

Số: **43** /2017/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày **03** tháng 11 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý, đầu tư xây dựng
Khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý phát triển đô thị;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn Nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Liên Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định 11/2013/NĐ-CP về phát triển đô thị;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2167/SXD-TT ngày 14 tháng 9 năm 2017 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 261/BC-STP ngày 12 tháng 9 năm 2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về quản lý, đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2017 và thay thế Quyết định số 2186/2007/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên ban hành Quy chế khu dân cư mới trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Chính phủ (báo cáo);
 - Các Bộ: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp;
 - Thường trực Tỉnh ủy;
 - Thường trực HĐND tỉnh;
 - Ủy ban Mặt trận tổ quốc tỉnh;
 - Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
 - Các Ban Xây dựng Đảng thuộc Tỉnh ủy;
 - Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
 - Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
 - Như Điều 3;
 - Báo Thái Nguyên, Đài PT-TH tỉnh;
 - Trung tâm Thông tin tỉnh;
 - Lưu: VT, TH, QH, XD, CNN, KGVX, KT.
- phanh/QP01.11/100b

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Vũ Hồng Bắc

QUY ĐỊNH

**Một số nội dung về quản lý, đầu tư xây dựng dự án khu đô thị, khu dân cư
trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 55 /2017/QĐ/UBND ngày 05 tháng 11 năm 2017
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái nguyên)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể một số nội dung về quản lý, đầu tư xây dựng đối với các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, bao gồm: Các dự án khu đô thị, khu dân cư mới và các khu đô thị, khu dân cư đã và đang đầu tư xây dựng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài; các cơ quan quản lý nhà nước có trách nhiệm liên quan và chính quyền địa phương nơi triển khai dự án theo các quy định của pháp luật tham gia vào quá trình quản lý và thực hiện đầu tư dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 3. Nguyên tắc đầu tư

1. Việc đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư phải đảm bảo nguyên tắc đầu tư phát triển đô thị quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Ngân sách Nhà nước bố trí chi trả lập quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, chương trình phát triển đô thị, hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị, lập danh mục các dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư của tỉnh; lập quy hoạch chi tiết, chuẩn bị dự án để thực hiện đấu thầu thực hiện dự án, thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án.

3. Vốn đầu tư thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư từ các nguồn: Vốn ngân sách Nhà nước, vốn viện trợ phát triển (ODA), vốn của các thành phần kinh tế khác, vốn của Quỹ Phát triển đất, Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân có nguồn lực hợp pháp cho Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh vay để đầu tư cơ sở hạ tầng các khu đô thị, khu dân cư.

4. Việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án được thực hiện thông qua 03 hình thức là đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu thực hiện dự án hoặc giao thực hiện dự án theo các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

5. Tất cả các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án phải được chủ đầu tư xây dựng đồng bộ và chuyển giao từng phần, theo giai đoạn và toàn bộ dự án cho các đơn vị quản lý theo đúng quy định. Đối với các công trình cấp điện, cấp nước, dịch vụ viễn thông, đơn vị cung cấp điện, nước, viễn thông có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư dự án, các cơ quan liên quan thống nhất từ khâu lập quy hoạch, lập dự án, tham gia giám sát thực hiện dự án, nghiệm thu, nhận bàn giao và thanh toán vốn đầu tư dự án theo đúng quy định.

6. Nhà ở trong dự án phải thực hiện đầu tư xây dựng, huy động góp vốn, kinh doanh bất động sản và cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Các công trình dịch vụ, hạ tầng xã hội trong dự án thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

7. Dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên được hưởng các hỗ trợ, ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành. Trong các trường hợp đặc biệt việc hỗ trợ, ưu đãi đầu tư thực hiện theo quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, một số từ ngữ được hiểu như sau:

1. *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư mới* là dự án đầu tư xây dựng mới một khu đô thị, khu dân cư trên khu đất được chuyển đổi từ các loại đất khác thành đất xây dựng đô thị.

2. *Danh mục các dự án khu đô thị, khu dân cư* là danh mục các dự án khu đô thị, khu dân cư đầu tư trên địa bàn tỉnh được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, công bố theo quy định để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án.

3. *Đấu giá quyền sử dụng đất dự án* là thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án khu dân cư, khu đô thị.

4. *Đấu thầu dự án* là thực hiện đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án.

5. *Giao thực hiện dự án* là việc Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho các tổ chức phát triển quỹ đất, Quỹ Đầu tư phát triển theo quy định thực hiện dự án để bán đấu giá thu tiền sử dụng đất; cho phép các tổ chức nhà nước, doanh nghiệp chuyển mục đích sử dụng đất đang quản lý, sử dụng từ đất khác để thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư.

6. *Chủ đầu tư* là tổ chức, cá nhân sở hữu vốn hoặc người được giao quản lý, sử dụng vốn để thực hiện đầu tư.

7. *Vốn khác* là vốn của doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân và do doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng.

Chương II

QUẢN LÝ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ MỚI

Mục 1

CUNG CẤP, CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐẦU TƯ

Điều 5. Tìm hiểu và cung cấp thông tin đầu tư

1. Trước khi quyết định đầu tư, nhà đầu tư có nhu cầu tìm hiểu cơ hội đầu tư vào tỉnh Thái Nguyên truy cập Cổng thông tin điện tử của tỉnh Thái Nguyên hoặc trực tiếp liên hệ với cơ quan đầu mối là Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn cung cấp danh mục các dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư, các tài liệu, thông tin cần biết về môi trường đầu tư và trình tự thủ tục hành chính thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh.

2. Các Sở, Ngành, địa phương liên quan có trách nhiệm cung cấp các thông tin, tài liệu liên quan, làm rõ các thông tin dự án trong danh mục khi nhà đầu tư yêu cầu.

3. Trường hợp phải tổ chức khảo sát thực địa, địa điểm thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, mời các Sở, Ngành và địa phương liên quan cùng nhà đầu tư tổ chức đi khảo sát địa điểm dự kiến thực hiện dự án.

4. Sau khi nghiên cứu, tìm hiểu khảo sát thực tế các dự án trong danh mục dự án đầu tư của tỉnh, khi đủ điều kiện quyết định đầu tư thì nhà đầu tư thực hiện quy trình thủ tục để lựa chọn chủ đầu tư. Trường hợp nhà đầu tư có đề xuất dự án nằm ngoài danh mục dự án của tỉnh đã công bố thì nhà đầu tư lập hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư để bổ sung vào danh mục dự án và thực hiện các bước lựa chọn chủ đầu tư theo Quy định này.

Điều 6. Danh mục các dự án khu đô thị, khu dân cư

1. Danh mục dự án khu đô thị, khu dân cư được công bố là cơ sở để các nhà đầu tư nghiên cứu, tham gia lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án.

2. Nội dung công bố danh mục dự án gồm:

- a) Tên dự án, địa điểm thực hiện, quy mô diện tích đất của dự án;
- b) Loại hình dự án;
- c) Hình thức đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư dự án;

- d) Nội dung, chức năng sử dụng đất của dự án;
- đ) Khái quát sơ bộ hiện trạng dân cư, sử dụng đất của khu vực dự án;
- e) Các chỉ tiêu quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (nếu có) được phê duyệt, mục tiêu và yêu cầu chủ yếu của dự án;
- g) Tổng mức đầu tư dự kiến;
- h) Thời gian thực hiện dự án;
- i) Thời gian tổ chức lựa chọn chủ đầu tư (nếu có);
- k) Các thông tin cần thiết khác (nếu có).

3. Thời gian công bố:

a) Vào ngày 15 tháng 10 hằng năm Ủy ban nhân dân cấp huyện lập đề xuất danh mục các dự án khu đô thị, khu dân cư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

b) Vào ngày 15 tháng 01 hằng năm Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện công bố danh mục các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn toàn tỉnh đã được phê duyệt trên các phương tiện thông tin của tỉnh.

Mục 2

QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ

Điều 7. Lựa chọn chủ đầu tư

1. Các hình thức lựa chọn chủ đầu tư: Bao gồm 03 hình thức:

- a) Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư;
- b) Đấu thầu dự án để lựa chọn chủ đầu tư;

c) Giao thực hiện dự án: Giao cho các tổ chức phát triển quỹ đất, Quỹ Đầu tư phát triển làm chủ đầu tư; cho phép các tổ chức nhà nước, doanh nghiệp chuyển mục đích sử dụng đất đang quản lý, sử dụng từ đất khác để thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư.

Đối với các dự án sử dụng quỹ đất thanh toán cho dự án theo hình thức đối tác công tư (PPP) thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Điều kiện để thực hiện lựa chọn chủ đầu tư:

Dự án đã có trong danh mục dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư của tỉnh và phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư: Khu đất dự án đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;

b) Đối với trường hợp đấu thầu dự án: Khu đất dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt;

c) Đối với trường hợp giao cho tổ chức phát triển quỹ đất, Quỹ Đầu tư phát triển làm chủ đầu tư, dự án do chuyển mục đích sử dụng đất của các tổ chức nhà nước, doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng sang để thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư. Có đề xuất dự án đảm bảo các điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan, dự án đã được bố trí vốn theo kế hoạch (đối với trường hợp giao cho tổ chức phát triển quỹ đất, Quỹ đầu tư phát triển làm chủ đầu tư).

Điều 8. Lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Điều kiện về khu đất được tổ chức đấu giá:

a) Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

b) Đất đã được giải phóng mặt bằng; đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;

c) Khu đất đã có quy hoạch chi tiết dự án tỷ lệ 1/500 được phê duyệt;

d) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Điều kiện đối với nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá:

a) Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành, phù hợp với từng dự án cụ thể.

b) Điều kiện về vốn, năng lực tài chính:

- Nguồn vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên. Trường hợp tại cùng một thời điểm, nhà đầu tư tham gia nhiều dự án thì phải đảm bảo tổng số vốn chủ sở hữu đáp ứng đủ cho các dự án theo tỷ lệ nêu trên và không nợ đọng thuế với Nhà nước.

- Được các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng trong và ngoài nước hoặc các tổ chức, cá nhân khác cam kết cho vay vốn;

- Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; có phương án đầu tư xây dựng khả thi, hiệu quả.

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

3. Loại hình đấu giá: Đấu giá toàn bộ khu đất chưa xây dựng hạ tầng.

4. Xác định giá đất đấu giá, tổ chức đấu giá, xử lý sau đấu giá, phê duyệt kết quả đấu giá thực hiện theo quy định hiện hành.

5. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Chủ đầu tư) có trách nhiệm đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch, dự án được duyệt, theo quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá và có quyền kinh doanh các quỹ đất trong dự án theo quy định về nhà ở, kinh doanh bất động sản, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 27 của Quy định này.

Điều 9. Lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu dự án

1. Đối với các dự án chưa có kế hoạch thực hiện đấu giá hoặc chưa có kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng để tổ chức đấu giá, khi có nhà đầu tư đăng ký thực hiện thì Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để Ủy ban nhân dân tỉnh có chủ trương đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện lập quy hoạch chi tiết (nếu chưa có quy hoạch chi tiết), lập phương án sơ bộ bồi thường giải phóng mặt bằng, lập sơ bộ dự án và thực hiện các thủ tục để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Luật Đấu thầu năm 2013; Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

3. Nhà đầu tư trúng đấu thầu (Chủ đầu tư) có trách nhiệm thực hiện dự án theo Hợp đồng ký kết giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư, cụ thể như sau:

a) Chuẩn bị vốn để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 13 Quy định này và Hợp đồng ký kết giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư. Cung cấp bảo đảm thực hiện Hợp đồng theo quy định;

b) Thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng, nhà ở và các công trình xây dựng khác trong khu đô thị, khu dân cư theo đúng quy hoạch, thiết kế, tiến độ theo Hợp đồng được ký kết;

c) Kinh doanh các quỹ đất trong dự án theo quy định về nhà ở, kinh doanh bất động sản, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 27 của Quy định này.

4. Nhà đầu tư nộp ngân sách nhà nước tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng tiến độ, giá trị theo Hợp đồng ký kết trên cơ sở giá trị nhà đầu tư đề xuất trong hồ sơ dự thầu.

Điều 10. Giao thực hiện dự án

1. Việc giao dự án cho chủ đầu tư thực hiện được áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Giao các tổ chức phát triển quỹ đất, Quỹ Đầu tư phát triển thực hiện dự án theo quy định;

b) Các dự án do chuyển mục đích sử dụng đất của các tổ chức, cơ quan nhà nước, doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng sang thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư.

2. Căn cứ danh mục dự án khu đô thị, khu dân cư mới được phê duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chủ trương đầu tư và giao chủ đầu tư thực hiện dự án quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 11. Quyết định lựa chọn chủ đầu tư, chủ trương đầu tư

1. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng thầu thực hiện dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, trúng thầu thực hiện dự án đồng thời là kết quả lựa chọn chủ đầu tư. Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước và hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan mà không phải thực hiện thủ tục về chủ trương đầu tư.

2. Đối với các dự án được giao thực hiện, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư làm cơ sở để chủ đầu tư tổ chức thực hiện dự án theo quy định.

Mục 3

TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN

Điều 12. Lập quy hoạch chi tiết xây dựng

1. Đối với những dự án lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập quy hoạch chi tiết dự án trình thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với những dự án được giao thực hiện, sau khi được lựa chọn, chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch chi tiết dự án trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

2. Nội dung quy hoạch, trình tự lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch thực hiện theo quy định tại Luật Xây dựng năm 2014, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và các văn bản hướng dẫn liên quan.

3. Quy hoạch chi tiết dự án phải bố trí quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở; đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án; khớp nối các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường, an toàn phòng chống cháy nổ; đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý và tạo được bộ mặt kiến trúc đô thị hiện đại.

4. Khuyến khích tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo dạng Tuy nen kỹ thuật sử dụng chung bao gồm hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp điện, cấp nước, viễn thông, đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình thực hiện.

Điều 13. Quy định về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

1. Vốn để thực hiện giải phóng mặt bằng:

a) Đối với những dự án thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư, Quỹ Phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất đấu giá;

b) Đối với dự án đấu thầu dự án để lựa chọn chủ đầu tư, sau khi Hợp đồng giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư được ký kết, nhà đầu tư chuyển toàn bộ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng vào tài khoản của đơn vị được UBND tỉnh giao để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, bàn giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án;

c) Đối với những dự án được giao thực hiện, sau khi có quyết định chủ trương đầu tư, chủ đầu tư tự đảm bảo vốn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án.

2. Trình tự, thủ tục thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư để bố trí tái định cư trước khi thực hiện thu hồi đất.

4. Thời gian thực hiện giải phóng mặt bằng, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất (nếu có) phải nằm trong tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng được phê duyệt.

Điều 14. Lập dự án đầu tư, thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật dự án

1. Lập dự án đầu tư: Sau khi được lựa chọn, chủ đầu tư tổ chức lập dự án đầu tư theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng, Nghị định 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ sửa đổi một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP và các văn bản pháp luật có liên quan.

2. Thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án phải được ngầm hóa bằng hệ thống Tuy nen, ống kỹ thuật theo quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

3. Việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng kỹ thuật khung đô thị và với hạ tầng kỹ thuật các dự án lân cận phải phù hợp với quy hoạch đô thị được phê duyệt và được chính quyền địa phương, các đơn vị cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình thỏa thuận bằng văn bản.

Điều 15. Chấp thuận đầu tư, thẩm định, phê duyệt dự án, điều chỉnh dự án

1. Lập hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư dự án:

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định chấp thuận đầu tư hoặc trình Ủy ban nhân dân tỉnh để xin ý kiến, thẩm định, phê duyệt theo quy định;

b) Hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Liên Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

2. Thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư và quyết định chấp thuận đầu tư:

a) Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ xin chấp thuận đầu tư của chủ đầu tư; chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư theo thẩm quyền; báo cáo, trình cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư theo quy định;

b) Việc thẩm định thiết kế cơ sở của dự án thực hiện theo các quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP, Nghị định số 42/2017/NĐ-CP của Chính phủ và được tiến hành trong quá trình thẩm định hồ sơ xin chấp thuận đầu tư. Các nội dung thẩm định khác của dự án thực hiện theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ.

3. Phê duyệt dự án:

a) Sau khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư phải hoàn chỉnh dự án, thẩm định và tổ chức phê duyệt dự án (đối với dự án sử dụng vốn khác) hoặc trình cấp có thẩm quyền ra quyết định đầu tư, phê duyệt dự án (đối với dự án sử dụng vốn ngân sách và vốn nhà nước ngoài ngân sách). Quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án phải tuân thủ các nội dung trong quyết định chấp thuận đầu tư;

b) Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách và vốn nhà nước ngoài ngân sách thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh thì Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định phê duyệt dự án thay cho quyết định chấp thuận đầu tư.

4. Điều chỉnh dự án: Thực hiện theo Điều 61 Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 14 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 16. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập thiết kế kỹ thuật (đối với trường hợp yêu cầu thiết kế ba bước), thiết kế bản vẽ thi công (đối với trường hợp yêu cầu thiết kế hai bước), tổ chức việc thẩm định và phê duyệt theo quy định.

2. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình theo quy định tại Điều 82 Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP, Nghị định số 42/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

3. Điều chỉnh thiết kế xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 84 của Luật Xây dựng năm 2014.

Điều 17. Cấp phép xây dựng các công trình thuộc dự án

1. Công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thuộc dự án:

a) Đối với dự án do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt: Thực hiện các quy định đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;

b) Đối với dự án do chủ đầu tư phê duyệt: Thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

2. Công trình nhà ở thuộc dự án: Nhà ở thuộc dự án khu đô thị, khu dân cư mới có quy mô diện tích sàn dưới 500m², số tầng cao dưới 7 tầng có thiết kế mẫu và thiết kế đô thị được duyệt theo quy định thì được miễn giấy phép xây dựng. Các công trình nhà ở còn lại đều phải thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

3. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập thiết kế mẫu, thiết kế điển hình các công trình nhà ở trong dự án trình thẩm định theo dự án để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch. Đối với những công trình nhà ở thuộc khu vực được phép chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở thì phải thực hiện cấp giấy phép xây dựng. Đối với các công trình nhà ở có thay đổi so với thiết kế mẫu làm ảnh hưởng đến chỉ tiêu quy hoạch thì phải xin cấp thuận của Sở Xây dựng và phải thực hiện cấp giấy phép xây dựng.

4. Các quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng các công trình thuộc dự án khu đô thị, khu dân cư mới được thực hiện theo Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP của Chính phủ; Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 18. Các quy định về quản lý thực hiện dự án

1. Các nguyên tắc quản lý thực hiện dự án:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất quản lý nhà nước đối với tất cả các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh. Các Sở, Ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện quản lý nhà nước theo chức năng, nhiệm vụ được giao trong giai đoạn thực hiện đầu tư xây dựng đến khi bàn giao đưa vào sử dụng và bảo hành, bảo trì công trình;

b) Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý trực tiếp, toàn diện quá trình thực hiện đầu tư và tổ chức đưa dự án vào khai thác theo đúng những nội dung của Quyết định chấp thuận đầu tư và phải chịu sự quản lý nhà nước của các cấp chính quyền, các cơ quan quản lý có thẩm quyền hoặc được ủy quyền;

c) Chủ đầu tư của các dự án thứ cấp có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ quy định tại Điều 18 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ chịu sự quản lý của chủ đầu tư dự án (chủ đầu tư cấp 1) và sự quản lý nhà nước của các cơ quan quản lý có thẩm quyền hoặc được ủy quyền.

2. Các nội dung quản lý thực hiện dự án:

- a) Quản lý tiến độ thực hiện dự án;
- b) Quản lý xây dựng theo quy hoạch, kiến trúc được duyệt;
- c) Quản lý về huy động vốn, bán tài sản trên đất và kinh doanh bất động sản;
- d) Quản lý chất lượng công trình;
- đ) Đảm bảo trật tự xây dựng, an toàn giao thông, an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ;
- e) Thực hiện việc bàn giao, bảo hành và bảo trì công trình;
- g) Quyết toán thực hiện dự án.

Điều 19. Quản lý tiến độ thực hiện dự án

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng kế hoạch, tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng, hoàn thành từng hạng mục công trình và toàn bộ dự án đăng ký tại Sở Xây dựng và gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án trước khi triển khai thực hiện dự án để phối hợp thực hiện.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo khởi công và định kỳ 06 tháng có báo cáo tình hình, tiến độ thực hiện dự án đến Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án để theo dõi, quản lý.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm trực tiếp theo dõi, quản lý tiến độ thực hiện dự án trên địa bàn quản lý.

4. Việc thay đổi tiến độ thực hiện dự án, hạng mục công trình, công trình dự án nếu làm ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao đưa vào khai thác sử dụng và tiến độ tổng thể của dự án phải được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

Điều 20. Quản lý xây dựng theo quy hoạch, kiến trúc được duyệt

1. Chủ đầu tư phải tổ chức xây dựng dự án theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị, các quy định về quản lý kiến trúc và quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Trước khi xây dựng công trình có thực hiện chuyển giao, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, đơn vị nhận chuyển giao để tổ chức định vị, nghiệm thu định vị công trình theo đúng quy hoạch được duyệt. Việc tổ chức định vị cho các công trình nhà ở trong dự án do chủ đầu tư tổ chức quản lý thực hiện.

3. Trong quá trình thực hiện dự án, nếu có khó khăn vướng mắc cần phải điều chỉnh quy hoạch thì chủ đầu tư phải lập hồ sơ báo cáo, trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch. Quy hoạch điều chỉnh phải đảm bảo các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định.

Điều 21. Quản lý về huy động vốn, bán tài sản trên đất và kinh doanh bất động sản

1. Chủ đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư khi thực hiện kinh doanh bất động sản, bán tài sản trên đất trong dự án phải tuân thủ các quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Việc huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại trong dự án phải tuân thủ nguyên tắc huy động vốn theo Điều 68, Điều 69, Luật Nhà ở và các quy định tại Điều 19, 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.

Điều 22. Quản lý chất lượng công trình

1. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức và thực hiện theo các nội dung quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng và chịu trách nhiệm toàn diện về chất lượng công trình thuộc dự án kể từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư đến khi nghiệm thu bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

2. Đối với các công trình chuyên giao, bên nhận chuyển giao có trách nhiệm cử cán bộ có năng lực phù hợp tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình đảm bảo chất lượng, hồ sơ theo quy định trong suốt quá trình xây dựng đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng. Trước khi thực hiện đầu tư dự án, chủ đầu tư có văn bản gửi tới bên nhận chuyển giao để bên nhận chuyển giao phân công, cử cán bộ phụ trách dự án theo đúng quy định.

3. Chủ đầu tư chịu sự giám sát, quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng của Sở Xây dựng, Sở quản lý xây dựng chuyên ngành và các cơ quan quản lý có liên quan theo quy định.

Điều 23. Đảm bảo trật tự xây dựng, an toàn giao thông, an toàn lao động, vệ sinh môi trường

1. Chủ đầu tư phải tổ chức quản lý trật tự xây dựng, an toàn giao thông, an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ theo quy định; phối hợp với chính quyền địa phương quản lý trật tự an toàn xã hội trong khu vực dự án; có biện pháp thu gom, xử lý rác thải, nước thải xây dựng và sinh hoạt, đảm bảo trật tự vệ sinh môi trường, an toàn phòng chống cháy nổ trong suốt quá trình thực hiện dự án, đồng thời hướng dẫn, đôn đốc các chủ đầu tư cấp 2 tổ chức thực hiện.

2. Đối với các dự án có thực hiện đấu nối vào hệ thống giao thông đường bộ, trong quá trình triển khai thực hiện, chủ đầu tư phải thực hiện các thủ tục thoả thuận, chấp thuận, cấp phép thi công điểm đấu nối vào đường bộ theo quy định.

Điều 24. Quy định về việc xác định giá đất

1. Giá đất để thực hiện thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể, đảm bảo nguyên tắc theo quy định tại Khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai năm 2013 và được xác định dựa trên các căn cứ sau:

- a) Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị, khu dân cư mới tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- b) Diện tích đất đã thực hiện xong bồi thường giải phóng mặt bằng;
- c) Bảng giá các loại đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;
- d) Giá đất trên thị trường khu vực dự án và các khu vực lân cận có cơ sở hạ tầng tương đương.

2. Phương pháp xác định giá đất: Giá đất được xác định theo phương pháp được quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 25/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Chương II Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và các văn bản khác có liên quan.

3. Thời điểm xác định giá đất: Thời điểm xác định giá đất để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là tại thời điểm sau khi đã thực hiện xong bồi thường giải phóng mặt bằng, có biên bản bàn giao đất ngoài thực địa.

4. Thời gian, trình tự xác định giá đất thực hiện theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh và các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 25. Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án để lựa chọn chủ đầu tư

1. Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất: Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần chủ đầu tư phải nộp là tổng giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần theo kết quả trúng đấu giá.

2. Đối với trường hợp đấu thầu dự án: Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp là giá trị theo Hợp đồng ký kết trên cơ sở giá trị Nhà đầu tư đề xuất trong hồ sơ dự thầu. Số lần, tiến độ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo Hợp đồng ký kết.

Điều 26. Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần đối với trường hợp giao thực hiện dự án

1. Đối với dự án khu đô thị, khu dân cư giao cho tổ chức phát triển quỹ đất, Quỹ Đầu tư phát triển làm chủ đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng để tổ chức đấu giá thu tiền sử dụng đất, chủ đầu tư thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau:

a) Trường hợp kinh phí giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng từ nguồn vốn ngân sách, vốn vay ODA. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền 1 (một) lần được xác định bằng: Tổng giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất gồm: Đất ở, đất để sử dụng vào mục đích kinh doanh (đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp) và đất hỗn hợp (đất ở kết hợp sản xuất kinh doanh) theo giá trúng đấu giá được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo từng ô, thửa đất;

b) Trường hợp khu đất đã giải phóng mặt bằng, sử dụng kinh phí giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng từ nguồn ứng của Quỹ Phát triển đất, nguồn vay từ Quỹ Đầu tư và phát triển tỉnh để đấu giá quyền sử dụng đất: Tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn phải nộp ngân sách là giá trị khu đất theo giá trúng đấu giá được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (nộp vào tài khoản tạm giữ do cơ quan Tài chính quản lý), trừ đi số kinh phí giải phóng mặt bằng, tái định cư và giá trị các công trình hạ tầng, phí ứng vốn và lãi vay (nếu có) đã ứng từ Quỹ Phát triển đất, hoặc vay từ Quỹ Đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Cơ quan Tài chính các cấp thực hiện ghi thu, ghi chi vào ngân sách Nhà nước các nội dung có liên quan, kịp thời theo tiến độ thực hiện dự án, phân cấp quản lý ngân sách và các quy định hiện hành.

2. Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần đối với trường hợp dự án chuyển mục đích sử dụng đất từ các loại đất của các tổ chức kinh tế đang quản lý, sử dụng sang thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư thực hiện theo quy định hiện hành của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài chính. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch, dự án được duyệt và có quyền kinh doanh các quỹ đất trong dự án theo quy định về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

Điều 27. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ đầu tư:

a) Diện tích cấp giấy chứng nhận cho chủ đầu tư theo tiến độ đầu tư hạ tầng kỹ thuật dự án được Sở Xây dựng kiểm tra xác nhận, tương ứng với giá trị đầu tư và nghĩa vụ tài chính đã thực hiện được Sở Tài chính xác nhận;

b) Trình tự, thủ tục hồ sơ, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng: Sau khi hoàn thành xây dựng công trình nhà ở theo quy định, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các hồ sơ liên quan để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng.

3. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với những dự án thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở:

a) Sau khi có quyết định phê duyệt kết quả đấu giá, người trúng đấu giá được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Điều kiện thực hiện đấu giá đất đã được đầu tư hạ tầng:

- Dự án được Bộ Xây dựng có ý kiến thống nhất cho phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở;

- Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở;

- Khu vực thực hiện chuyển quyền sử dụng đất trong dự án đã được đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu theo quy định.

4. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với các dự án được phép chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở: Sau khi đã hoàn thành các điều kiện để được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập hồ sơ gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng theo quy định.

Chương III

QUẢN LÝ CÁC DỰ ÁN KHU DÂN CƯ, KHU ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐẦU TƯ VÀ ĐANG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ

Điều 28. Các nguyên tắc quản lý thực hiện dự án

1. Đối với các dự án đã thực hiện theo các quy định trước thì phải thực hiện việc chuyển tiếp và thực hiện các bước tiếp theo (rà soát, khoanh vùng, xác định rõ quy mô đầu tư theo khả năng thực hiện của dự án, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tiến độ) theo Quy định này.

2. Các dự án đã thực hiện theo hình thức đầu tư hạ tầng và bán đấu giá quyền sử dụng đất ở đều phải thực hiện hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo dự án, theo quy hoạch. Chính quyền địa phương, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm rà soát các dự án đã và đang thực hiện để bổ sung các nội dung đầu tư về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch, báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Điều 29. Các nội dung về quản lý, thực hiện dự án

1. Các nội dung về quản lý thực hiện dự án được thực hiện như đối với các dự án khu đô thị, khu dân cư mới quy định tại Chương II Quy định này bao gồm: Quản lý tiến độ thực hiện dự án; quản lý xây dựng theo quy hoạch, kiến trúc được duyệt; quản lý về huy động vốn, bán tài sản trên đất và kinh doanh bất động sản; quản lý chất lượng công trình; đảm bảo trật tự xây dựng, an toàn giao thông, an toàn lao động, vệ sinh môi trường; thực hiện việc bàn giao, bảo hành và bảo trì công trình; quyết toán thực hiện dự án.

2. Các dự án đã khởi công xây dựng trước ngày Quy định này có hiệu lực, nếu đã hết thời gian ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư thì Sở Kế hoạch và Đầu tư yêu cầu chủ đầu tư dự án căn cứ Quy định này xác định thời điểm chốt thực hiện theo các quy định cũ, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để thống nhất thực hiện phần còn lại của dự án theo Quy định này. Sau khi đã chốt thời điểm, tiến độ thực hiện phần còn lại của dự án, nếu vi phạm về tiến độ xây dựng sẽ bị xử lý theo Điều 43 Quy định này.

3. Các dự án chưa khởi công xây dựng thì thực hiện các nội dung về quản lý, đầu tư xây dựng theo Quy định này.

Điều 30. Quy định việc xác định giá đất, mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Những dự án đã có quyết định giá đất, mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì thực hiện theo quyết định đã được phê duyệt.

2. Những dự án chưa có quyết định giá đất thì thực hiện xác định giá đất theo quy định tại Điều 24 Quy định này.

3. Đối với dự án do doanh nghiệp làm chủ đầu tư chưa được phê duyệt mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì chủ đầu tư dự án căn cứ vào giá đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đối với từng ô, thửa đất, các hồ sơ pháp lý có liên quan và các văn bản pháp luật hiện hành để lập phương án tài chính gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp. Trên cơ sở phương án tài chính của dự án đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm căn cứ để cơ quan Thuế thông báo chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4. Căn cứ để thẩm định, phê duyệt phương án tài chính, mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án:

- a) Giá đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;
- b) Diện tích đất từng ô, thửa đất theo quy hoạch được chi tiết được duyệt;
- c) Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư của dự án theo dự toán đã được phê duyệt;

d) Dự toán chi phí xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật được Sở Xây dựng thẩm định.

5. Thời gian chủ đầu tư gửi phương án tài chính đến Ủy ban nhân dân cấp huyện chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày có quyết định phê duyệt giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh. Thời gian chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính.

6. Trường hợp hết thời gian thực hiện đầu tư trong Giấy chứng nhận đầu tư, chủ đầu tư không thực hiện đầy đủ các nội dung về bồi thường, tái định cư và xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được thẩm tra thì Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định lại mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm căn cứ để chủ đầu tư nộp tiền vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

7. Đối với dự án do tổ chức phát triển quỹ đất, Quỹ Đầu tư phát triển và các đơn vị sự nghiệp công làm chủ đầu tư, việc nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 26 Quy định này.

Điều 31. Giải quyết các tồn tại, vướng mắc

1. Vướng mắc trong giải phóng mặt bằng:

a) Chủ đầu tư dự án tổng hợp các nội dung vướng mắc, khó khăn của dự án báo cáo Ban chỉ đạo công tác giải phóng mặt bằng tỉnh;

b) Ban Chỉ đạo công tác giải phóng mặt bằng tỉnh chủ trì xác định rõ nguyên nhân, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan, yêu cầu các đơn vị lập kế hoạch và cam kết về tiến độ cụ thể báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo thực hiện đúng quy định;

c) Trường hợp bất khả kháng, không thể thực hiện thì Ban Chỉ đạo công tác giải phóng mặt bằng tỉnh tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án và điều chỉnh dự án đầu tư cho phù hợp với thực tế triển khai.

2. Các dự án chậm tiến độ:

a) Các dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, phê duyệt dự án nhưng chưa triển khai thực hiện, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì rà soát báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xử lý theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Trường hợp vì lý do bất khả kháng dự án không thể tiếp tục thực hiện, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi phần còn lại của dự án và cho phép thực hiện thanh quyết toán phần đã thực hiện theo quy định;

c) Đối với dự án có thể tiếp tục thực hiện thì chủ dự án phải có cam kết tiến độ thực hiện được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận và thực hiện phần còn lại của dự án theo Quy định này.

3. Vướng mắc trong công tác nghiệm thu, bàn giao: Các dự án đã thi công xong một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật, đã đưa công trình vào khai thác sử dụng nhưng chưa thực hiện bàn giao theo quy định, chủ đầu tư dự án khoanh vùng khu vực đã hoàn thành báo cáo Hội đồng kiểm tra nghiệm thu hoàn thành dự án của tỉnh tổ chức kiểm tra, đánh giá, kiểm định chất lượng, nghiệm thu công trình theo hồ sơ thiết kế dự án. Nếu đảm bảo yêu cầu thì tiến hành các thủ tục để hoàn thành, bàn giao từng phần dự án.

Trường hợp không đủ điều kiện hoặc công trình đã xuống cấp thì chủ đầu tư có trách nhiệm sửa chữa, bảo hành, bảo trì công trình theo quy định.

Chương IV

NGHIỆM THU, CHUYỂN GIAO DỰ ÁN VÀ QUẢN LÝ SAU ĐẦU TƯ

Điều 32. Nghiệm thu, chuyển giao công trình, dự án

1. Nghiệm thu công trình xây dựng:

a) Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị nhận chuyển giao và các nhà thầu có liên quan thực hiện nghiệm thu giai đoạn thi công, các hạng mục và công trình theo quy định. Chủ đầu tư tổ chức thực hiện việc thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng theo yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng.

b) Kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng: Công trình xây dựng phải được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình theo quy định của Chính phủ.

2. Chuyển giao công trình, dự án:

a) Các công trình, hạng mục công trình chỉ được phép chuyển giao, bàn giao đưa vào sử dụng sau khi tổ chức nghiệm thu, quyết toán theo Quy định này và các văn bản pháp lý có liên quan.

b) Sau khi công trình xây dựng được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng, trong thời hạn bảo hành, chủ đầu tư dự án phải có báo cáo định kỳ 06 tháng và 01 năm về chất lượng các công trình xây dựng gửi về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án. Trong thời gian chưa hoàn thành toàn bộ dự án, chủ đầu tư phải kiểm tra, giám sát việc sử dụng những công trình đã bàn giao đưa vào sử dụng, đảm bảo không ảnh hưởng đến việc tổ chức thực hiện dự án;

c) Khi kết thúc đầu tư xây dựng, việc chuyển giao toàn bộ dự án, khai thác sử dụng công trình và chuyển giao quản lý hành chính thực hiện theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Nghị định số 46/2015/NĐ-CP của Chính phủ;

d) Việc chuyển giao từng phần, chuyển giao theo giai đoạn của dự án được thực hiện khi các công trình trên toàn bộ diện tích đất theo giai đoạn của dự án đã được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng;

đ) Trình tự thực hiện chuyển giao dự án, chuyển giao từng phần, giai đoạn dự án:

- Chủ đầu tư tập hợp hồ sơ, tài liệu và báo cáo hoàn thành dự án, giai đoạn dự án, công trình gửi Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu;

- Lập hồ sơ quyết toán dự án, giai đoạn dự án gửi Sở Tài chính thẩm tra, trình phê duyệt theo định của pháp luật về quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng hoàn thành;

- Chủ đầu tư hoàn thành việc xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình trong dự án, trong khu vực xin chuyển giao theo giai đoạn;

- Hội đồng kiểm tra nghiệm thu hoàn thành dự án của tỉnh tổ chức nghiệm thu hoàn thành dự án, giai đoạn dự án và tổ chức chuyển giao dự án, giai đoạn dự án theo quy định;

- Thực hiện lưu trữ và nộp lưu trữ hồ sơ dự án theo giai đoạn chuyển giao theo quy định.

e) Hội đồng kiểm tra nghiệm thu hoàn thành dự án gồm đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh; Lãnh đạo các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án; Giám đốc các đơn vị cung cấp dịch vụ điện, nước, viễn thông.

Điều 33. Bảo hành và bảo trì công trình

1. Bảo hành, bảo trì công trình được thực hiện theo quy định của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

2. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư công trình có trách nhiệm bảo trì công trình cho đến khi bàn giao cho đơn vị quản lý.

Điều 34. Quản lý sau bàn giao, chuyển giao

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Quản lý vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án được bàn giao trên địa bàn quản lý. Lập kế hoạch, kinh phí bảo trì và bố trí kinh phí thực hiện bảo trì công trình;

b) Tổ chức thực hiện quản lý trật tự xây dựng trong dự án, phân giao trách nhiệm cho các cơ quan chuyên môn, Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra phát hiện vi phạm trong trật tự xây dựng để xử lý theo quy định;

c) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến và giáo dục nhân dân các quy định về phạm vi quản lý xây dựng theo quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng;

d) Cấp Giấy phép xây dựng đối với các công trình thuộc diện phải cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền;

đ) Phối hợp với các cơ quan liên quan giải quyết các vướng mắc, khiếu nại, tố cáo của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

2. Trách nhiệm của các đơn vị cung cấp dịch vụ khi nhận bàn giao các hạng mục công trình:

- a) Quản lý vận hành, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án nhận chuyển giao, thực hiện cung cấp dịch vụ theo quy định;
- b) Thực hiện trách nhiệm của nhà cung cấp dịch vụ theo quy định.

Chương V

QUYẾT TOÁN DỰ ÁN

Điều 35. Phương thức thực hiện quyết toán

Chủ đầu tư các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh sau khi đã hoàn thành, nghiệm thu các hạng mục của dự án phải lập hồ sơ báo cáo quyết toán dự án hoàn thành theo quy định (đối với phần kinh phí liên quan đến vốn nhà nước) gửi Sở Tài chính thẩm tra, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Điều 36. Quyết toán thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư được cấp phép đầu tư sau ngày Quy định này có hiệu lực

1. Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành, Biểu mẫu báo cáo quyết toán, Hồ sơ trình duyệt quyết toán, thẩm quyền phê duyệt, cơ quan thẩm tra quyết toán và các nội dung có liên quan đến quyết toán dự án hoàn thành sử dụng vốn ngân sách Nhà nước thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

2. Các dự án không sử dụng vốn ngân sách nhưng kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng, kinh phí xây dựng hạ tầng (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án thực hiện quyết toán theo Khoản 1 Điều này.

3. Các hạng mục đầu tư về cấp điện, cấp nước, dịch vụ viễn thông, truyền hình do chủ đầu tư xây dựng được lập báo cáo quyết toán riêng làm cơ sở bàn giao, thanh toán vốn (nếu có) giữa các đơn vị nhận bàn giao với chủ đầu tư dự án.

Điều 37. Quyết toán thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư trước ngày Quy định này có hiệu lực

1. Những dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư trước ngày Quy định này có hiệu lực thì hành và đang trong thời gian đầu tư theo quy định, chủ đầu tư có trách nhiệm đẩy nhanh tiến độ thực hiện đảm bảo đúng thời gian, chất lượng công trình và thực hiện quyết toán dự án hoàn thành theo quy định tại Điều 36 của Quy định này.

2. Những dự án đã hết thời gian thực hiện đầu tư theo quy định mà chưa có quyết toán dự án hoàn thành, chưa thực hiện bàn giao thì Hội đồng nghiệm thu quyết toán dự án thực hiện các nội dung sau:

a) Tổng hợp danh sách báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các dự án chưa hoàn thành quyết toán, chưa bàn giao;

b) Hướng dẫn chủ đầu tư dự án lập hồ sơ, xác định khối lượng, chất lượng, giá trị quyết toán đã hoàn thành để phối hợp các cơ quan liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 38. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý Nhà nước

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và công bố danh mục các dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư mới;

b) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện trình tự, thủ tục về đấu thầu thực hiện dự án; thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, kết quả sơ tuyển, kết quả lựa chọn chủ đầu tư theo quy định;

c) Đề xuất nhà đầu tư dự án đối với trường hợp giao thực hiện dự án;

d) Xây dựng kế hoạch đầu tư khớp nối các công trình hạ tầng đầu mối ngoài hàng rào dự án, các công trình hạ tầng xã hội sử dụng vốn ngân sách Nhà nước;

đ) Thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh theo quy định của Chính phủ và theo nội dung quyết định chấp thuận đầu tư;

e) Chủ trì, phối hợp các Sở, Ngành, địa phương tổng hợp kết quả đầu tư và thực hiện giám sát đầu tư, theo dõi toàn bộ quá trình đầu tư của dự án; phối hợp với các Sở, Ngành liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện đầu tư, chấm dứt hoạt động và thu hồi dự án đầu tư đối với các dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư. Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh định kỳ 06 tháng và 01 năm về tình hình thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh;

g) Tham gia thẩm định hồ sơ xin chấp thuận đầu tư dự án.

2. Sở Xây dựng:

a) Chịu trách nhiệm quản lý nhà nước về công tác phát triển đô thị và các dự án khu đô thị, khu dân cư; định kỳ 06 tháng và hàng năm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng về tình hình và kết quả thực hiện đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh;

b) Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thẩm định hồ sơ xin chấp thuận đầu tư đối với các dự án khu đô thị, khu dân cư thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh;

c) Thẩm định dự án đầu tư, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán các công trình thuộc dự án theo quy định;

d) Tổ chức lập hồ sơ đề xuất các khu vực phát triển đô thị làm cơ sở để quản lý và triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các dự án khu đô thị, khu dân cư;

đ) Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện công tác quản lý và hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện xây dựng theo quy hoạch kiến trúc được duyệt, đảm bảo chất lượng, trật tự xây dựng, an toàn lao động vệ sinh môi trường tại các dự án, bàn giao, bảo hành và bảo trì công trình. Tổ chức kiểm tra định kỳ, đột xuất các dự án trong giai đoạn thực hiện đầu tư theo quy định;

e) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở đối với các dự án;

g) Ban hành văn bản thông báo cho chủ đầu tư đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

h) Kiểm tra cụ thể các khu đô thị, khu dân cư đang triển khai thực hiện, tổng hợp các vướng mắc về quy hoạch, xây dựng, đề xuất điều chỉnh quy hoạch chi tiết các khu dân cư đã kéo dài để sớm quyết toán dự án;

i) Kiểm tra đánh giá mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư để tổ chức nghiệm thu hoàn thành, đề xuất bàn giao cho địa phương quản lý. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền đối với các vi phạm về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

k) Tổng hợp, báo cáo tình hình thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn toàn tỉnh theo định kỳ hoặc đột xuất.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Kiểm tra việc quản lý sử dụng đất đối với các dự án đã có quyết định giao đất, cho thuê đất;

b) Thực hiện công tác lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất;

c) Thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án. Xác định giá đất gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định;

d) Rà soát các khu đô thị, khu dân cư đang triển khai thực hiện, tổng hợp báo cáo các khó khăn vướng mắc của chủ đầu tư trong công tác giải phóng mặt bằng, xác định giá đất, đề xuất giải pháp tháo gỡ;

đ) Kiểm tra, đánh giá việc chấp hành pháp luật về tài nguyên nước và bảo vệ môi trường của chủ đầu tư; thẩm định và đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư xây dựng theo thẩm quyền;

e) Thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất, xử lý các vi phạm thuộc thẩm quyền hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý nếu vượt thẩm quyền;

g) Tham gia thẩm định hồ sơ xin chấp thuận đầu tư dự án;

h) Chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

4. Sở Tài chính:

a) Tham mưu cho Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định phương án giá đất, xác định mức thu tiền sử dụng đất của dự án làm căn cứ thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện các nghiệp vụ về quản lý, sử dụng các công trình hạ tầng được chuyển giao;

c) Chủ trì thực hiện thẩm tra quyết toán dự án theo quy định;

d) Tổng hợp báo cáo các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành, đề xuất giải pháp tháo gỡ;

đ) Tham gia thẩm định hồ sơ xin chấp thuận đầu tư dự án.

5. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư bố trí lịch để Ủy ban nhân dân tỉnh, lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh làm việc với các chủ đầu tư khi chủ đầu tư có đề xuất;

b) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư đơn đốc hoặc tham mưu văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu các Sở, Ngành địa phương liên quan thực hiện kịp thời các nội dung liên quan đến quá trình giải quyết thủ tục đầu tư cho chủ đầu tư theo Quy định này;

c) Trên cơ sở báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả thực hiện Quy định này.

6. Cơ quan thuế (Cục Thuế, Chi cục Thuế): Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản khác có liên quan, thực hiện việc xác định đơn giá thuê đất, tính số tiền thuê đất phải nộp; thông báo, hướng dẫn, đơn đốc, theo dõi việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.

7. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh: Thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án theo quy định.

Điều 39. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 34 Quy định này và thực hiện các nội dung sau:

1. Tổ chức lập, công bố công khai quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, chương trình phát triển đô thị của các đô thị trên địa bàn, quy hoạch chi tiết các dự án khi được giao thực hiện. Cung cấp thông tin quy hoạch cho các đối tượng có nhu cầu theo quy định.

2. Chuẩn bị các thủ tục cần thiết để lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

3. Là đơn vị đại diện cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết Hợp đồng dự án và tổ chức quản lý thực hiện dự án theo quy định.

4. Xây dựng kế hoạch thực hiện kêu gọi đầu tư các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn; kế hoạch hình thành đơn vị hành chính để tiếp nhận, quản lý hành chính các khu đô thị, khu dân cư.

5. Tham gia thẩm định các dự án đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn; cử cán bộ có năng lực tham gia giám sát, quản lý chất lượng công trình và nghiệm thu trong suốt quá trình xây dựng cho đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

6. Tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và triển khai thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

7. Phối hợp với Cục Thuế và chi đạo Chi cục Thuế đơn đốc chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

8. Hàng năm rà soát, đề xuất kế hoạch đầu tư khớp nối các công trình hạ tầng đầu mối ngoài hàng rào dự án, các công trình hạ tầng xã hội sử dụng vốn ngân sách gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư.

9. Nhận chuyển giao công trình hạ tầng của dự án khu đô thị, khu dân cư, quản lý khai thác công trình theo đúng chức năng; có trách nhiệm bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật về xây dựng sau khi ký nhận chuyển giao.

Điều 40. Nghĩa vụ chủ đầu tư dự án

Nghĩa vụ của chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 17, 18 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, Quy định này, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Quy định này và các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 41. Nghĩa vụ của các đơn vị sản xuất, kinh doanh điện, nước, viễn thông trên địa bàn

1. Phối hợp với chủ đầu tư dự án và các cơ quan liên quan từ quá trình lập dự án đến giám sát thực hiện các hạng mục cấp điện, nước, viễn thông theo quy định đảm bảo đáp ứng các nhu cầu của nhân dân trong khu đô thị, khu dân cư.

2. Tiếp nhận bàn giao, sử dụng và quản lý vận hành, bảo trì theo quy định các công trình hạ tầng kỹ thuật điện, nước, viễn thông theo thỏa thuận với chủ đầu tư dự án và quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Thực hiện thanh toán vốn đầu tư, hạch toán, báo cáo theo quy định của pháp luật.

Điều 42. Kiểm tra, thanh tra

1. Mọi tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh đều phải tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật và Quy định này; chịu sự kiểm tra, thanh tra của các cơ quan chức năng nhà nước có thẩm quyền.

2. Việc thanh tra, kiểm tra đối với mỗi dự án khu đô thị, khu dân cư thực hiện theo quy định hiện hành, việc thanh tra đột xuất chỉ tiến hành khi có dấu hiệu sai phạm.

3. Việc quản lý trật tự xây dựng trong khu đô thị, khu dân cư; trách nhiệm và việc phối hợp của Sở chuyên ngành, Thanh tra Sở chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, Ban Quản lý dự án khu đô thị, khu dân cư của chủ đầu tư thực hiện theo Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng của Ủy ban nhân dân tỉnh và các quy định hiện hành.

Điều 43. Xử lý vi phạm

1. Tổ chức, cá nhân nào có hành vi vi phạm các quy định hiện hành của pháp luật và Quy định này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính, đình chỉ đầu tư hoặc thu hồi quyết định chấp thuận đầu tư, hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật; nếu gây thiệt hại cho các đối tác hoặc bên thứ ba thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Khi vi phạm một trong các trường hợp sau đây mà không có lý do chính đáng được cấp có thẩm quyền chấp thuận, chủ đầu tư sẽ bị thu hồi quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án:

a) Không trình thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết của dự án theo thời hạn của Luật Quy hoạch đô thị kể từ ngày được giao làm chủ đầu tư dự án;

b) Không trình hồ sơ xin chấp thuận đầu tư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án (đối với trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt trước khi lựa chọn chủ đầu tư dự án) hoặc trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đối với trường hợp khi lựa chọn chủ đầu tư dự án chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng);

c) Sau 02 tháng kể từ ngày có ý kiến thẩm định bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền (đối với trường hợp hồ sơ trình thẩm định không đạt yêu cầu) mà chủ đầu tư không trình thẩm định lại để xin chấp thuận đầu tư.

3. Vi phạm các quy định tại Khoản 1, Điều 64, Luật Đất đai năm 2013.

4. Trường hợp trong quá trình thẩm định, thanh tra, kiểm tra các nội dung của dự án phát hiện hồ sơ, tài liệu liên quan đến năng lực của chủ đầu tư khai báo không trung thực hoặc giả mạo hồ sơ, chủ đầu tư sẽ bị xem xét thu hồi quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án và quyết định chấp thuận đầu tư.

5. Các trường hợp vi phạm về quy hoạch, xây dựng, sử dụng đất sau đều bị xử lý theo quy định:

a) Vi phạm về quy hoạch xây dựng, dự án được phê duyệt: Xây dựng không đúng quy hoạch, dự án được duyệt, giấy phép xây dựng về chiều cao tầng, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất; khoảng lùi công trình các công trình nhà ở, công trình công cộng dịch vụ và hạ tầng xã hội; vi phạm về tìm tuyến, vị trí, quy cách, chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật;

b) Vi phạm về sử dụng sai mục đích sử dụng đất, sử dụng tạm đất dự án, xây dựng tạm các công trình không xin phép theo quy định;

c) Vi phạm sử dụng sai mục đích công trình;

d) Vi phạm về trật tự xây dựng, an toàn giao thông, an toàn lao động, an toàn sử dụng, vệ sinh môi trường.

6. Vi phạm về quản lý tài chính, nghĩa vụ thuế thì tùy theo mức độ vi phạm, chủ đầu tư ngoài việc phải nộp đủ số tiền còn thiếu sẽ bị xử lý vi phạm hành chính và các hình phạt bổ sung theo quy định của pháp luật.

7. Chủ đầu tư khi chưa đủ điều kiện đã thực hiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai hoặc sử dụng vốn đã huy động không đúng với quy định thì chủ đầu tư phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

8. Danh mục các dự án, các chủ đầu tư bị xử lý vi phạm theo các quy định tại Khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều này phải được công bố trên trang Thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng. Thời điểm công bố thực hiện sau khi có quyết định xử lý vi phạm của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 44. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các trường hợp đã được Ủy ban nhân dân tỉnh có chủ trương giao lập quy hoạch chi tiết, chuẩn bị dự án, chưa có quyết định lựa chọn chủ đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì Ủy ban nhân dân tỉnh bổ sung dự án vào danh mục dự án của tỉnh và đơn vị được giao lập quy hoạch chi tiết tiếp tục tham gia lựa chọn làm chủ đầu tư dự án và thực hiện các bước tiếp theo theo Quy định này.

2. Đối với các dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án, cấp Giấy chứng nhận đầu tư, phê duyệt dự án, đang triển khai thực hiện thì tiếp tục thực hiện các bước theo quy định tại Quy định này.

Điều 45. Điều khoản thi hành

1. Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các tổ chức, cá nhân, các chủ đầu tư phản ánh kịp thời bằng văn bản về Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, chủ trì tham mưu báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp và hiệu quả.

2. Trường hợp các văn bản được viện dẫn tại Quy định này có sửa đổi, bổ sung hoặc được thay thế bằng văn bản khác thì thực hiện theo quy định được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế. / *z/*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Vũ Hồng Bắc

