

PHỤ LỤC 1

HỆ THỐNG PHÁP LÝ VỀ KHU ĐÔ THỊ MỚI

1.1. Định nghĩa về khu đô thị mới (ĐTM)

+ Theo luật Quy hoạch (06/2009): Khu đô thị mới là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.

+ Theo Nghị định của Chính phủ về việc phân loại đô thị và cấp quản lý đô thị số 42/2009/NĐ-CP ngày 05/10/2001 thay thế nghị định 72/2001/NĐ-CP ngày 05/10/2001. Khu ĐTM: là khu xây dựng mới có chức năng tổng hợp hoặc chuyên đề; được xây dựng tập trung theo dự án đầu tư phát triển hoàn chỉnh, đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật, nhà ở và các công trình khác để sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc không kinh doanh; được bố trí gắn với một đô thị hiện có hoặc với một đô thị mới đang hình thành, có ranh giới và chức năng xác định, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

+ Theo Nghị định số 02/2006/NĐ - CP ngày 5 tháng 1 năm 2006 của Chính Phủ về việc ban hành quy chế Khu đô thị mới, và Thông tư 04/2006/TT-BXD Hướng dẫn thực hiện Quy chế khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ: Dự án khu đô thị mới là dự án đầu tư xây dựng một đô thị đồng bộ có hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khu dân cư và các công trình dịch vụ khác được phát triển nối tiếp đô thị hiện có hoặc hình thành khu đô thị tách biệt, có ranh giới và chức năng được xác định phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, khu đô thị mới có địa giới hành chính thuộc một Tỉnh.

+ Ngoài ra đối với mỗi vùng và địa phương lại có những quy định bổ sung về nội dung, quy mô và tính chất, chức năng của khu đô thị mới để đảm bảo phục vụ cho phát triển chung của đô thị cũng như định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương đó. Như nội dung về bảo tồn cải tạo, nội dung về phát triển nhà ở xã hội, nội dung về phát triển bền vững, nội dung về phát triển chiến lược . . .

1.2. Quy mô dự án khu đô thị mới

Tại điều 04 chương 01 Nghị định 02/2006/NĐ - CP quy định, Dự án khu đô thị mới được lập có quy mô chiếm đất từ 50 ha trở lên. Trường hợp diện tích đất để dành cho dự án nằm trong quy hoạch đất đô thị nhưng bị hạn chế bởi các dự án khác hoặc bởi khu đô

thị đang tồn tại thì cho phép lập dự án khu đô thị mới có quy mô dưới 50 ha nhưng không được nhỏ hơn 20 ha.

Đối với dự án khu đô thị mới có quy mô chiếm đất từ 50 ha trở lên. Quy hoạch xây dựng đô thị phải được phân chia thành các khu vực có quy mô và chức năng thuận lợi cho việc phát triển các dự án khu đô thị mới; trong đó, *có dành tỷ lệ diện tích để xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp và đối tượng chính sách.*

1.3. Trình tự hình thành, phát triển khu đô thị mới.

Tại điều 6 chương II Nghị định 02/2006/NĐ - CP quy định việc hình thành và phát triển dự án đầu tư khu đô thị mới

Quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt là cơ sở hình thành và phát triển khu đô thị mới.

Chủ đầu tư căn cứ vào quy hoạch xây dựng tại nơi dự kiến đầu tư để lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và lập dự án khu đô thị mới, trình cơ quan có thẩm quyền để được quyết định đầu tư hoặc cho phép đầu tư.

Chủ đầu tư căn cứ vào quyết định hoặc văn bản cho phép đầu tư để tiến hành các thủ tục giao nhận đất, thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất và giải phóng mặt bằng.

Chủ đầu tư thực hiện dự án theo nội dung đã được phê duyệt.

Chủ đầu tư tiến hành kinh doanh, chuyển giao công trình, chuyển giao quản lý hành chính khi dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng, kinh doanh theo từng giai đoạn hoàn thành và khi hoàn thành toàn bộ dự án.

1.4. Quy chế khu đô thị mới - Cơ sở pháp lý cho việc hình thành, phát triển và quản lý các dự án khu đô thị mới

Do dự án khu đô thị mới có những đặc thù khác với các dự án độc lập khác ở yêu cầu về sự đồng bộ của các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, sự đa dạng của các dự án thành phần về quy mô, tính chất, nguồn vốn và chủ đầu tư, thời gian đầu tư, sự quản lý trong và sau đầu tư. Do vậy, những quy định hiện hành về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình chưa điều chỉnh được tất cả các mối quan hệ đối với dự án khu đô thị mới. Xuất phát từ những lý do nêu trên, Chính phủ đã ban hành Quy chế khu đô thị mới kèm theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP.

Quy chế khu đô thị mới đã đề cập đến những nội dung nhằm giải quyết một số vấn đề cơ bản sau đây:

Về quy hoạch xây dựng: Quy chế quy định rõ quy hoạch xây dựng đô thị phải được phân chia thành các khu vực có quy mô và chức năng thuận lợi cho việc phát triển các dự án khu đô thị mới; đặc biệt là yêu cầu phải dành tỷ lệ diện tích để xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp và đối tượng chính sách tại các khu vực dân cư; quy định này sẽ góp phần giải quyết những khó khăn về nhà ở cho người nghèo và các đối tượng chính sách thực hiện sự công bằng xã hội. Cùng với quy hoạch mạng lưới đô thị đồng thời quan tâm tới vấn đề quy hoạch đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm thực hiện tốt kế hoạch phát triển của các dự án khu đô thị mới.

Về quy định đối với chủ đầu tư dự án khu đô thị mới: Nhằm ngăn ngừa việc dự án đã phê duyệt không được triển khai hoặc triển khai chậm chạp kéo dài tiến độ thực hiện dự án ảnh hưởng chung tới kế hoạch phát triển đô thị và tới cuộc sống của người dân đô thị nên một trong những yêu cầu đặt ra trong Quy chế về điều kiện đối với chủ đầu tư là phải có năng lực tài chính thực sự để bảo đảm triển khai được những hạng mục cơ bản ban đầu như đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật với mức tối thiểu là 20% tổng mức đầu tư dự án. Việc quy định này là phù hợp với thực tế, vì theo Quy chế thì tổng mức đầu tư ở đây chỉ tính tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng – tái định cư, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào và dự án thành phần giai đoạn đầu của chủ đầu tư khu đô thị mới; mức đầu tư cho những hạng mục công trình này qua khảo sát cho thấy ước khoảng 10% - 15% tổng mức đầu tư cho tất cả các công trình của toàn bộ dự án khu đô thị mới. Như vậy, với quy định này nhiều doanh nghiệp có khả năng về tài chính thực sự vẫn có thể tham gia đầu tư; những doanh nghiệp nhỏ và vừa thì có thể tham gia đầu tư vào các dự án có quy mô nhỏ hoặc có thể đầu tư bằng hình thức liên doanh, hợp đồng hợp tác kinh doanh để cùng nhau đầu tư vào các dự án lớn hơn.

Để thực hiện dự án nhà ở, chủ đầu tư có quyền huy động vốn từ người mua theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, để ngăn ngừa đối với các trường hợp không đủ năng lực tài chính, lợi dụng bán nhà “trên giấy” khi dự án chưa được phê duyệt, hoặc phê duyệt rồi nhưng chưa triển khai đã huy động chiếm dụng vốn của người mua nhà để sử dụng vào những mục đích khác kéo dài việc triển khai và thời gian hoàn thành công trình gây thiệt hại cho người mua, Quy chế đã quy định nghiêm cấm việc sử dụng dự án nhà ở chưa triển khai đầu tư để huy động chiếm dụng vốn của người mua dưới mọi hình thức. Quy định này không phải là không cho phép các nhà đầu tư huy động vốn mà chỉ không

cho phép huy động vốn khi chưa triển khai đầu tư dự án. Việc chưa triển khai đầu tư ở đây được hiểu là có thể dự án chưa được phê duyệt hoặc đã phê duyệt rồi nhưng chưa triển khai các bước tiếp theo như chưa tiến hành giải phóng, san lấp mặt bằng, chưa khởi công xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật. Còn nếu đã triển khai các công việc nêu trên rồi thì được coi là đã triển khai đầu tư và nhà đầu tư hoàn toàn có quyền huy động vốn của người mua. Tuy nhiên, việc huy động vốn phải tuân thủ theo quy định của pháp luật và được thực hiện theo tiến độ thực hiện dự án và phải được sự chấp thuận của người mua thông qua hợp đồng.

Một điểm nổi bật mà Quy chế đưa ra nhằm quy định trách nhiệm của chủ đầu tư đối với việc triển khai và quản lý thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt, đó là trong thời gian liên tục 12 tháng liền, kể từ ngày nhận bàn giao đất mà chủ đầu tư không triển khai thực hiện dự án hoặc tiến độ thực hiện dự án chậm quá 24 tháng so với tiến độ dự án đã được phê duyệt hoặc tiến độ được ghi trong Giấy phép đầu tư thì Nhà nước sẽ thu hồi toàn bộ hoặc từng phần đất đã giao. Quy định này nhằm khắc phục tình trạng các dự án được phê duyệt nhiều nhưng chậm triển khai hoặc kéo dài thời gian thực hiện ảnh hưởng đến chiến lược phát triển chung của các đô thị và sự đồng bộ của từng khu đô thị.

Về quy định đối với chính quyền địa phương: Để thúc đẩy và khuyến khích các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng các khu đô thị mới, Quy chế đã đưa ra những nội dung quy định về trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc hỗ trợ công tác giải phóng mặt bằng, thực hiện các công việc chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quy định và kiểm tra việc tiếp nhận chuyển giao quản lý hành chính và đưa ra các chính sách hỗ trợ đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thuộc trách nhiệm của Nhà nước ở trong và ngoài hàng rào dự án; cũng như các chính sách ưu đãi, hỗ trợ khác, đặc biệt Quy chế còn đưa ra quy định là chính quyền địa phương không được tự đặt ra các yêu cầu trái pháp luật như thu lại một tỷ lệ diện tích đất, diện tích xây dựng của nhà đầu tư nhằm lành mạnh hóa trong kinh doanh theo cơ chế thị trường để khuyến khích và thúc đẩy việc đầu tư vào các dự án khu đô thị mới.

Quy chế khu đô thị mới ban hành theo Nghị định 02/CP của Chính phủ sẽ là cơ sở pháp lý cho việc hình thành và phát triển các dự án khu đô thị mới, khắc phục tình trạng quy hoạch manh mún thiếu sự đồng bộ, đầu tư dàn trải, kéo dài tiến độ ảnh hưởng tới sự phát triển chung của các đô thị; đồng thời đưa ra các quy định về ưu đãi, hỗ trợ tạo điều kiện cho các nhà đầu tư đẩy mạnh hơn nữa việc đầu tư phát triển các dự án khu đô thị

mới cũng như công tác quản lý hành chính, quản lý các dịch vụ công trong và sau khi hoàn thành toàn bộ dự án đưa vào sử dụng được tốt hơn.