

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ

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

Số: 84/2013/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2013

NGHỊ ĐỊNH

Quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

Chính phủ ban hành Nghị định quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định việc phát triển và quản lý sử dụng nhà ở tái định cư phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án xây dựng công trình sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

2. Việc phát triển nhà ở tái định cư để phục vụ dự án được đầu tư xây dựng bằng vốn vay của các tổ chức quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có thỏa thuận khác với các tổ chức quốc tế này thì thực hiện theo thỏa thuận đó.

3. Nhà ở tái định cư để phục vụ nhu cầu tái định cư các hộ gia đình, cá nhân phải di dời khỏi các khu vực có nguy cơ bị sạt lở, khu vực thường xuyên bị thiên tai thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này được áp dụng cho các đối tượng sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án xây dựng công trình sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh,

lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng theo quy hoạch, kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến phát triển và quản lý sử dụng nhà ở tái định cư.

3. Các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. “Nhà ở tái định cư” là một loại nhà ở được đầu tư xây dựng hoặc mua phục vụ nhu cầu tái định cư của các hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Nghị định này.

2. “Dự án khu nhà ở tái định cư” là dự án nhà ở được đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) để phục vụ nhu cầu tái định cư.

3. “Dự án công trình nhà ở tái định cư” là dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, nhà ở riêng lẻ để phục vụ nhu cầu tái định cư.

4. “Hộ gia đình, cá nhân tái định cư” là hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Nghị định này được mua hoặc thuê nhà ở tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của Nghị định này.

5. “Dự án đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước có nhu cầu nhà ở tái định cư” là dự án đầu tư xây dựng sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng được đầu tư bằng vốn ngân sách nhà nước có nhu cầu nhà ở tái định cư để phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất.

6. “Dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước có nhu cầu nhà ở tái định cư” là các dự án Xây dựng - Chuyển giao (sau đây gọi tắt là dự án BT), dự án Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (dự án BOT), dự án Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh (dự án BTO) có nhu cầu nhà ở tái định cư để phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất.

7. “Dự án đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước có nhu cầu nhà ở tái định cư” là dự án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ do các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước nhưng do Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Chương II PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 4. Nguyên tắc phát triển nhà ở tái định cư

1. Phát triển nhà ở tái định cư phải tuân thủ quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; phải đảm bảo đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội; tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư, xây dựng và quy định của Nghị định này.

2. Phát triển nhà ở tái định cư phải bảo đảm nguyên tắc để các hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư có điều kiện ở, sinh hoạt, sản xuất tốt hơn hoặc tương đương nơi ở cũ.

3. Nhà ở tái định cư phải bảo đảm quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng xây dựng và an toàn trong sử dụng và phù hợp với văn hóa, phong tục, tập quán của địa phương.

4. Tại khu vực đô thị cần hạn chế đầu tư xây dựng các dự án tái định cư riêng lẻ mà tập trung đẩy mạnh phát triển các dự án nhà ở xã hội hoặc mua các căn hộ trong các dự án phát triển nhà ở thương mại và khu đô thị mới để bố trí tái định cư.

Điều 5. Lập quy hoạch xây dựng khu nhà ở tái định cư

1. Trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi tắt là khu công nghiệp), điểm dân cư nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải bố trí quỹ đất đáp ứng nhu cầu tái định cư trên địa bàn. Trường hợp trong các quy hoạch nêu trên chưa bố trí quỹ đất cho nhà ở tái định cư thì Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư trên địa bàn chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng để bố trí đủ quỹ đất cho nhà ở tái định cư, phù hợp với tình hình cụ thể của địa phương.

2. Đối với dự án phát triển khu đô thị mới, khu nhà ở mới có nhu cầu tái định cư thì ưu tiên bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở tái định cư ngay trong khu đô thị mới hoặc trong dự án khu nhà ở đó.

3. Đối với dự án hạ tầng khu công nghiệp mà có nhu cầu nhà ở tái định cư thì bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng nhà ở công nhân phục vụ khu công nghiệp hoặc bố trí quỹ đất khác trên địa bàn, phù hợp với tình hình cụ thể của địa phương và điều kiện sống của các hộ dân tái định cư.

Điều 6. Lập kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư

1. Chủ đầu tư các dự án nêu tại Khoản 5, 6 và Khoản 7 Điều 3 của Nghị định này thực hiện việc điều tra, khảo sát về nhu cầu bồi thường nhà ở tái định cư của

các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện phải di dời (như vị trí, hạ tầng khu nhà ở tái định cư, loại nhà ở, diện tích, số lượng nhà ở, thời gian bố trí tái định cư) và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để tổng hợp đăng ký nhu cầu về nhà ở tái định cư.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo Sở Xây dựng về nhu cầu nhà ở tái định cư được đầu tư bằng mọi nguồn vốn kể cả vốn ngân sách trung ương trên địa bàn (bao gồm tổng số nhà ở tái định cư, cơ cấu diện tích nhà ở, tổng số vốn, nguồn vốn cho nhà ở tái định cư), Sở Xây dựng tổng hợp và lập kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư hàng năm và 5 năm, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư có thể gộp chung với Chương trình phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc lập riêng theo điều kiện cụ thể của địa phương.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn đã được phê duyệt để xem xét, quyết định phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư hàng năm và 5 năm, công bố công khai kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư, báo cáo Bộ Xây dựng trước ngày 31 tháng 10 của năm trước năm kế hoạch.

4. Đối với khu vực đô thị, việc lập kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư phải cân đối chung với kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

Điều 7. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở tái định cư

Tiêu chuẩn diện tích nhà ở tái định cư theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và các quy định sau đây:

1. Đối với khu vực đô thị:

a) Nhà ở tái định cư là nhà chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án có tiêu chuẩn diện tích phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Nhà ở tái định cư là căn hộ nhà chung cư phải bảo đảm tiêu chuẩn diện tích theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Khi thiết kế nhà ở tái định cư là nhà chung cư, có thể bố trí một phần diện tích để tổ chức kinh doanh, dịch vụ phù hợp với điều kiện thực tế của từng dự án (sau khi đã đáp ứng đủ nhu cầu diện tích sử dụng chung, diện tích sinh hoạt cộng đồng, kể cả nơi để xe trong phạm vi dự án theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành);

d) Nhà ở tái định cư là nhà ở riêng lẻ phải đảm bảo các yêu cầu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật và tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Đối với khu vực nông thôn

Nhà ở tái định cư và các công trình phụ trợ, phục vụ sản xuất gắn với nhà ở tái định cư (nếu có) phải đảm bảo tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Điều 8. Các hình thức phát triển nhà ở tái định cư

Phát triển nhà ở tái định cư theo các hình thức sau:

1. Đầu tư xây dựng trực tiếp.
2. Đầu tư theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (sau đây gọi tắt là Hợp đồng BT).
3. Mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư.

Điều 9. Nguồn vốn phát triển nhà ở tái định cư

1. Vốn đầu tư phát triển từ ngân sách nhà nước, vốn trái phiếu công trình, trái phiếu Chính phủ.
2. Vốn hỗ trợ phát triển chính thức ODA và nguồn vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ.
3. Vốn có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (quy đổi từ quyền sử dụng đất);
4. Quỹ phát triển đất, Quỹ phát triển nhà.
5. Vốn của doanh nghiệp và vốn huy động hợp pháp khác.

Điều 10. Chủ đầu tư dự án khu nhà ở tái định cư và công trình nhà ở tái định cư

Chủ đầu tư dự án khu nhà ở tái định cư, dự án công trình nhà ở tái định cư được lựa chọn phải có đủ điều kiện về tư cách pháp nhân, năng lực tài chính theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và được quy định như sau:

1. Đối với dự án khu nhà ở tái định cư và công trình nhà ở tái định cư được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách thì Chủ đầu tư được lựa chọn bao gồm:
 - a) Ban Quản lý dự án chuyên ngành của địa phương;
 - b) Tổ chức phát triển quỹ đất;
 - c) Doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản.
2. Đối với dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư được đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng BT thì thực hiện lựa chọn Chủ đầu tư theo quy định tại Điều 12 của Nghị định này.