

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

Số: 26/2017/NQ-HĐND

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

Nghệ An, ngày 20 tháng 12 năm 2017

NGHỊ QUYẾT

**Về việc tăng cường công tác quản lý, thực hiện các dự án sử dụng đất đô thị
trên địa bàn tỉnh Nghệ An**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN
KHOÁ XVII, KỲ HỌP THỨ 5**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân ngày 20 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 60/NQ-HĐND ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Chương trình giám sát của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An năm 2017; Nghị quyết số 10/NQ-HĐND ngày 13 tháng 7 năm 2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An về việc thành lập Đoàn giám sát “việc quản lý, thực hiện một số dự án đất đô thị trên địa bàn tỉnh Nghệ An”;

Xét Tờ trình số 13/TTr-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2017 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh; trên cơ sở Báo cáo số 256/BC-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2017 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về kết quả giám sát tình hình quản lý, thực hiện một số dự án đất đô thị trên địa bàn tỉnh Nghệ An và ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Đánh giá tình hình

Tán thành với nội dung Báo cáo số 256/BC-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2017 của Thường trực HĐND tỉnh về kết quả giám sát tình hình quản lý, thực hiện một số dự án đất đô thị trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Trong thời gian qua, công tác quản lý, đầu tư các dự án sử dụng đất đô thị trên địa bàn tỉnh đã được UBND tỉnh, các cấp, các ngành và các Chủ đầu tư chú trọng triển khai thực hiện nghiêm túc, kịp thời, thu hút được nhiều nguồn lực xã hội đầu tư các dự án khu đô thị, khu nhà ở - chung cư cao tầng, từ đó đã khai thác, sử dụng cơ bản có hiệu quả các quỹ đất, góp phần đáp ứng nhu cầu thiết yếu về đất ở, nhà ở cho nhân dân trên địa bàn tỉnh. Đồng thời, góp phần chỉnh trang, phát triển hạ tầng đô thị ngày một văn minh, hiện đại, tạo nguồn thu lớn cho ngân sách, tạo động lực quan trọng thu hút đầu tư, phát triển dịch vụ thương mại, thúc đẩy phát triển

kinh - tế xã hội cho thành phố Vinh và các huyện, thị xã trong tỉnh. Công tác chỉ đạo tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các chủ đầu tư, công tác kiểm tra, thanh tra các dự án sử dụng đất đô thị và chỉ đạo khắc phục những tồn tại, hạn chế trong quản lý, đầu tư xây dựng các dự án sử dụng đất đô thị trên địa bàn tỉnh đã được quan tâm triển khai thực hiện.

Tuy nhiên, vẫn còn một số dự án đầu tư có quy mô nhỏ, hiệu quả kinh tế - xã hội không cao, chưa phù hợp với xu thế đô thị văn minh; một số dự án điều chỉnh quy hoạch theo hướng tăng mật độ xây dựng, giảm diện tích công cộng; một số dự án xen dẫm trong khu dân cư gây áp lực đến hệ thống hạ tầng; một số dự án triển khai dở dang, chậm tiến độ hoàn thành làm ảnh hưởng đến kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, môi trường, mỹ quan đô thị; tỷ lệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân đối với nhà liền kề, biệt thự, căn hộ chung cư đạt thấp; quy trình gia hạn các dự án sử dụng đất đô thị chưa quan tâm đến trách nhiệm của chủ đầu tư đối với địa phương; công tác thanh tra, kiểm tra chưa thường xuyên, việc phát hiện và xử lý sau thanh tra, kiểm tra còn hạn chế; một số chủ đầu tư kéo dài thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước; một số công trình triển khai xây dựng khi chưa được cấp giấy phép; công tác bảo trì, quản lý hành chính, quản lý vận hành tại một số nhà chung cư chưa được quan tâm đúng mức, chất lượng một số hạng mục phụ trợ, hạ tầng, kiến trúc mỹ quan, vệ sinh môi trường một số công trình chưa đảm bảo.

Nguyên nhân chủ yếu của những hạn chế, tồn tại trên là do: pháp luật về quản lý, đầu tư các dự án sử dụng đất đô thị chưa đồng bộ, chưa thống nhất; thị trường bất động sản thời gian qua có nhiều biến động phức tạp khiến các doanh nghiệp gặp khó khăn; hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đô thị chưa đáp ứng kịp nhu cầu đầu tư của doanh nghiệp và sự phát triển của xã hội; chất lượng công tác tham mưu, đánh giá, thẩm định dự án đầu tư của các cơ quan chuyên môn có lúc chưa cao; công tác giám sát và đánh giá đầu tư chưa thường xuyên, việc chủ động nắm bắt, theo dõi các dự án sau cấp phép đầu tư còn hạn chế; công tác quản lý nhà nước về chất lượng công trình chưa thường xuyên; năng lực tài chính của một số chủ đầu tư còn yếu; một số chủ đầu tư chưa thực hiện trách nhiệm trong việc bảo trì, bảo hành công trình và bàn giao, vận hành các khu đô thị, khu chung cư sau khi đã chuyển nhượng cho người dân.

Điều 2. Nhiệm vụ và giải pháp chủ yếu

Để công tác quản lý, đầu tư các dự án sử dụng đất đô thị trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới được thực hiện nghiêm túc, đúng quy định của pháp luật, Hội đồng nhân dân tỉnh yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh tập trung chỉ đạo triển khai thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu sau:

1. Triển khai thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về quản lý, thực hiện các dự án sử dụng đất đô thị trên địa bàn tỉnh; chỉ đạo xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về dự án sử dụng đất đô thị, thực hiện việc cập nhật định kỳ, đầy đủ, chính xác, tổng quan về đất dự án khu đô thị để đưa ra quyết định đúng pháp luật và hiệu quả trong chiến lược phát triển đô thị.

2. Chỉ đạo các Sở, ngành chuyên môn và chính quyền các cấp tổng hợp, rà soát những nội dung còn chồng chéo, bất cập trong các văn bản lãnh đạo, chỉ đạo công tác quản lý, thực hiện các dự án sử dụng đất đô thị để sửa đổi, bổ sung kịp thời và kiến nghị cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới nhằm đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất và thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện.

3. Thấm định chặt chẽ công tác chuẩn bị đầu tư các dự án sử dụng đất đô thị, đặc biệt là công tác thẩm định năng lực tài chính và kinh nghiệm của các Nhà đầu tư; hạn chế chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các chủ đầu tư đang thực hiện dự án dở dang do chậm tiến độ hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính; không chấp thuận các dự án xây dựng chung cư cao tầng xen dầm trong khu dân cư khi không đảm bảo điều kiện về hạ tầng; triển khai thực hiện nghiêm quy trình lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở theo đúng quy định của pháp luật;

4. Nâng cao chất lượng công tác thẩm định quy hoạch xây dựng, việc điều chỉnh quy hoạch phải đảm bảo phù hợp quy chuẩn quy hoạch xây dựng; ưu tiên đảm bảo quỹ đất cho công trình công cộng, dịch vụ như: bãi đậu xe, khu vui chơi giải trí, cây xanh, siêu thị mini, nhà trẻ, nhà văn hóa,...; việc điều chỉnh dự án chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất cho thuê để sản xuất kinh doanh sang đất ở đô thị (phân lô bán nền, xây dựng nhà chung cư) phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật;

5. Tiếp tục rà soát, đôn đốc các dự án khu đô thị, khu nhà ở - chung cư cao tầng đẩy nhanh tiến độ hoàn thành; chấm dứt hoạt động đối với các dự án không triển khai thực hiện hoặc chậm tiến độ theo quy định của pháp luật; hạn chế việc gia hạn, giãn tiến độ đối với các dự án chậm tiến độ, tránh tình trạng chủ đầu tư “giữ đất”.

6. Tiếp tục công khai trên phương tiện thông tin đại chúng những doanh nghiệp, dự án đang nợ tiền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính khác; tiếp tục áp dụng các biện pháp cưỡng chế đối với các chủ đầu tư nợ tiền sử dụng đất dây dưa, kéo dài, thu hồi dự án nếu doanh nghiệp vẫn cố tình không thực hiện theo đúng quy định của pháp luật; chỉ đạo Cục Thuế tỉnh tăng cường thanh tra, kiểm tra chống thất thu thuế đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có dự án sử dụng đất đô thị trên địa bàn tỉnh.

7. Kịp thời rà soát, xử lý các vướng mắc có liên quan đến công tác giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản trên đất, các vi phạm về quản lý chất lượng vệ sinh môi trường, an toàn lao động, xả thải tại các dự án khu đô thị, chung cư trên địa bàn tỉnh; kiểm tra, xử phạt nghiêm các chủ đầu tư không thực hiện đúng cam kết với khách hàng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người nhận chuyển nhượng nhà biệt thự, nhà liền kề và căn hộ chung cư.

8. Tăng cường công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng, nhất là các công trình chung cư cao tầng, cơ sở hạ tầng các khu đô thị; chỉ đạo thực hiện nghiêm túc công tác quản lý hành chính khu chung cư, khu đô thị mới (thành lập Ban Quản trị khu chung cư, xóm, khối và Tổ dân cư tại khu đô thị; thành lập điểm tiếp nhận thông báo lưu trú, đánh số nhà ở khu chung cư, khu đô thị mới; công tác phòng cháy chữa cháy,...); kiểm tra, giám sát thường xuyên công tác bảo trì khu chung cư, xử lý nghiêm các chủ đầu tư không thực hiện đúng quy trình bảo trì, bảo hành chất lượng công trình, bàn giao, vận hành các khu đô thị, khu chung cư sau khi xây dựng xong và chuyển nhượng cho người dân.

9. Nâng cao năng lực chuyên môn và đạo đức công vụ cho đội ngũ cán bộ, công chức tham mưu trong lĩnh vực quản lý các dự án sử dụng đất đô thị; Đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra toàn diện các dự án sử dụng đất đô thị trên địa bàn tỉnh, kịp thời chỉ đạo, xử lý kiên quyết, dứt điểm những trường hợp vi phạm.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo các Sở, ban, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An khoá XVII, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 20 tháng 12 năm 2017 và có hiệu lực từ ngày 30 tháng 12 năm 2017./.

CHỦ TỊCH
Nguyễn Xuân Sơn