quy định về cơ chế hoạt động của Ban quản trị trên cơ sở đưa quy định của Thông tư 02/2016/TT-BXD, Thông tư 06/2019/TT-BXD lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao (số lượng thành viên BQT, mô hình hoạt động, mối quan hệ giữa Ban quản trị với UBND cấp phường và các tổ chức, cá nhân khác trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư…)*

**Điều 177.Thành viên Ban quản trị, công nhận Ban quản trị**

*Bổ sung quy định về tiêu chí thành viên Ban quản trị, về thành phần hồ sơ, thời gian, cơ quan công nhận Ban quản trị đưa từ Thông tư 02/2016/TT-BXD, Thông tư 06/2019/TT-BXD lên để nâng cao chất lượng của việc quản lý, vận hành sử dụng nhà chung cư (ưu tiên những người có trình độ, năng lực về kiến trúc, PCCC, xây dựng…)*

**Điều 178. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị**

*Rà soát lại Điều 104 của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung thêm các quy định về trách nhiệm của Ban quản trị (phải thực hiện đúng các nhiệm vụ được Hội nghị nhà chung cư thông qua; không được tự ý ký các hợp đồng…)*

**Điều 179. Miễn nhiệm, bãi miễn thành viên Ban quản trị**

*Bổ sung theo hướng đưa quy định của Thông tư 02/2016/TT-BXD, Thông tư 06/2019/TT-BXD lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao.*

**Điều 180. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**

*- Quy định về nội hàm của công việc quản lý vận hành đưa từ Thông tư 02/2016/TT-BXD lên và làm rõ để tránh hiểu nhầm với nội dung bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng.*

*- Quy định về các loại nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành.*

*- Quy định về trình độ, năng lực của người tham gia công tác quản lý vận hành.*

**Điều 181. Quy định về điều kiện và công nhận đơn vị quản lý vận hành**

*Rà soát lại quy định tại Điều 105 của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung cụ thể về điều kiện, năng lực của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (tổ chức, bộ máy) theo hướng: đối với các công trình nhà chung cư được xác định là công trình cấp 1 theo quy định của pháp luật về xây dựng (cao từ 75-200m; từ 25-30 tầng; tổng diện tích sàn lớn hơn 30.000m2) hoặc cụm nhà chung cư thì chủ đầu tư trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành và Bộ Xây dựng sẽ kiểm tra điều kiện năng lực trước khi thực hiện việc quản lý, vận hành; đối với các công trình nhà chung cư độc lập đơn lẻ là công trình từ cấp 2 trở xuống (cao từ 28-75m, từ 8-24 tầng; tổng diện tích sàn nhỏ hơn 30.000m2) thì Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp khác có đủ điều kiện để thực hiện quản lý vận hành.*

**Điều 182. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 106 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 183. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư**

*Đưa quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 184. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư trong quản lý, vận hành nhà chung cư**

*Đưa quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 185. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong quản lý, vận hành nhà chung cư**

*Đưa quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 186. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý, vận hành**

*Đưa quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Mục 3**

**QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KINH PHÍ BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 187. Bảo trì nhà chung cư**

*Giữ nguyên quy định tại Điều 107 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 188. Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư**

*Đưa quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 189. Các hạng mục của nhà chung cư được sử dụng kinh phí bảo trì để bảo trì**

*Đưa quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao và tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.*

**Điều 190. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư**

*Rà soát lại quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở hiện hành, đồng thời sửa đổi, bổ sung quy định về mức đóng kinh phí bảo trì đối với phần diện tích không phải là căn hộ.*

**Điều 191. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu**

*Rà soát lại quy định tại Điều 109 của Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.*

**Điều 192. Bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu**

*Rà soát đưa 1 phần quy định của Điều 109 Luật và đưa quy định của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao cũng như sự đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.*

**Điều 193. Thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư**

*Đưa quy định của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP lên để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao cũng như sự đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.*

 **Mục 4**

**BÀN GIAO, TIẾP NHẬN VÀ QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG**

**KỸ THUẬT DỰ ÁN NHÀ CHUNG CƯ**

 **Điều 194. Quy định về công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án nhà chung cư phải bàn giao hoặc giữ lại để kinh doanh của chủ đầu tư**

*- Bổ sung quy định phần công trình hạ tầng kỹ thuật và việc xây dựng, bàn giao hoặc giữ lại để kinh doanh phần công trình này của chủ đầu tư dự án được thực hiện theo nội dung quyết định chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và nội dung dự án được duyệt.*

 *- Bổ sung quy định về các bên tham gia bàn giao, tiếp nhận (Bên bàn giao: chủ đầu tư, bên tiếp nhận: UBND cấp huyện).*

**Điều 195. Nguyên tắc bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật dự án nhà chung cư**

 *- Chỉ bàn giao sau khi đã được nghiệm thu công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng và được lập thành biên bản.*

 *- Bảo đảm an toàn trong quá trình vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng.*

 *- Nhà thầu thi công, chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn toàn về chất lượng CTXD theo quy định của pháp luật về xây dựng.*

*- Trường hợp chưa bàn giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm tạm thời quản lý, vận hành và bảo trì công trình cho đến lúc bàn giao. Trong thời gian chưa bàn giao, Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức khai thác, cung cấp dịch vụ đảm bảo nhu cầu của người dân theo mục tiêu dự án.*

*- UBND cấp huyện có trách nhiệm tiếp nhận, tổ chức khai thác sử dụng theo đúng công năng thiết kế và bảo trì theo đúng quy định của pháp luật.*

 **Điều 196. Thời điểm thực hiện bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật dự án nhà chung cư**

 *Các công trình HTKT của dự án thuộc diện phải bàn giao được chủ đầu tư bàn giao cho UBND cấp huyện sau khi chủ đầu tư kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.*

 *- Trường hợp bàn giao từng hạng mục HTKT thì phải bảo đảm việc đầu tư xây dựng các công trình còn lại của dự án không ảnh hưởng đến việc quản lý, vận hành của công trình đã được bàn giao.*

 **Điều 197. Hồ sơ, tài liệu để bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật dự án nhà chung cư**

 *Danh mục hồ sơ bàn giao, tiếp nhận công trình được thực hiện theo phụ lục 3 của Thông tư số 26/2016/TT-BXD, Thông tư số 10/2021/TT-BXD về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng: (1) hồ sơ chuẩn bị ĐTXD và hợp đồng; (2) hồ sơ khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng; (3) hồ sơ quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình.*

 **Điều 198. Trình tự, thủ tục chuyển giao tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật dự án nhà chung cư**

 *- Sau khi kết thúc giai đoạn ĐTXD, CĐT gửi văn bản và hồ sơ đề nghị tiếp nhận đến UBND huyện.*

 *- UBND cấp huyện xem xét hồ sơ và kiểm tra thực tế (nếu cần) trước khi tiếp nhận.*

 **Điều 199. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật dự án nhà chung cư**

 *- Đối với các công trình HTKT mà chủ đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh được cơ quan có thẩm quyền quyết định trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư thì sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, chủ đầu tư được giữ lại để kinh doanh.*

 *- Bàn giao cho UBND cấp huyện các công trình HTKT thuộc diện phải bàn giao và khắc phục các khiếm khuyết của công trình (nếu có) trong thời gian bảo hành công trình.*

 *- Tổ chức lập, phê duyệt quy trình bảo trì CTXD, thực hiện bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng trong thời gian chưa bàn giao cho UBND cấp huyện.*

 **Điều 200. Quyền và trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc nhận bàn giao và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật dự án nhà chung cư**

*- Có trách nhiệm tiếp nhận các công trình HTKT do chủ đầu tư bàn giao để trực tiếp quản lý hoặc tổ chức đấu thầu đơn vị có năng lực để trực tiếp quản lý, khai thác, vận hành và triển khai thực hiện bảo trì theo quy định.*

*- Xây dựng kế hoạch, bố trí vốn định kỳ, hàng năm để thực hiện công tác quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng các công trình HTKT do mình tiếp nhận.*

**CHƯƠNG IX**

 **QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở**

**Điều 201. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở**

*Rà soát lại Điều 167 của Luật Nhà ở hiện hànhđể bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng và pháp luật có liên quan.*

 **Điều 202.** **Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở**

*Giữ nguyên như quy định tại Điều 172của Luật Nhà ở hiện hành.*

**Điều 203. Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở**

 *Rà soát lại Điều 173 của Luật Nhà ở hiện hànhvà sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định của Luật Đầu tư.*

**Điều 204. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở**

 *Giữ nguyên như quy định tại Điều 174 của Luật Nhà ở hiện hành.*

 **Điều 205. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng**

 *Rà soát lại Điều 175 của Luật Nhà ở hiện hànhvề một số trách nhiệm cho phù hợp với Luật Đầu tư đồng thời sửa đổi, bổ sung vai trò trách nhiệm của Bộ Xây dựng trong việc thẩm định chương trình kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương; đình chỉ việc thực hiện dự án khi có vi phạm.*

 **Điều 206. Thanh tra nhà ở**

 *Giữ nguyên như quy định tại Điều 176 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**CHƯƠNG X**

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở**

**Mục 1**

 **GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ NHÀ Ở**

**Điều 207. Giải quyết tranh chấp về nhà ở**

*Rà soát lại Điều 177 của Luật Nhà ở hiện hành và sửa đổi, bổ sung theo hướng một số tranh chấp được thực hiện theo pháp luật dân sự do tòa án, trọng tài giải quyết.*

**Điều 208. Khiếu nại tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo về nhà ở**

*Giữ nguyên như quy định tại Điều 178 của Luật Nhà ở hiện hành*

**Mục 2**

**XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở**

**Điều 209. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở**

*Giữ nguyên như quy định tại Điều 179của Luật Nhà ở hiện hành*

**Điều 210.** **Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở khi gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân**

*Giữ nguyên như quy định tại Điều 180 của Luật Nhà ở hiện hành.*

**CHƯƠNG XI**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 211. Hiệu lực thi hành**

**Điều 212. Xử lý chuyển tiếp**

1. Đồng thời đề xuất sửa đổi, bổ sung Luật PPP năm 2020. [↑](#footnote-ref-1)
2. Hiện đang được quy định tại Điều 62 Luật Nhà ở năm 2014. [↑](#footnote-ref-2)