

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 5438/BXD-QLN
V/v hướng dẫn quy định
pháp luật về nhà ở xã hội

Hà Nội, ngày 30 tháng 11 năm 2022

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 196/TVĐTĐXD-BPC ngày 03/10/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang đề nghị hướng dẫn một số nội dung liên quan đến việc xác định đối tượng và giá bán nhà ở xã hội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Tại điểm b Khoản 1 Điều 51 Luật Nhà ở năm 2014 đã quy định: *Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này,...*

Tại khoản 16 Điều 1 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 đã quy định về Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú như sau: (a) *Trường hợp đối tượng đăng ký xin mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội thì phải có bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại địa phương đó;* (b) *Trường hợp đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại điểm a khoản này thì phải có bản sao giấy xác nhận đăng ký tạm trú và giấy xác nhận đóng bảo hiểm xã hội từ 01 năm trở lên tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;...*

Như vậy, đối tượng có hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương hoặc có đăng ký tạm trú và giấy xác nhận đóng bảo hiểm xã hội từ 01 năm trở lên tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì đủ điều kiện về cư trú để mua nhà ở xã hội.

2. Tại Điều 9 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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 và 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 thì *tổng vốn đầu tư xây dựng (T_d) trong công thức xác định giá bán nhà ở xã hội gồm chi phí đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí hợp lý khác (là các chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án) được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán. Trong đó, chi phí đầu tư xây dựng được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 và khoản 2 Điều 12 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng thì *chi phí chung là một khoản mục thuộc chi phí xây dựng trong tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình.*

Tại mục 1.1 phần II Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng thì *nội dung chi phí chung được quy định, gồm: (i) chi phí chung của doanh nghiệp; (ii) chi phí điều hành sản xuất tại công trường; (iii) chi phí người sử dụng lao động phải nộp cho người lao động theo quy định.*

3. Tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định: *Đối tượng được vay vốn là các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 Luật Nhà ở.*

Tại điểm b Khoản 2 Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định về điều kiện được vay vốn: *Có đủ hồ sơ chứng minh theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này.*

Tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP quy định về điều kiện được vay vốn đối với hộ gia đình, cá nhân vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội: *(d) Có Giấy đề nghị vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, trong đó có cam kết của cá nhân và các thành viên trong hộ gia đình chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống; (đ) Có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này và của pháp luật về nhà ở”.*

Như vậy, hộ gia đình có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư thì thuộc diện được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội. Đề nghị Công ty liên hệ với Ngân hàng Chính sách xã hội để được hướng dẫn.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 196/TVĐTXD-BPC ngày 03/10/2022 đề Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang nghiên cứu, tham khảo thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- Cục trưởng (đề b/c);
- Lưu: VT, KTXD, QLN (2b);

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng