

Số: **1200**/SXD - PTĐT

Hà Nội, ngày **22** tháng 02 năm 2022

V/v tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư Dự án nhà ở xã hội cao tầng tại 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai.

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội.

Ngày 11/01/2022, Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 01/KH&ĐT-NNS ngày 4/01/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc lấy ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư Dự án nhà ở xã hội cao tầng tại 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai do Công ty Cổ phần nông sản Agrexim và Công ty TNHH Hòa Bình đề xuất. Căn cứ chức năng nhiệm vụ và đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về sự phù hợp của Dự án đề xuất với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố:

Dự án nhà ở xã hội cao tầng tại 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai chưa có trong Danh mục các dự án xây dựng nhà ở xã hội giai đoạn 2021 – 2025 kèm theo Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 – 2025 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5019/QĐ-UBND ngày 29/11/2021.

2. Về việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội:

Tại ô đất nhà đầu tư đề xuất thực hiện Dự án nhà ở xã hội cao tầng, trước đây UBND Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/1989 cho Xí nghiệp vận tải Công ty Nông sản 1 – Bộ Nội thương (nay là Công ty cổ phần nông sản Agrexim theo Quyết định số 1834/2004/QĐ-BTM ngày 8/12/2004 và Quyết định số 2306/QĐ-BTM ngày 5/9/2005 của Bộ Thương mại) được quyền sử dụng 3.536 m² đất để xây dựng đội vận tải tại xã Vĩnh Tuy, huyện Thanh Trì (nay là phường Vĩnh Tuy, quận Hoàng Mai), thời hạn sử dụng lâu dài.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014:

“a) Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư;

b) Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này thì giao chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;



c) Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;

d) Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án”.

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

- Tại khoản 1 Điều 1 về bổ sung khoản 4 vào Điều 1 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định: “Việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư”.

- Tại khoản 7 Điều 1 về sửa đổi điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định: “Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội”.

Trường hợp thực hiện dự án theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ động kiểm tra điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp; tổng hợp ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường về quyền sử dụng đất hợp pháp của nhà đầu tư đối với khu đất đề xuất nêu trên; rà soát quy định của pháp luật đầu tư để tổng hợp, tham mưu báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định.

3. Về sơ bộ Tổng mức đầu tư dự án:

Theo hồ sơ đề xuất, tổng vốn đầu tư của dự án khoảng 1.197,14 tỷ đồng.

Luật Xây dựng 2014, Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật Xây dựng 2020 và các Nghị định hướng dẫn có liên quan không quy định trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định sơ bộ tổng mức đầu tư đối với dự án sử dụng vốn khác tại giai đoạn Quyết định chủ trương đầu tư dự án. Đồng thời, theo quy định tại khoản 3 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ không quy định trách nhiệm tham gia ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở đối với sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát, xem xét hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

4. Sự phù hợp của loại nhà ở và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội:

Theo hồ sơ đề xuất, nhà đầu tư đề xuất xây dựng nhà ở xã hội cao tầng, tuy nhiên chưa đề xuất cụ thể diện tích nhà ở xã hội tại Dự án.

Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư yêu cầu nhà đầu tư xác định diện tích nhà ở xã hội theo đúng quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

5. Về sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên quan đến dự án:

Theo hồ sơ đề xuất, Nhà đầu tư nhà chưa đề xuất cụ thể về phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên quan đến dự án. Do vậy, Sở Xây dựng chưa có cơ sở để trả lời về nội dung này.

6. Về tiến độ thực hiện dự án:

Nhà đầu tư đề xuất tiến độ của dự án từ Quý I/2022 đến Quý II/2023. Nhà đầu tư chưa xây dựng tiến độ chi tiết của Dự án. Do vậy, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát, xem xét hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

7. Các nội dung khác:

- Về cơ chế chính sách hỗ trợ nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội: thực hiện theo quy định tại Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014.

- Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát tổng thể quy mô dự án, trình tự thủ tục lựa chọn chủ đầu tư đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật.

Trên đây là một số ý kiến, Sở Xây dựng gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu, xem xét để tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PGĐ Sở Luyện Văn Phương;
- Lưu: VT, PTĐT (PĐPhuong, Trang_07b).

Võ Nguyên Phong

