

Số: ~~5874~~ /BXD-QLNHà Nội, ngày ~~09~~ tháng ~~11~~ năm 2020

V/v hướng dẫn việc điều chỉnh
chấp thuận chủ trương đầu tư
dự án Nhà ở xã hội trên địa bàn
tỉnh Thanh Hóa

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 5856/SKHĐT-TĐ ngày 01/10/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa, đề nghị hướng dẫn việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo nội dung văn bản số 5856/SKHĐT-TĐ của Sở Kế hoạch và Đầu tư thì: Công ty cổ phần Thương mại- Xây dựng 379 đã được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Thanh Hóa chấp thuận giao chủ đầu tư Dự án nhà ở xã hội tại phố Bào Ngoại, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (tại văn bản số 578/UBND-THKH ngày 15/01/2018) và Dự án này đã được UBND tỉnh Thanh Hóa chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số 3071/UBND-CN ngày 23/3/2018 (thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở).

Cũng theo nội dung văn bản số 5856/SKHĐT-TĐ nêu trên, Công ty cổ phần Xây dựng - Phát triển nhà 379 được tách từ Công ty cổ phần Thương mại - Xây dựng 379 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 07/02/2020 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp. Theo khoản 5 Điều 1 Quyết định số 07/QĐ-379 ngày 03/02/2020 của Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Thương mại-Xây dựng 379 (v/v tách công ty) thì: “... công ty bị tách sẽ chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến dự án đã được đầu tư là dự án nhà ở xã hội tại phố Bào Ngoại, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa cho công ty được tách tiếp tục quản lý, đầu tư và vận hành...”.

Sau khi chia tách, Công ty cổ phần Xây dựng-Phát triển nhà 379 đã đề nghị UBND tỉnh Thanh Hóa xem xét việc điều chỉnh văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư với nội dung điều chỉnh cụ thể là: (i) tên nhà đầu tư từ “Công ty cổ phần Thương mại - Xây dựng 379” thành “Công ty cổ phần Xây dựng - Phát triển nhà 379”; (ii) tiến độ thực hiện dự án từ “Dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng vào tháng 12/2019” thành “Dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng tháng 12 năm 2021”.

2. Theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội thực hiện thủ tục xin chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

Tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ có quy định: *Các dự án nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành thì không phải thực hiện phê duyệt lại, trừ trường hợp chủ đầu tư đề nghị được điều chỉnh lại nội dung.*

Tại điểm c khoản 3 Điều 10 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở có quy định: *Trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Khoản 6 Điều 9 của Nghị định này thì Sở Xây dựng chủ trì thẩm định và có Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ thì nội dung văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư gồm: (i) *Tên dự án;* (ii) *Tên chủ đầu tư (nếu đã lựa chọn chủ đầu tư);* (iii) *Địa điểm, ranh giới, quy mô diện tích đất của dự án;* (iv) *Mục tiêu của dự án; hình thức đầu tư;* (v) *Nội dung chính của dự án;* (vi) *Tổng mức đầu tư, nguồn vốn đầu tư;* (vii) *Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; diện tích đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê; diện tích sàn xây dựng nhà ở phải dành để cho thuê;* (viii) *Các công trình hạ tầng chủ đầu tư được quản lý hoặc phải chuyển giao cho Nhà nước sau khi hoàn thành việc xây dựng;* (ix) *Thời gian và tiến độ thực hiện dự án, phân kỳ đầu tư (nếu có);* (x) *Các cơ chế hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án và điều kiện áp dụng (nếu có); trách nhiệm của chủ đầu tư, của chính quyền địa phương trong việc thực hiện dự án;* (xi) *Thời hạn hiệu lực của văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.*

Căn cứ các quy định nêu trên, việc thay đổi *Tên chủ đầu tư* và *Thời gian, tiến độ thực hiện Dự án* thuộc trường hợp điều chỉnh nội dung văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư. Việc chấp thuận điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh Thanh Hóa. Trình tự, thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án này thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 5856/SKHĐT-TĐ ngày 01/10/2020, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa nghiên cứu, báo cáo UBND tỉnh Thanh Hóa để thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Phạm Hồng Hà (để b/c);
- TT. Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- UBND tỉnh Thanh Hóa;
- SXD tỉnh Thanh Hóa (để t/h);
- Công ty CP Xây dựng phát triển nhà 379 (để thay trả lời vb số 33/CV-PTN 379 ngày 05/10/2020);
- Lưu: VT, QLN (2b). *LMY*

TL. BỘ TRƯỞNG

**KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Hà Quang Hưng