

Số: 28 /2016/TT-BXD

Hà Nội, ngày 15 tháng 12 năm 2016

THÔNG TƯ

Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng

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 Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 79/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định điều kiện kinh doanh dịch vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản,

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 quy định về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

1. Điều 5 được sửa đổi như sau:

“Điều 5. Hồ sơ đề nghị công nhận cơ sở đào tạo

Hồ sơ đề nghị công nhận cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các giấy tờ sau đây:

1. Văn bản đề nghị Bộ Xây dựng công nhận đủ điều kiện được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao có chứng thực giấy đăng ký kinh doanh hoặc giấy đăng ký thành lập doanh nghiệp hoặc quyết định thành lập tổ chức có ghi chức năng đào tạo theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 79/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định điều kiện kinh doanh dịch vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản (sau đây gọi tắt là Nghị định số 79/2016/NĐ-CP).

3. Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền quản lý, sử dụng hoặc hợp đồng thuê cơ sở vật chất phục vụ cho việc đào tạo lý thuyết có thời hạn tối thiểu là 01 năm; hợp đồng hoặc văn bản liên kết thực hành tại các nhà chung cư đã đưa vào sử dụng và đang do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành thực hiện quản lý.

4. Bộ giáo trình hoặc tài liệu giảng dạy phù hợp với chương trình khung theo quy định tại Chương III của Thông tư này.

5. Danh sách giảng viên tham gia giảng dạy theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này kèm theo hồ sơ của từng giảng viên như sau:

a) Bản sao có chứng thực bằng tốt nghiệp trình độ đại học trở lên;

b) Bản kê khai kinh nghiệm theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này;

c) Bản sao có chứng thực hợp đồng lao động hoặc quyết định bổ nhiệm giảng viên; trường hợp là giảng viên trong biên chế của cơ sở đào tạo thì phải có thêm bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh về việc cơ sở đào tạo đang đóng bảo hiểm xã hội cho giảng viên”.

2. Điểm b Khoản 1 Điều 7 được sửa đổi như sau:

“ b) Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 5 của Thông tư này, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 3 của Nghị định số 79/2016/NĐ-CP thì báo cáo Bộ Xây dựng ban hành quyết định hoặc ủy quyền cho Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản ban hành quyết định công nhận cơ sở đủ điều kiện được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư. Tên và địa chỉ của cơ sở đào tạo, được Bộ Xây dựng công nhận được thông báo công khai trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng và của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản.

Sau khi có quyết định công nhận của Bộ Xây dựng, cơ sở đào tạo có trách nhiệm gửi 01 bộ hồ sơ (bản sao) đề nghị công nhận cơ sở đào tạo đã được Bộ Xây dựng chấp thuận cho Sở Xây dựng nơi tổ chức đào tạo để Sở Xây dựng thực hiện theo dõi, kiểm tra và quản lý”.

3. Điểm a Khoản 2 Điều 13 được bổ sung như sau:

“1. Trong thời hạn 05 ngày, trước ngày khai giảng khóa học, cơ sở đào tạo phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi tổ chức đào tạo thông báo về thời gian, địa điểm tổ chức khóa học, lịch học, danh sách giảng viên giảng dạy khóa học đối với từng đối tượng người học quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 2 của Thông tư này và lịch kiểm tra cuối khóa học.

Cơ sở đào tạo phải thành lập bộ phận quản lý đào tạo để tổ chức các khóa đào tạo, lưu trữ hồ sơ học viên, hồ sơ tài liệu liên quan tới công tác đào tạo; phải ban hành quy chế quản lý đào tạo, trong đó quy định cụ thể điều kiện tuyển sinh, thời gian mỗi khóa học, số lượng bài giảng, thời lượng tiết học của từng bài giảng (kể cả bài giảng không thuộc chuyên đề bắt buộc theo quy định của Thông tư này), việc kiểm tra cuối khóa học, tiêu chí đánh giá, phân loại kết quả học tập, điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo áp dụng đối với từng đối tượng người học quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 2 của Thông tư này”.

4. Điểm a Khoản 1 Điều 15 được sửa đổi như sau:

“a) Đối với các học viên thuộc diện quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Thông tư này, nếu sau khi kiểm tra và được Hội đồng đánh giá kết quả học tập đánh giá đạt yêu cầu thì được cấp Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo trong thời hạn tối đa là 15 ngày, kể từ ngày kiểm tra.

Việc chấm điểm bài kiểm tra được xác định theo thang điểm 100; trường hợp bài kiểm tra dưới 50 điểm thì không đạt yêu cầu; trường hợp học viên không đạt yêu cầu có nhu cầu kiểm tra lại thì cơ sở đào tạo có trách nhiệm tổ chức kiểm tra lại cho học viên.”

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 quy định về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản như sau:

1. Khoản 2 Điều 3 được sửa đổi như sau:

“2. Sở Xây dựng giao hoặc ủy quyền cho một hoặc một số đơn vị sau đây tổ chức kỳ thi (viết tắt là đơn vị tổ chức kỳ thi):

a) Phòng có chức năng quản lý nhà và thị trường bất động sản thuộc Sở Xây dựng;

b) Cơ sở đào tạo có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại Điều 4 của Nghị định số 79/2016/NĐ-CP;

c) Hiệp hội bất động sản Việt Nam;

d) Hiệp hội bất động sản các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

đ) Hội môi giới bất động sản Việt Nam.”

2. Điểm b Khoản 1 Điều 4 được sửa đổi như sau:

“b) Các ủy viên Hội đồng thi bao gồm: 01 đại diện của phòng có chức năng quản lý nhà và thị trường bất động sản thuộc Sở Xây dựng; 01 đại diện đơn vị tổ chức kỳ thi; một số thành viên khác của Hiệp hội bất động sản, Hội môi giới bất động sản, giảng viên của các cơ sở đào tạo, chuyên gia môi giới bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản hoặc các chuyên gia khác do Chủ tịch Hội đồng thi quyết định.”

3. Điều 19 được sửa đổi như sau:

“ Điều 19. Hướng dẫn về giảng viên, cơ sở đào tạo và chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Giảng viên tham gia giảng dạy kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải là người đã tốt nghiệp từ trình độ đại học trở lên thuộc các chuyên ngành phù hợp với nội dung giảng dạy và có kinh nghiệm tối thiểu là 05 năm trong hoạt động quản lý nhà nước, nghiên cứu khoa học, đào tạo về lĩnh vực bất động sản hoặc tham gia kinh doanh bất động sản.

Cơ sở đào tạo phải lập danh sách giảng viên và bảng kê khai năng lực kinh nghiệm của giảng viên theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 8 và phụ lục số 9 ban hành kèm theo Thông tư này để theo dõi, quản lý.

2. Cơ sở đào tạo phải thành lập bộ phận quản lý đào tạo để tổ chức các khóa đào tạo, lưu trữ hồ sơ học viên, hồ sơ tài liệu liên quan tới công tác đào tạo; phải ban hành quy chế quản lý đào tạo, trong đó quy định cụ thể điều kiện tuyển sinh, thời gian mỗi khóa học, số lượng bài giảng, thời lượng tiết học của từng bài giảng (kể cả bài giảng không thuộc chuyên đề bắt buộc theo quy định của Thông tư này), việc kiểm tra cuối khóa học, tiêu chí đánh giá, phân loại kết quả học tập, điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận hoàn thành khóa học.

3. Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản bao gồm phần kiến thức cơ sở và phần kiến thức chuyên môn theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 6 ban hành kèm theo Thông tư này.

Thủ trưởng cơ sở đào tạo căn cứ vào chương trình khung đào tạo được hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 6 ban hành kèm theo Thông tư này để xây dựng, phê duyệt và chịu trách nhiệm về nội dung của giáo trình hoặc tài liệu giảng dạy.”

4. Điều 20 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 20. Công khai thông tin về cơ sở đào tạo

1. Khi đáp ứng đủ điều kiện được tổ chức đào tạo theo quy định tại Điều 4 của Nghị định số 79/2016/NĐ-CP, cơ sở đào tạo cung cấp thông tin theo quy định tại Khoản 2 Điều này cho Sở Xây dựng nơi đặt trụ sở chính, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản. Sở Xây dựng nơi cơ sở đào tạo đặt trụ sở chính và Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm đăng tải công khai các thông tin của cơ sở đào tạo trên Cổng thông tin điện tử của đơn vị mình để phục vụ công tác quản lý.

2. Nội dung thông tin cung cấp để đăng tải bao gồm: tên cơ sở đào tạo; họ và tên người đại diện theo pháp luật; địa chỉ và số điện thoại liên lạc của cơ sở đào tạo.

3. Khi có thay đổi một trong các thông tin quy định tại Khoản 2 Điều này hoặc khi chấm dứt hoạt động hoặc khi bị giải thể, phá sản, cơ sở đào tạo có trách nhiệm thông báo đến cơ quan đăng tải thông tin quy định tại Khoản 1 Điều này để điều chỉnh hoặc xóa thông tin”.

5. Điểm d Khoản 1 Điều 21 được sửa đổi như sau:

“d) Tổ chức kiểm tra, đánh giá và xếp loại kết quả học tập để cấp Giấy chứng nhận hoàn thành khóa học cho học viên.

Trước khi tổ chức kiểm tra cuối khóa, cơ sở đào tạo có trách nhiệm tổ chức cho học viên thực hành tại văn phòng môi giới, sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đủ thời lượng theo quy định; sau khi thực hành, học viên có trách nhiệm viết bài thu hoạch. Chỉ những học viên tham gia đủ số tiết học theo quy định, tham gia đủ thời gian thực hành và có bài viết thu hoạch mới được kiểm tra cuối khóa; cán bộ chấm bài kiểm tra phải là giảng viên có trong danh