

QUY CHẾ

Phối hợp quản lý thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2020
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế này quy định nguyên tắc, phương thức, nội dung và trách nhiệm phối hợp giữa các Sở, ban, ngành thuộc Ủy ban nhân dân Tỉnh (viết tắt là các Sở, ban, ngành cấp tỉnh) và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (viết tắt là UBND cấp huyện), Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (viết tắt là UBND cấp xã) có dự án đầu tư xây dựng nhà ở và nhà đầu tư dự án trong việc thực hiện nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

2. Quy chế này không áp dụng đối với: các dự án đầu tư trong khu công nghiệp; Các dự án sử dụng vốn đầu tư công; Các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP); dự án thuộc đối tượng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng tổ chức, cá nhân trúng đấu giá không phải lập thủ tục quyết định chủ trương đầu tư.

3. Những nội dung liên quan khác không nêu trong Quy chế này, thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư, xây dựng, đấu thầu, đất đai, nhà ở và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với các Sở, ban, ngành cấp tỉnh, UBND cấp huyện, cấp xã trong việc thực hiện nhiệm vụ quản lý giải quyết các thủ tục đầu tư theo thẩm quyền và các nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân có dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Căn cứ khoản 8, Điều 3, Luật nhà ở năm 2014 quy định dự án đầu tư xây dựng nhà ở được hiểu như sau: là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định.

2. Căn cứ khoản 2, Điều 17, Luật nhà ở năm 2014 quy định dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở;

b) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn;

c) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở;

d) Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

3. Căn cứ khoản 9, Điều 2, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị quy định: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị là dự án đầu tư xây dựng các công trình (có thể bao gồm: Nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng...) trên một khu đất được giao trong khu vực phát triển đô thị theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị bao gồm các loại sau đây:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới là dự án đầu tư xây dựng mới một khu đô thị trên khu đất được chuyển đổi từ các loại đất khác thành đất xây dựng đô thị;

b) Dự án tái thiết khu đô thị là dự án xây dựng mới các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trên nền các công trình hiện trạng đã được phá dỡ theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Dự án cải tạo chỉnh trang khu đô thị là dự án cải tạo, nâng cấp mặt ngoài hoặc kết cấu các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu nhưng không làm thay đổi quá 10% các chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực;

d) Dự án bảo tồn, tôn tạo khu đô thị là các dự án nhằm bảo tồn tôn tạo các giá trị văn hóa, lịch sử, kiến trúc của các công trình, cảnh quan trong khu vực di sản văn hóa của đô thị;

đ) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp là các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trong đó có thể bao gồm các công trình xây dựng mới, công trình cải tạo chỉnh trang, tái thiết và bảo tồn, tôn tạo.

Điều 4. Mục đích

Nâng cao trách nhiệm, hiệu quả công tác phối hợp giữa các Sở, ban, ngành cấp tỉnh, UBND cấp huyện, UBND cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý Nhà nước tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh; không ngừng cải thiện môi trường đầu tư để phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch, kế hoạch và tiến độ đã đề ra nhằm đảm bảo việc triển khai thực hiện dự án và tiến trình đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh.

Điều 5. Nguyên tắc phối hợp

1. Đảm bảo hoạt động hiệu quả của các cơ quan, đơn vị phối hợp.
2. Công tác phối hợp quản lý phải đảm bảo tính thống nhất, trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các Sở, ban, ngành cấp tỉnh, UBND cấp huyện, UBND cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định của pháp luật nhằm giải quyết các thủ tục hành chính nhanh, gọn.
3. Đảm bảo tính khách quan trong quá trình phối hợp.
4. Đảm bảo yêu cầu chuyên môn, chất lượng và thời hạn phối hợp.
5. Chịu trách nhiệm về nội dung, kết quả phối hợp.
6. Việc phối hợp giữa các cơ quan, các tổ chức, cá nhân có liên quan phải phục vụ lợi ích chung, tôn trọng chức năng, nhiệm vụ của các bên tham gia theo đúng quy định của pháp luật; đồng thời, tạo điều kiện để các bên hoàn thành nhiệm vụ được giao.
7. Trong quá trình phối hợp quản lý phải xác định rõ cơ quan chủ trì, cơ quan phối hợp để làm rõ trách nhiệm của các cơ quan tránh chồng chéo trùng lặp

Điều 6. Phương thức phối hợp

Tùy theo tính chất, nội dung công việc cần phối hợp với các cơ quan khác, cơ quan chủ trì quyết định áp dụng một trong các phương thức phối hợp sau đây:

1. Phát hành văn bản hoặc gửi hồ sơ đề nghị cơ quan phối hợp tham gia ý kiến. Các cơ quan được đề nghị tham gia ý kiến có trách nhiệm nghiên cứu trả lời bằng văn bản theo thời hạn đề nghị của cơ quan chủ trì; quá thời hạn trên mà không có ý kiến trả lời, được xem như đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về nội dung được hỏi ý kiến.
2. Tổ chức họp, trong trường hợp cần thiết thì lập biên bản, để làm cơ sở xác định trách nhiệm các bên phải tiến hành theo thẩm quyền, thủ trưởng các đơn vị chịu trách nhiệm cử người đi họp, ý kiến phát biểu của người được cử đi họp được xem là ý kiến chính thức của đơn vị. Trường hợp có một hoặc các bên không thống nhất nội dung thì được bảo lưu ý kiến của mình trong biên bản cuộc họp và trình Ủy ban nhân dân Tỉnh quyết định.
3. Khi có yêu cầu phối hợp xử lý công việc, cơ quan phối hợp cử người đại diện tham dự đúng thành phần để giúp cơ quan chủ trì, giải quyết công việc nhanh chóng, thuận lợi và đảm bảo đúng nguyên tắc phối hợp.
4. Tổ chức liên đoàn, ngành kiểm tra khảo sát, điều tra theo tính chất, nội dung cần phối hợp.
5. Thành lập hệ thống đầu mối tiếp nhận thông tin để xử lý công việc gấp ngoài giờ hành chính và các ngày nghỉ.

Điều 7. Nội dung và lĩnh vực phối hợp quản lý

Sở Xây dựng phối hợp với các Sở, ban, ngành cấp tỉnh; UBND cấp huyện và Nhà đầu tư dự án để thực hiện chức năng quản lý Nhà nước các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên một số lĩnh vực chủ yếu sau:

1. Quản lý xúc tiến kêu gọi đầu tư và đề xuất quyết định chủ trương đầu tư.
2. Quản lý quy hoạch, kiến trúc.
3. Quản lý cấp phép xây dựng các công trình kiến trúc trên đất, công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
4. Quản lý đầu tư xây dựng, chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
5. Quản lý giải quyết các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý môi trường.
6. Tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chuyển giao và chuyển giao quản lý hành chính.
7. Thanh tra, kiểm tra, giám sát tại các doanh nghiệp.

Chương II

TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN TRONG MÔI QUAN HỆ PHỐI HỢP

Điều 8. Trách nhiệm chung của các bên trong quan hệ phối hợp

1. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối, phối hợp tham mưu UBND Tỉnh trong công tác quản lý thực hiện đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh.
2. Các Sở chuyên ngành có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ và thanh tra, kiểm tra phối hợp về triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các dự án đầu tư xây dựng nhà ở của nhà đầu tư dự án trong phạm vi các lĩnh vực quản lý Nhà nước của Sở theo quy định của pháp luật.
3. UBND cấp huyện phối hợp Nhà đầu tư dự án và cơ quan liên quan trong các lĩnh vực công tác: Quản lý xúc tiến kêu gọi đầu tư và đề xuất quyết định chủ trương đầu tư; Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) hoặc tổng mặt bằng của dự án; giải phóng mặt bằng; kiểm tra, giám sát thi công xây dựng công trình chuyển giao; quản lý trật tự xây dựng; tiếp nhận, quản lý các công trình chuyển giao trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
4. Nhà đầu tư dự án có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương và Sở, ngành liên quan trong triển khai thực hiện dự án đúng theo tiến độ đã được duyệt, tạm ứng kinh phí để thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) và thực hiện ký quỹ theo quy định của Luật Đầu tư năm 2014 sau khi được UBND Tỉnh phê duyệt Quyết định chấp thuận đầu tư dự án.

Điều 9. Trách nhiệm của Văn phòng UBND tỉnh

1. Tham mưu UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh:

a) Ban hành các quyết định chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư; quyết định cho thuê đất, giao đất cho nhà đầu tư; quyết định thu hồi đất khu vực dự án; quyết định phương án bồi thường giải phóng mặt bằng... của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh;

b) Giải quyết các kiến nghị các Sở, ngành và địa phương liên quan đến quá trình đề xuất các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

2. Giúp UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh giám sát, kiểm tra, đôn đốc các cơ quan chức năng, đơn vị có liên quan giải quyết các thủ tục, hồ sơ theo quy định tại Quy chế này và các quy định khác có liên quan.

Điều 10. Quản lý xúc tiến kêu gọi đầu tư và đề xuất quyết định chủ trương đầu tư

1. Trách nhiệm Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp các Sở, ngành liên quan và địa phương xây dựng kế hoạch hàng năm và 05 năm phát triển nhà ở, phát triển đô thị và khu vực đô thị; trong đó, có dự kiến đề xuất danh mục, loại nguồn vốn và lộ trình thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trình UBND tỉnh phê duyệt triển khai thực hiện;

b) Chủ trì hoặc phối hợp tổ chức lấy ý kiến các Sở, ngành liên quan và địa phương trước khi thẩm định trình UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư; trong đó, khi tổ chức lấy ý kiến phải nêu các ý kiến chuyên ngành về địa điểm xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch xây dựng để làm cơ sở cho các Sở ngành liên quan và địa phương cho ý kiến. Và đồng thời chủ trì, phối hợp các Sở, ngành liên quan và địa phương giám sát, kiểm tra theo dõi việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch, kế hoạch, tiến độ và nội dung dự án đã được phê duyệt; tổng hợp, đề xuất hoặc phối hợp với các cơ quan chức năng xử lý các vấn đề vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện đầu tư Dự án;

c) Chủ trì, phối hợp các Sở, ngành liên quan và địa phương tổ chức rà soát, đánh giá thực trạng triển khai và phân loại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được chấp thuận, cho phép đầu tư trên địa bàn để báo cáo UBND tỉnh. Căn cứ vào kết quả rà soát, đánh giá thực trạng triển khai và phân loại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở; số liệu về tồn kho bất động sản; dự báo về nhu cầu nhà ở và dịch vụ đô thị theo nhu cầu của thị trường; chiến lược và kế hoạch phát triển nhà ở; khả năng huy động các nguồn lực cho công tác đầu tư xây dựng, tham mưu cho UBND tỉnh quyết định việc dừng, tạm dừng hoặc cho tiếp tục triển khai các dự án.

d) Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, cung cấp thông tin về chương trình, khu vực phát triển đô thị, kế hoạch phát triển nhà ở; tổng hợp, báo cáo UBND

tỉnh, Bộ Xây dựng định kỳ hoặc đột xuất về tình hình thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

2. Trách nhiệm nhà đầu tư

a) Trước khi dự kiến đầu tư, nhà đầu tư có nhu cầu tìm hiểu cơ hội đầu tư vào tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu truy cập Cổng thông tin điện tử của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu hoặc trực tiếp liên hệ với cơ quan đầu mối là Sở Xây dựng để được hướng dẫn cung cấp danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, 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;

b) Sau khi nghiên cứu, tìm hiểu khảo sát thực tế các dự án trong danh mục dự án đầu tư của tỉnh nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư thì đề xuất trực tiếp UBND tỉnh hoặc liên hệ với cơ quan đầu mối là Sở Xây dựng hướng dẫn thực hiện các bước quyết định chủ trương đầu tư theo Quy chế này và quy định pháp luật khác liên quan. 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 quyết định chủ trương đầu tư theo Quy chế này và quy định pháp luật khác liên quan;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ đăng ký đầu tư và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Cung cấp các văn bản, tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra, giám sát hoạt động đầu tư cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

d) Trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, lao động và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Có trách nhiệm triển khai dự án theo đúng nội dung quy định tại chủ trương đầu tư và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Trách nhiệm Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Nghiên cứu tham mưu UBND tỉnh phê duyệt ban hành các cơ chế chính sách ưu đãi có liên quan đến xúc tiến đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh;

b) Đề nghị Sở Xây dựng cung cấp thông tin và tham gia các hoạt động xúc tiến kêu gọi đầu tư vào các dự án đầu tư xây dựng nhà ở; giúp nhà đầu tư lựa chọn mục tiêu đầu tư phù hợp và địa điểm đầu tư; hỗ trợ các nhà đầu tư tìm kiếm cơ hội đầu tư, hình thành dự án đầu tư;

c) Phối hợp cho ý kiến về sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội; về năng lực nhà đầu tư; các ý kiến theo chức năng quản lý nhà nước đối với dự án xin chủ trương đầu tư và các nội dung khác theo đề nghị của cơ quan chủ trì.

4. Trách nhiệm Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Phối hợp cho ý kiến chuyên ngành về sự phù hợp của dự án với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất; các yêu cầu về môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản khác có liên quan; việc chấp hành pháp luật đất đai và môi trường của nhà đầu tư; các ý kiến theo chức năng quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xin chủ trương đầu tư và các nội dung khác theo đề nghị của cơ quan chủ trì;

b) Phối hợp các Sở, ngành liên quan và địa phương giám sát, kiểm tra, thanh tra và tổng hợp, đánh giá tình hình thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở; thực hiện giám sát việc chấp hành các quy định của Luật Bảo vệ môi trường, Luật đất đai của các dự án và kiến nghị UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết các vấn đề liên quan đến dự án theo quy định hiện hành;

c) Phối hợp các Sở, ngành liên quan và địa phương xử lý những trường hợp vi phạm theo thẩm quyền; công bố công khai trên trang thông tin điện tử của tỉnh, của Sở Tài nguyên và Môi trường các dự án đầu tư xây dựng nhà ở không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất vì lý do bất khả kháng; các dự án được gia hạn.

5. Trách nhiệm Cục Thuế tỉnh

a) Phối hợp cho ý kiến chuyên ngành về nhà đầu tư cùng với danh mục dự án đang thực hiện liên quan đến chính sách pháp luật thuế, việc chấp hành các quy định của pháp luật về thuế và các nghĩa vụ khác liên quan (nếu có); các ý kiến theo chức năng quản lý chuyên ngành đối với dự án xin chủ trương đầu tư và các nội dung khác theo đề nghị của cơ quan chủ trì;

b) Phối hợp với các Sở, ngành liên quan và địa phương giám sát việc chấp hành các quy định của pháp luật hiện hành trong phạm vi thẩm quyền được giao, xử lý ngay những trường hợp vi phạm hoặc thông báo kịp thời cho Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các Sở, ngành, địa phương có liên quan các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở vi phạm pháp luật nhưng không thuộc thẩm quyền xử lý của ngành;

c) Thống kê, tổng hợp danh sách các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định; kết quả thực hiện nghĩa vụ thuế và tài chính, về đất đai theo quy định của pháp luật, định kỳ gửi Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

6. Trách nhiệm các Sở, ban, ngành và các đơn vị khác

a) Phối hợp, xử lý thông tin về các dự án đầu tư xây dựng nhà ở do Sở Xây dựng cung cấp để tổ chức quản lý nhà nước về đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở của doanh nghiệp;

b) Phối hợp các Sở, ban, ngành và Địa phương có liên quan giám sát việc chấp hành các quy định của pháp luật hiện hành trong phạm vi thẩm quyền được

giao, xử lý ngay những trường hợp vi phạm hoặc thông báo kịp thời cho Sở Xây dựng các trường hợp dự án đầu tư vi phạm pháp luật nhưng không thuộc thẩm quyền xử lý của ngành;

c) Phối hợp cho ý kiến về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch phát triển ngành, các ý kiến theo chức năng quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xin chủ trương đầu tư và các nội dung khác theo đề nghị của cơ quan chủ trì.

7. Trách nhiệm UBND cấp huyện

a) Phối hợp cho ý kiến về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, địa điểm, ranh giới, diện tích, hiện trạng sử dụng đất; ý kiến về nhu cầu sử dụng đất; các ý kiến theo chức năng quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xin chủ trương đầu tư và các nội dung khác theo đề nghị của cơ quan chủ trì;

b) Phối hợp các Sở, ban, ngành và Địa phương có liên quan giám sát việc chấp hành các quy định pháp luật về Đầu tư, Nhà ở, Xây dựng, Bảo vệ môi trường, Đất đai và các quy định khác đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn. Xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị các Sở, ban, ngành có liên quan để phối hợp xử lý;

c) Cung cấp hồ sơ địa chính có liên quan đến địa điểm khu đất trên địa bàn, thông tin về đấu nối công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc thẩm quyền quản lý; Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường khi cần thiết thực hiện bàn giao mốc ranh giới khu đất trên thực địa để nhà đầu tư triển khai dự án.

Điều 11. Công tác quản lý quy hoạch kiến trúc

1. Trách nhiệm Sở Xây dựng: Chủ trì, hướng dẫn các nhà đầu tư trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) hoặc tổng mặt bằng của dự án, phương án kiến trúc và các nội dung liên quan đến công tác quy hoạch xây dựng tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

2. Trách nhiệm Nhà đầu tư

a) Triển khai lập Nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng g (tỷ lệ 1/500) hoặc tổng mặt bằng của dự án tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định hiện hành trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày được UBND Tỉnh phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư dự án;

b) Lấy ý kiến các đơn vị , cộng đồng dân cư về lập hoặc điều chỉnh quy hoạch, trình cơ quan chuyên môn thẩm định, trước khi phê duyệt;

c) Phối hợp với UBND cấp huyện, cấp xã tổ chức công bố công khai quy hoạch trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt bằng các hình thức sau đây:

- Trưng bày thường xuyên , liên tục bản vẽ , mô hình (nếu có) tại trụ sở cơ quan quản lý Nhà nước các cấp có liên quan về quy hoạch đô thị;

- Thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng;
- In thành ấn phẩm để phát hành rộng rãi.

d) Phối hợp các Sở, ngành có liên quan và Địa phương tổ chức cắm mốc giới theo quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) hoặc tổng mặt bằng của dự án tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt để làm cơ sở triển khai thực hiện dự án;

đ) Cung cấp cho UBND cấp huyện, cấp xã có liên quan về quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) hoặc tổng mặt bằng của dự án được duyệt.

3. Trách nhiệm UBND cấp huyện

a) Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền UBND cấp huyện;

b) Phối hợp lấy ý kiến cộng đồng dân cư và tổng hợp cho ý kiến các đồ án quy hoạch phục vụ quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch;

c) Phối hợp với Nhà đầu tư dự án công bố quy hoạch đã được phê duyệt;

d) Chỉ đạo UBND cấp xã bảo vệ mốc giới quy hoạch đã được bàn giao

đ) Lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang quản lý theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị

Điều 12. Quản lý cấp phép xây dựng các công trình kiến trúc trên đất , công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Trách nhiệm Nhà đầu tư

a) Đối với công trình nhà ở thương mại đã được UBND Tỉnh phê duyệt thiết kế mẫu được miễn cấp phép : hướng dẫn, cung cấp miễn phí mẫu thiết kế nhà đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và ràng buộc trách nhiệm xây dựng theo đúng mẫu nhà ở cho nhà đầu tư thứ cấp (các hộ gia đình, cá nhân) trong hợp đồng mua bán, chuyển nhượng và kiểm tra , giám sát chặt chẽ việc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở sau khi đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất . Chịu trách nhiệm trước UBND Tỉnh và pháp luật nếu để xảy ra tình trạng xây dựng công trình không tuân thủ theo thiết kế mẫu được duyệt;

b) Đối với công trình nhà ở bố trí tái định cư , chuyển đổi nghề, nhu cầu đất ở cho người dân ; công trình dịch vụ thương mại và công trình hạ tầng kỹ thuật : thực hiện cấp phép xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt theo quy định về cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.

2. Trách nhiệm Sở Xây dựng: Chỉ đạo Thanh tra Sở phối hợp kiểm tra, xử lý vi phạm về trật tự xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định.

3. Trách nhiệm UBND cấp huyện: Phối hợp với Thanh tra Xây dựng trong việc kiểm tra về quản lý trật tự xây dựng theo quy định.

Điều 13. Quản lý đầu tư xây dựng , chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Trách nhiệm Nhà đầu tư

Nhà đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về quản lý đầu tư xây dựng ; việc quản lý chất lượng công trình thực hiện theo quy định của pháp luật . Đồng thời phải thực hiện các yêu cầu sau:

a) Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật , hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh , phù hợp với tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt;

b) Đảm bảo kết nối tạm thời giữa hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án trong trường hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án chưa được đầu tư theo đúng quy hoạch được duyệt;

c) Xây dựng các quy định và tổ chức hệ thống quản lý đảm bảo kỹ thuật , chất lượng toàn bộ dự án , từng hạng mục công trình , công trình. Bộ máy quản lý kỹ thuật, chất lượng phải đảm bảo yêu cầu về trình độ chuyên môn , nghiệp vụ theo quy định hiện hành;

d) Kịp thời phát hiện và kiến nghị giải quyết những vấn đề phát sinh nhằm đảm bảo kỹ thuật, chất lượng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, của từng công trình và toàn bộ dự án;

đ) Đối với các công trình có chuyển giao như : công trình hạ tầng kỹ thuật , giao thông đô thị , hạ tầng xã hội và công trình khác phải được nghiệm thu trước khi chuyển giao . Khi chuyển giao , Nhà đầu tư phải giao đầy đủ hồ sơ quản lý chất lượng công trình cho bên nhận chuyển giao là UBND cấp huyện nơi có dự án. Trường hợp dự án triển khai trên địa bàn của 02 huyện, thị xã, thành phố trở lên thì bên nhận chuyển giao do UBND Tỉnh chỉ định;

e) Các công trình, hạng mục công trình chỉ được phép bàn giao đưa vào sử dụng sau khi tổ chức nghiệm thu theo đúng quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng . Nhà đầu tư phải bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định của pháp luật. Đối với các hạng mục công trình đầu tư không đảm bảo chất lượng theo quy định hiện hành , Nhà đầu tư có trách nhiệm khắc phục hoặc đầu tư thay thế và phải chịu hoàn toàn chi phí thực hiện;

g) Sau khi công trình xây dựng được nghiệm thu , bàn giao đưa vào sử dụng, trong thời hạn bảo hành, chủ đầu tư phải có báo cáo định kỳ 6 tháng và 1 năm về chất lượng các công trình xây dựng theo đúng quy định gửi i Sở Xây dựng , Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành liên quan và UBND các huyện, thị xã, thành phố nơi có dự án;

h) Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành tổ chức thực hiện việc giám định chất lượng công trình xây dựng , giám định sự cố công trình theo quy định;

i) Thực hiện khắc phục , sửa chữa , bảo trì công trình đảm bảo đạt yêu cầu chất lượng (nếu có yêu cầu của bên nhận chuyển giao) trước ngày chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật , giao thông đô thị , hạ tầng xã hội và công trình khác trong khu đô thị, khu dân cư.

2. Trách nhiệm Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với các vi phạm về đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng;

b) Tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu của Chủ đầu tư các công trình xây dựng thuộc chuyên ngành của mình trước khi đưa vào sử dụng theo thẩm quyền.

3. Trách nhiệm Sở Giao thông Vận tải:

a) Hướng dẫn các Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục hồ sơ liên quan đến đấu nối đường nhánh từ dự án đầu tư xây dựng nhà ở vào quốc lộ đường tỉnh theo quy định

b) Tổ chức thẩm định an toàn giao thông trên các tuyến đường tỉnh và đường trục chính trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở; các vị trí đấu nối giữa đường huyện, đường xã với đường tỉnh và đường trục chính ; các điểm đấu nối của các cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ dọc hai bên đường tỉnh và đường trục chính;

c) Phối hợp hướng dẫn Sở ngành liên quan khảo sát quy định các khu vực cấm đỗ xe, lắp đặt, bổ sung biển báo hiệu giao thông đường bộ, hướng dẫn giao thông

4. Trách nhiệm Sở Công thương : Hướng dẫn, thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng hạng mục công trình đường dây trung thế, trạm biến áp theo quy định.

5. Trách nhiệm UBND cấp huyện:

a) Tham gia ý kiến việc thay đổi thiết kế xây dựng công trình (nếu có);

b) Tổ chức việc giám sát thi công xây dựng công trình chuyển giao theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014; tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu các công trình chuyển giao trong suốt quá trình xây dựng cho đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định;

c) Tiếp nhận, tổ chức khai thác, sử dụng theo đúng công năng thiết kế và bảo trì công trình theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Công tác quản lý giải quyết các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý môi trường

1. Trách nhiệm Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện nhiệm vụ bồi thường , giải phóng mặt bằng các dự án khu đô thị mới theo quy định và các Dự án khác thuộc trường hợp phóng mặt bằng thu hồi đất;

b) Hướng dẫn cung cấp thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chính sách quản lý đất đai, điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho nhà đầu tư; lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng thửa đất sử dụng và o mỗi mục đích, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc Tổng mặt bằng đã được phê duyệt;

c) Thẩm định và có ý kiến bằng văn bản thẩm định chuyên ngành về sự phù hợp của dự án với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất; các yêu cầu về môi trường theo quy định; việc chấp hành pháp luật về đất đai và môi trường của nhà đầu tư; cung cấp trích lục bản đồ; ý kiến về chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư theo đề nghị của cơ quan chủ trì; Thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải quyết các vướng mắc liên quan theo thẩm quyền để đảm bảo tiến độ của dự án (nếu có);

d) Thực hiện các nhiệm vụ, thủ tục hành chính theo thẩm quyền; các nhiệm vụ khác được giao, đảm bảo thời gian theo quy định.

2. Trách nhiệm Nhà đầu tư:

a) Thường xuyên phối hợp với các Sở, ngành liên quan và UBND cấp huyện, cấp xã nơi có dự án để đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng và ứng tiền chi trả chi phí hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng (nếu có);

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện và các ngành liên quan giám sát, thanh tra, kiểm tra định kỳ, đột xuất và xử lý vi phạm về bảo vệ tài nguyên môi trường đối với các tổ chức, cá nhân hoạt động trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở; Và đồng thời phối hợp trong giải quyết tranh chấp, kiến nghị về môi trường đối với các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

3. Trách nhiệm Sở Xây dựng: Phối hợp với các Sở, ngành liên quan và UBND cấp huyện trong việc kiểm tra thực địa đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và tham mưu UBND Tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

4. Trách nhiệm UBND cấp huyện:

a) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Nhà đầu tư và các ngành chức năng tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) để bàn giao mặt bằng sạch cho Nhà đầu tư;

b) Phối hợp kiểm tra, giám sát việc thực hiện các nội dung trong báo cáo đánh giá tác động môi trường, Bản kế hoạch bảo vệ môi trường, Đề án bảo vệ môi trường chi tiết và Đề án bảo vệ môi trường đơn giản cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn theo quy định; Và đồng thời tiếp nhận, thẩm định,

xác nhận bản kế hoạch bảo vệ môi trường đơn giản của các dự án thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện (nếu có).

Điều 15. Tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chuyển giao và chuyển giao quản lý hành chính

1. Tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chuyển giao

a) Trách nhiệm Nhà đầu tư

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội không chuyển giao hoặc chưa chuyển giao thì Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý và đảm bảo chất lượng vận hành;

- Đối với công trình có chuyển giao (kèm theo hồ sơ hoàn công và bản quyết toán đầu tư xây dựng công trình) cho địa phương sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, Nhà đầu tư có trách nhiệm mời bên nhận chuyển giao quy định tại các Điểm b, c của Khoản 1 Điều này tham gia quản lý chất lượng, giám sát, nghiệm thu công trình trong suốt quá trình xây dựng cho đến khi hoàn thành đưa vào sử dụng theo quy định;

- Chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và phải bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định của pháp luật. Đối với các hạng mục công trình đầu tư không đảm bảo chất lượng theo quy định hiện hành, Nhà đầu tư có trách nhiệm khắc phục hoặc đầu tư thay thế và phải chịu hoàn toàn chi phí thực hiện.

b) Trách nhiệm UBND cấp huyện: Tiếp nhận, quản lý, vận hành khai thác các công trình do Nhà đầu tư bàn giao cho Nhà nước sau khi đầu tư xây dựng hoàn chỉnh và tiếp nhận, quản lý, vận hành khai thác;

c) Trách nhiệm các đơn vị liên quan: Tiếp nhận, quản lý, vận hành khai thác hệ thống hạ tầng trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

2. Chuyển giao quản lý hành chính

a) Trách nhiệm Nhà đầu tư: Căn cứ vào tiến độ đầu tư, xây dựng và kinh doanh của dự án, nhà đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương lập phương án chuyển giao quản lý hành chính trong khu vực thực hiện dự án, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để các bên có liên quan thực hiện, bao gồm:

- Phối hợp với đơn vị quản lý hành chính địa phương trong giai đoạn chưa chuyển giao địa phương để giải quyết các thủ tục hành chính cho các hộ dân cư chuyển đến ở;

- Chuyển giao quản lý hành chính khi hoàn thành toàn bộ dự án và thời hạn chuyển giao không chậm quá 3 tháng kể từ khi kết thúc dự án cũng như hoàn thành các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

b) Trách nhiệm Sở Nội vụ: Chủ trì cùng UBND cấp huyện chỉ đạo việc chuyển giao quản lý hành chính theo đề nghị của nhà đầu tư và phương án đã được phê duyệt. Trình tự, thủ tục chuyển giao quản lý hành chính được thực hiện

theo các quy định của pháp luật về tổ chức hoạt động của chính quyền địa phương theo quy định.

Chương III

KIỂM TRA, THANH TRA VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 16. Kiểm tra, thanh tra

1. Trách nhiệm Sở Xây dựng Chủ trì phối hợp các Sở ngành, chính quyền địa phương liên quan trong việc thanh tra, kiểm tra về tiến độ được duyệt, chất lượng công trình và xử lý các hành vi vi phạm hành chính trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

2. Trách nhiệm của Sở, ngành, chính quyền địa phương liên quan: Tham gia và là thành viên của đoàn thanh tra, kiểm tra khi tiến hành các cuộc thanh tra, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

3. Trách nhiệm Nhà đầu tư: Tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật và Quy chế này; chịu sự kiểm tra, thanh tra của các cơ quan chức năng Nhà nước có thẩm quyền.

4. Việc thanh tra đối với mỗi dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh không quá 01 (một) lần trong năm, việc thanh tra đột xuất chỉ tiến hành khi có dấu hiệu sai phạm và được UBND tỉnh chấp thuận.

Điều 17. Khen thưởng và xử lý vi phạm

1. Tổ chức, cá nhân và doanh nghiệp có thành tích xuất sắc trong chấp hành Quy chế này và có nhiều sáng kiến trong công tác tăng cường mối quan hệ phối hợp; cung cấp, xử lý và giải quyết công việc kịp thời, đạt kết quả cao; giúp đỡ các doanh nghiệp chấp hành đúng quy định của pháp luật thì được khen thưởng theo quy định.

2. Các cơ quan nhà nước để xảy ra tình trạng cán bộ, công chức, viên chức có hành vi sách nhiễu, cố tình gây khó khăn cho nhà đầu tư hoặc cản trở việc phối hợp với các cơ quan chức năng có liên quan; vi phạm các quy định tại Quy chế này thì Thủ trưởng cơ quan hoặc Chủ tịch UBND cấp huyện phải chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh. Các cá nhân, đơn vị vi phạm, tùy theo mức độ sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Tổ chức, cá nhân nào có hành vi vi phạm các quy định hiện hành của pháp luật và Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt vi phạm 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.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18. Tổ chức thực hiện

1. Căn cứ Quy chế này, thủ trưởng các Sở, ban, ngành, UBND cấp huyện, cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm triển khai thực hiện đạt hiệu quả.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn, phối hợp, theo dõi, đôn đốc thực hiện Quy chế này; định kỳ hàng năm tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện Quy chế cho UBND tỉnh; trong quá trình triển khai thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh, Sở Xây dựng tổng hợp và phối hợp với các cơ quan chức năng có liên quan xem xét thống nhất, báo cáo trình UBND tỉnh xem xét quyết định việc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

3. Các cơ quan chức năng thường xuyên theo dõi, giám sát, nắm bắt tình hình triển khai thực hiện các dự án, kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho nhà đầu tư để đẩy nhanh tiến độ; kịp thời xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét xử lý nếu nhà đầu tư vi phạm trong việc triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

4. Tích cực ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết các thủ tục hành chính và trong phối hợp giải quyết hồ sơ thủ tục đầu tư cho các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh./.