

1. CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ CÓ QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM NHƯ THẾ NÀO?

Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có quyền:

➤ Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

➤ Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở và công trình dịch vụ (nếu có) trong phạm vi dự án; thực hiện huy động vốn, thu tiền cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở và công trình dịch vụ (nếu có) theo quy định của Luật nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản đối với phần diện tích công trình dịch vụ mà chủ đầu tư được phép kinh doanh và diện tích nhà ở còn lại, sau khi thực hiện bố trí tái định cư theo phương án thỏa thuận với chủ sở hữu nhà chung cư và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

➤ Được thực hiện quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

➤ Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở được xây dựng trong dự án để bố trí tái định cư tại chỗ cho các chủ sở hữu và nhà ở, công trình xây dựng được phép chuyển nhượng cho các chủ sở hữu khác theo quy định

của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản;

➤ Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tạo điều kiện, hỗ trợ về vốn và quỹ nhà ở tạm cư (nếu có) và được hưởng các cơ chế, chính sách theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án;

➤ Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm:

- Thực hiện các trách nhiệm của chủ đầu tư dự án theo quy định của Luật nhà ở, gồm:

- Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng;

- Ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của



Một dự án chung cư đang xây dựng

pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

- Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt;

- Công khai trên trang thông tin điện tử và tại trụ sở Ban quản lý dự án của mình các thông tin quy định tại điểm b khoản 5 Điều 19 của Luật nhà ở; báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án, bàn giao nhà ở và các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng; thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp xây

dựng nhà ở để cho thuê thì có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật nhà ở;

- Bảo hành nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật khi có sai phạm trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác quy định tại Điều 26 của Luật Nhà ở.

- Thực hiện bố trí tạm cư, bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho chủ sở hữu nhà chung cư bị phá dỡ theo quy định của Luật nhà ở, của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP và pháp luật có liên quan;

- Thực hiện các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

2. CHỦ SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ CÓ QUYỀN, TRÁCH NHIỆM RA SAO?

Quyền:

- Được tham gia lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn để đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

- Được lựa chọn hình thức bồi thường, bố trí tái định cư tại chỗ hoặc các hình thức bố trí nhà ở để phục vụ tái định

cư và các nội dung quy định về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đối với nhà ở đã được bố trí tái định cư;

- Được tham gia giám sát quá trình triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

- Được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền thay đổi chủ đầu tư dự án và được bồi thường thiệt hại trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện đúng nội dung và tiến độ của dự án theo quyết định chủ trương đầu tư dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Việc thay đổi chủ đầu tư phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận.

Trách nhiệm:

- Chấp hành di dời để thực hiện việc giải tỏa, phá dỡ nhà ở và công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo phương án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Tạo điều kiện để chủ đầu tư dự án, nhà thầu xây dựng triển khai thực hiện dự án theo nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Thực hiện các nghĩa vụ khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

BỘ TƯ PHÁP

**ĐỀ ÁN “TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC PHỔ BIẾN,
GIÁO DỤC PHÁP LUẬT TẠI MỘT SỐ ĐỊA BÀN
TRỌNG ĐIỂM VỀ VI PHẠM PHÁP LUẬT GIAI
ĐOẠN 2013 - 2016”**

TÌM HIỂU MỘT SỐ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

**VỀ QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA
CHỦ ĐẦU TƯ, CHỦ SỞ HỮU NHÀ
CHUNG CƯ KHI THỰC HIỆN DỰ ÁN
ĐẦU TƯ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI
NHÀ CHUNG CƯ**

*(Theo Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày
20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây
dựng lại nhà chung cư)*



**VỤ PHỔ BIẾN, GIÁO DỤC PHÁP LUẬT
58 - 60 TRẦN PHÚ, HÀ NỘI**