

V/v hướng dẫn quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản và Du lịch Phú Quốc

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 03/2022-ĐT ngày 29/8/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản và Du lịch Phú Quốc đề nghị hướng dẫn quy trình thực hiện Dự án khu nhà ở gia đình cán bộ, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Kiên Giang tại ấp Cây Thông Ngoài, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (sau đây gọi là Dự án). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Pháp luật về nhà ở hiện hành không có quy định riêng về trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Theo quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Xây dựng 2014 thì trình tự đầu tư xây dựng có 03 giai đoạn gồm: chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác, sử dụng trừ trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ. Trình tự này được cụ thể hóa tại Điều 4 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng theo đó:

(1) Giai đoạn chuẩn bị dự án gồm các công việc: khảo sát xây dựng; lập, thẩm định, Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có); lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng phục vụ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi để phê duyệt/quyết định đầu tư xây dựng và thực hiện các công việc cần thiết khác liên quan đến chuẩn bị dự án.

(2) Giai đoạn thực hiện dự án gồm các công việc: chuẩn bị mặt bằng xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có); khảo sát xây dựng; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng; cấp giấy phép xây dựng (đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng); lựa chọn nhà thầu và ký kết hợp đồng xây dựng; thi công xây dựng công trình; giám sát thi công xây dựng; tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành; vận hành, chạy thử; nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng; bàn giao công trình đưa vào sử dụng và các công việc cần thiết khác.

(3) Giai đoạn kết thúc xây dựng gồm các công việc: Quyết toán hợp đồng xây dựng, quyết toán dự án hoàn thành, xác nhận hoàn thành công trình, bảo hành.

Liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án khu nhà ở gia đình cán bộ, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Kiên Giang như nêu trong văn bản số 03/2022-ĐT, Bộ Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Bất động sản và Du lịch Phú Quốc rà soát lại một số nội dung của dự án như:

(1) sự phù hợp của dự án với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có) quy hoạch chung.

(2) sự phù hợp của dự án với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn tại thời điểm thực hiện dự án.

(3) việc tuân thủ quy định của pháp luật trong việc chấp thuận chủ trương đầu tư, việc lựa chọn chủ đầu tư đối với dự án này được thực hiện thông qua hình thức đấu thầu, đấu giá hay chỉ định chủ đầu tư.

(4) sự phù hợp của dự án với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kiên Giang tại thời điểm thực hiện dự án...

Trên cơ sở rà soát các nội dung cụ thể của dự án thì Bộ Xây dựng đề nghị Công ty liên hệ với Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang là cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, nhà ở trên địa bàn để được hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục thực hiện đối với dự án này.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 03/2022-ĐT ngày 29/8/2022 đề Công ty Cổ phần Bất động sản và Du lịch Phú Quốc nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLNN (2b).

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

(đã ký)

Nguyễn Mạnh Khởi