THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 29/CT-TTg	*Hà Nội, ngày 09 tháng 10 năm 2018*

CHỈ THỊ
Về việc tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước đối với công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư

Trong thời gian vừa qua, các địa phương đã chủ động triển khai công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư từng bước đi vào nề nếp; góp phần bảo đảm trật tự, an toàn xã hội; cải thiện điều kiện ở và xây dựng nếp sống văn minh cho cư dân tại các đô thị.

Tuy nhiên, vẫn còn một số hạn chế, bất cập chính như: công tác quản lý chưa được thực hiện nghiêm túc; tình trạng tranh chấp, khiếu nại liên quan đến tổ chức hội nghị nhà chung cư; thành lập và quyết định công nhận ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; xác định diện tích sở hữu chung - riêng; quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, kinh phí quản lý vận hành; bàn giao nhà ở khi chưa được nghiệm thu phòng cháy chữa cháy theo quy định, công tác phòng cháy chữa cháy còn nhiều bất cập, nguy cơ cháy nổ cao... làm ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự của địa phương và tạo dư luận không tốt trong cư dân.

Nguyên nhân của tình trạng trên một phần do một số quy định pháp luật liên quan chưa đầy đủ, chưa cụ thể, đặc biệt là trong giai đoạn trước khi có Luật Nhà ở số 65/2014/QH13; một số chủ đầu tư chưa quan tâm thích đáng đến nghĩa vụ sau bán hàng của mình. Một số cơ quan chức năng của địa phương còn buông lỏng quản lý, chưa phổ biến, tuyên truyền đầy đủ các quy định của pháp luật có liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư cho các chủ đầu tư, ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành và cư dân; việc kiểm tra, thanh tra và xử lý các hành vi vi phạm cũng chưa thường xuyên, chưa kịp thời, chưa triệt để. Nhận thức và ý thức chấp hành pháp luật về nhà ở, pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư của một số chủ thể còn hạn chế...

Để tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư và khắc phục kịp thời các hạn chế, bất cập, Thủ tướng Chính phủ chỉ thị:

1. Bộ Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan rà soát sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của chủ đầu tư, ban quản trị, doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và chủ sở hữu, chủ sử dụng chung cư; chế tài xử phạt các hành vi vi phạm đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan trong công tác quản lý, vận hành nhà chung cư để ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, ban hành;

b) Nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung các quy định về phần diện tích thuộc sở hữu chung và sở hữu riêng trong các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng có liên quan;

c) Phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương đẩy mạnh công tác phổ biến, tuyên truyền pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

Đôn đốc, hướng dẫn chính quyền các địa phương, các tổ chức, cá nhân tổ chức triển khai thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở, đặc biệt là pháp luật quy định về quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư;

d) Phối hợp với các địa phương tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về quản lý, vận hành nhà chung cư, kịp thời phát hiện và xử lý nghiêm các sai phạm theo thẩm quyền.

2. Bộ Công an

a) Phối hợp với các địa phương tăng cường phổ biến tuyên truyền các quy định của Luật Phòng cháy chữa cháy và các văn bản hướng dẫn thi hành; các biện pháp, giải pháp bảo đảm an toàn phòng cháy chữa cháy tại các chung cư;

b) Chỉ đạo các cơ quan chức năng nâng cao chất lượng thẩm định dự án, thực hiện công tác nghiệm thu; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm các quy định về phòng cháy chữa cháy cũng như việc thực hiện thẩm định, nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy; bảo đảm thanh tra, kiểm tra đủ số lần, số lượt theo đúng quy định của Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2014 của Chính phủ đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư; đôn đốc cơ sở bảo đảm các điều kiện về an toàn phòng cháy, chữa cháy, tổ chức, duy trì lực lượng, phương tiện phòng cháy, chữa cháy tại chỗ; xử lý nghiêm các vi phạm về phòng cháy, chữa cháy;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức điều tra, khởi tố, truy cứu trách nhiệm đối với các chủ thể có hành vi vi phạm nghiêm trọng trong quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư, đặc biệt là hành vi chiếm dụng, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trái quy định của pháp luật;

d) Công khai trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Công an danh mục các dự án nhà chung cư không đảm bảo các quy định về phòng cháy chữa cháy, không mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường

Rà soát, đánh giá, kiến nghị những bất cập, vướng mắc của pháp luật về đất đai liên quan đến chế độ sử dụng, quản lý đất xây dựng khu chung cư, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà chung cư.

4. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

a) Tiếp tục đẩy mạnh việc tổ chức phổ biến tuyên truyền các quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về phòng cháy chữa cháy, đặc biệt là các quy định liên quan đến việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư trên địa bàn;

b) Ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy định, hướng dẫn cụ thể việc quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư để triển khai áp dụng trên địa bàn;

Công bố quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch đô thị, dự án đầu tư xây dựng chung cư, trong đó xác định rõ phạm vi, ranh giới phần diện tích xây dựng chung cư, phần diện tích đất sử dụng chung trong khu đô thị.

c) Chỉ đạo các cơ quan chức năng trên địa bàn triển khai thực hiện nghiêm túc các quy định liên quan đến công tác quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý vận hành nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng;

Thực hiện rà soát việc sử dụng đất xây dựng chung cư đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt; rà soát việc chấp hành Giấy phép xây dựng các dự án chung cư liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của người dân mua nhà, nhằm giải quyết dứt điểm những tranh chấp, khiếu kiện trong thời gian vừa qua.

d) Ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở;

đ) Kiên quyết tổ chức cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư đã ban hành; xử lý nghiêm các trường hợp thành viên Ban quản trị sử dụng kinh phí bảo trì trái quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu các chủ đầu tư và các chủ sở hữu căn hộ mua bảo hiểm cháy nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy và pháp luật kinh doanh bảo hiểm;

g) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các quận, huyện trên phạm vi địa bàn ban hành quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; Ủy ban nhân dân cấp phường theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết;

h) Phối hợp với Bộ Công an chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương tăng cường công tác phòng chống cháy, nổ; tổ chức tập huấn, diễn tập nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy cho cư dân; thường xuyên kiểm tra, rà soát các cơ sở có nguy cơ cháy cao trên địa bàn, đặc biệt là các chung cư cao tầng có đông dân cư sinh sống, kịp thời phát hiện chấn chỉnh, khắc phục các vi phạm;

i) Chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường của địa phương khẩn trương rà soát, kiểm tra và đẩy mạnh công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các trường hợp mua căn hộ chung cư có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật trên địa bàn;

k) Chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương tăng cường công tác quản lý an ninh trật tự, đăng ký tạm trú, tạm vắng tại các chung cư trên địa bàn;

l) Chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra phát hiện và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ và các pháp luật có liên quan như: các hành vi bị nghiêm cấm trong Luật Nhà ở 2014; đưa chung cư chưa được nghiệm thu phòng cháy chữa cháy vào sử dụng; không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung; không bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho ban quản trị nhà chung cư; lấn chiếm không gian, xây dựng không đúng với quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các hành vi vi phạm khác;

m) Chủ động giải quyết các vướng mắc, khiếu kiện, tranh chấp phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư theo đúng các quy định của pháp luật không để tranh chấp, khiếu kiện kéo dài, vượt cấp lên cơ quan trung ương;

n) Đánh giá công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn; nêu rõ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, đề xuất với Bộ Xây dựng và các cơ quan có thẩm quyền các giải pháp tháo gỡ.

5. Các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về phòng cháy chữa cháy và pháp luật khác có liên quan.

6. Bộ Xây dựng, Bộ Công an và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm tổ chức triển khai, thực hiện nghiêm túc Chỉ thị này. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo kết quả thực hiện của địa phương theo định kỳ về Bộ Xây dựng trước ngày 30 tháng 11 hàng năm để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Giao Bộ Xây dựng theo dõi, kiểm tra, đôn đốc và báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tình hình thực hiện Chỉ thị này./.

KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Trịnh Đình Dũng

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ:	Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:	
- Nội dung:	080.44417; Fax: 080.44517
- Phát hành:	080.48543
Email:	congbao@chinhphu.vn
Website:	http://congbao.chinhphu.vn
In tại:	Xí nghiệp Bản đồ 1- Bộ Quốc phòng

Giá: 10.000 đồng