

Số: 52/2013/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 28 tháng 11 năm 2013

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc: ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự  
cũ được xây dựng từ trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Luật Di sản văn hóa;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 24/4/2013 của Chính phủ về quản lý, sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước;

Căn cứ Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP ngày 30/8/2007 của Chính phủ về việc điều chỉnh một số nội dung chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

Căn cứ Thông tư số 38/2009/TT-BXD ngày 8/12/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị; Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 1/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý, sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước;

Căn cứ Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND ngày 10/12/2008 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội Khoá XIII, kỳ họp thứ 17 về Đề án quản lý quỹ nhà biệt thự trên địa bàn thành phố Hà Nội; Nghị quyết số 17/2013/NQ-HĐND ngày 23/7/2013 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội Khoá XIV, kỳ họp thứ 7 về một số biện pháp cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp; cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 8977/TTr-SXD ngày 14 tháng 11 năm 2013; Báo cáo thẩm định số 2607/STP-VBPQ ngày 26 tháng

11 năm 2012 và Báo cáo thẩm định số 2835/STP-VBPQ ngày 4/11/2013 của Sở Tư pháp,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “ Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự cũ được xây dựng từ trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận Ba Đình, Tây Hồ, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Đống Đa; Tổng Giám đốc Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc phòng; Tổng Giám đốc các Công ty TNHH một thành viên: Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội, Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận :** ✓

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chính phủ;  
(để báo cáo)
- Các Bộ: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công an, Quốc phòng, Ngoại giao, Tư pháp;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;  
(để phối hợp thực hiện);
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ TP;
- CVP, PVP, TH, TNth, các Phòng CV;
- Trung tâm công báo
- Công giao tiếp điện tử TP;  
(để đăng công báo);
- Lưu.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Vũ Hồng Khanh**

## **QUY CHẾ**

### **Quản lý, sử dụng nhà biệt thự cũ được xây dựng từ trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 52 /2013/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm  
2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

## **Chương I**

### **QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng**

Quy chế này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động quản lý, sử dụng nhà biệt thự cũ được xây dựng từ trước năm 1954 trên địa bàn thành phố được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt danh mục.

#### **Điều 2. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà biệt thự**

1. Việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự phải đảm bảo thực hiện đúng các quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc, pháp luật về nhà ở và các nội dung của Quy chế này.

2. Đối với nhà biệt thự là nhà thuộc sở hữu Nhà nước, ngoài thực hiện theo quy chế này phải được quản lý, sử dụng theo đúng quy định về quản lý nhà ở, tài sản thuộc sở hữu Nhà nước.

3. Đối với nhà ở biệt thự là nhà công vụ, ngoài thực hiện theo quy chế này được quản lý, sử dụng theo đúng các quy định của pháp luật về quản lý nhà ở công vụ.

#### **Điều 3. Tiêu chí xác định nhà biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước không bán, không tư nhân hóa**

1. Các biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước thuộc diện không bán, không tư nhân hóa thực hiện theo tiêu chí được quy định tại Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND ngày 10/12/2008 của HĐND thành phố Hà Nội Khoá XIII, kỳ họp thứ 17.

2. Nhà biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước đã bán, đã tư nhân hóa nhưng thuộc tiêu chí bảo tồn, tôn tạo quy định tại Điều 4 dưới đây vẫn được quản lý, sử dụng theo Quy chế này.

#### **Điều 4. Các tiêu chí xác định nhà biệt thự được bảo tồn, tôn tạo, quản lý, sử dụng theo Quy chế**

1. Giá trị về lịch sử, văn hóa, cách mạng – kháng chiến, kiến trúc nghệ thuật: là biệt thự gắn với các sự kiện lịch sử, văn hóa, cách mạng – kháng chiến, kiến trúc nghệ thuật hay các danh nhân lịch sử, chính trị, văn hóa đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận.

2. Giá trị về kiến trúc nghệ thuật: là biệt thự có kiến trúc hài hòa, với những góc nhìn đẹp; biệt thự có hình thức mặt đứng được trang trí đẹp với các chi tiết, trang trí có nét độc đáo.

3. Giá trị về quy hoạch, cảnh quan đô thị: là biệt thự nằm ở những vị trí (như ở góc phố, quảng trường, những khu vực có tầm nhìn tốt...) có khả năng tạo điểm nhấn cho cảnh quan đô thị; biệt thự ở những tuyến phố đặc trưng cho một thời kỳ (những tuyến phố có nhiều biệt thự xây dựng từ thời thuộc Pháp, đặc biệt là những biệt thự liền kề nhau hoặc gần nhau); biệt thự có khuôn viên đất rộng, bề mặt thoáng, có cây xanh, công, hàng rào; biệt thự không bị che lấp, được lộ diện ở lớp thứ nhất.

4. Tính nguyên bản: là biệt thự ít bị thay đổi về mặt kiến trúc, kết cấu của biệt thự và các hạng mục phụ trợ so với nguyên trạng; được chỉnh trang đúng, không làm hư hỏng giá trị nguyên bản; những cối nói bằng vật liệu tạm không làm thay đổi nhiều tính nguyên bản.

### **Điều 5. Phân loại nhà biệt thự**

Biệt thự thuộc đối tượng quản lý của Quy chế này được phân loại thành 3 nhóm, bao gồm:

1. Biệt thự nhóm 1 (được đánh giá từ 70 đến 100 điểm): gồm những biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử văn hoá theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; biệt thự gắn liền với cách mạng - kháng chiến được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; biệt thự có giá trị đặc biệt về kiến trúc (từ 30 điểm đến 35 điểm về giá trị kiến trúc nghệ thuật).

2. Biệt thự nhóm 2 (được đánh giá từ 50 đến 69 điểm): gồm những biệt thự có giá trị về kiến trúc, nhưng không thuộc biệt thự nhóm 1.

3. Biệt thự nhóm 3 (được đánh giá dưới 50 điểm): gồm những biệt thự không thuộc biệt thự nhóm 1 và biệt thự nhóm 2.

4. Các tiêu chí ưu tiên khi phân nhóm:

- Biệt thự sử dụng làm trụ sở cơ quan, kinh doanh dịch vụ có điểm cao hơn biệt thự tương đương làm nhà ở;

- Biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước có số điểm cao hơn biệt thự thuộc sở hữu tư nhân tương đương;

- Biệt thự một chủ sở hữu, sử dụng có giá trị hơn biệt thự tương đương có nhiều chủ sở hữu, sử dụng.

## **Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Điều 6. Cấp Giấy chứng nhận đối với nhà biệt thự**

1. Nhà biệt thự thuộc đối tượng quản lý của Quy chế này, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (phần **Ghi chú** trên Giấy chứng nhận được ghi với nội dung: “Nhà biệt thự

được quản lý, sử dụng theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự cũ được xây dựng từ trước năm 1954”).

2. Nhà biệt thự có giá trị về lịch sử văn hóa, cách mạng – kháng chiến và kiến trúc nghệ thuật tiêu biểu thuộc nhóm 1 và nhóm 2 quy định tại Quy chế này được cấp Giấy chứng nhận “Nhà biệt thự có giá trị lịch sử văn hóa, cách mạng – kháng chiến và kiến trúc nghệ thuật tiêu biểu”.

3. Không cho phép đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thuộc các trường sau:

a) Chia tách thành nhiều thửa đất đối với khuôn viên đất của nhà biệt thự thuộc sở hữu tư nhân;

b) Chặt hạ cây xanh cổ thụ, xây thêm công trình mới trên khuôn viên đất trồng của nhà biệt thự;

c) Chia tách hợp đồng thuê nhà đối với nhà biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước.

### **Điều 7. Hồ sơ quản lý nhà biệt thự**

1. Hồ sơ quản lý nhà biệt thự bao gồm:

a) Các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của nhà biệt thự;

b) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc xếp loại nhà biệt thự;

c) Biên bản kiểm tra, đánh giá hiện trạng; Phiếu điều tra nhà biệt thự;

d) Biệt thự nhóm 1 được ưu tiên lập hồ sơ bảo tồn, ngoài các tài liệu nêu trên, phải có đầy đủ các bản vẽ hiện trạng tổng mặt bằng tỷ lệ 1:200 thể hiện hình dáng, kích thước, diện tích thửa đất và vị trí các công trình trong khuôn viên nhà biệt thự; bản vẽ kiến trúc: mặt đứng, mặt cắt, chi tiết kiến trúc, phối cảnh;

đ) Các giấy tờ khác có liên quan (nếu có).

Hồ sơ quản lý nhà biệt thự được gửi cho các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân liên quan.

2. Đơn vị lập hồ sơ.

a) Công ty TNHH một thành viên: Quản lý và phát triển nhà Hà Nội, Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội; Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị thuộc Bộ Quốc phòng lập hồ sơ đối với các nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước hoặc biệt thự đan xen giữa sở hữu Nhà nước và các tổ chức, cá nhân khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao quản lý;

b) Các tổ chức lập hồ sơ đối với nhà biệt thự do đơn vị được giao trực tiếp quản lý, sử dụng.

c) Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã (nơi có nhà biệt thự cũ) lập hồ sơ quản lý đối với nhà biệt thự thuộc sở hữu tư nhân thuộc địa bàn quản lý.

3. Cơ quan quản lý hồ sơ

a) Sở Xây dựng là cơ quan tham mưu, giúp việc cho Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện chức năng quản lý nhà nước về hồ sơ nhà biệt thự (lưu trữ 01 bộ);

b) Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với hồ sơ nhà biệt thự gắn liền với di tích lịch sử văn hoá, di tích cách mạng - kháng chiến được xếp hạng theo quy định của pháp luật (lưu trữ 01 bộ);

c) Sở Quy hoạch Kiến trúc thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với hồ sơ nhà biệt thự có giá trị đặc biệt về kiến trúc (từ 30 điểm đến 35 điểm về giá trị kiến trúc nghệ thuật; lưu trữ 01 bộ);

d) Ủy ban nhân dân các quận (nơi có nhà biệt thự cũ) thực hiện chức năng quản lý nhà nước về hồ sơ nhà biệt thự trên địa bàn (lưu trữ 01 bộ);

đ) Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội, Công ty TNHH một thành viên Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội; Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị thuộc Bộ Quốc phòng là đơn vị lập và quản lý hồ sơ nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước do đơn vị đang quản lý trong quá trình thực hiện việc khai thác, vận hành, sử dụng và nhà biệt thự đan xen sở hữu Nhà nước, sở hữu của các tổ chức, cá nhân khác được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao quản lý (lưu trữ 01 bộ).

e) Các tổ chức, cá nhân trực tiếp quản lý, sử dụng, sở hữu nhà biệt thự lưu trữ 01 bộ.

#### **Điều 8. Bảo trì nhà biệt thự**

1. Việc bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo trì công trình xây dựng. Đối với biệt thự có giá trị về lịch sử văn hoá; biệt thự gắn liền với các sự kiện chính trị, cách mạng - kháng chiến được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng, việc bảo trì phải tuân thủ các quy định về sửa chữa, tu bổ, bảo quản và phục hồi di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh.

2. Việc bảo trì nhà biệt thự nhóm 1 có sự thay đổi về màu sắc, vật liệu phải có ý kiến chuyên ngành của Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch Kiến trúc và phải được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận. Việc bảo trì nhà biệt thự nhóm 2 có sự thay đổi về màu sắc, vật liệu phải được Sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận. Việc bảo trì nhà biệt thự nhóm 3 được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo trì công trình xây dựng.

3. Công tác bảo trì được thực hiện định kỳ theo kế hoạch và theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 9. Cải tạo nhà biệt thự**

1. Việc cải tạo nhà biệt thự mà thuộc diện phải xin Giấy phép xây dựng thì chỉ được thực hiện sau khi được cấp có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng.

2. Việc cải tạo nhà biệt thự được thực hiện theo các nguyên tắc sau:

a) Đối với biệt thự nhóm 1: Khi cải tạo nhà biệt thự, chủ đầu tư phải đảm bảo giữ đúng vị trí, kiểu dáng kiến trúc, hình ảnh nguyên trạng và quy hoạch của nhà biệt thự cũ (mật độ xây dựng và số tầng, độ cao); không làm thay đổi công năng, tính chất sử dụng ban đầu của nhà biệt thự.

- Đối với nhà biệt thự gắn liền với di tích lịch sử văn hoá, cách mạng - kháng chiến đã được xếp hạng, việc cải tạo nhà biệt thự phải đảm bảo các quy định của

Luật Di sản văn hóa và phải được Sở Văn hoá, thể thao và du lịch thỏa thuận phương án cải tạo, xây dựng lại.

- Đối với nhà biệt thự có giá trị đặc biệt về kiến trúc nghệ thuật (từ 30 điểm đến 35 điểm), phải được Sở Quy hoạch Kiến trúc thỏa thuận phương án cải tạo.

b) Đối với biệt thự nhóm 2: Khi cải tạo nhà biệt thự, chủ đầu tư phải đảm bảo giữ nguyên kiểu dáng kiến trúc bên ngoài và quy hoạch của nhà biệt thự cũ (mật độ xây dựng và số tầng, độ cao).

Trường hợp nhà ở riêng lẻ là nhà phụ của nhà biệt thự thuộc nhóm 2 và nằm trong khuôn viên đất ở phía sau của nhà biệt thự, có thể được xem xét, cấp phép xây dựng, cải tạo phù hợp với quy hoạch, hình dáng kiến trúc, cảnh quan với ngôi biệt thự chính nhưng phải đảm bảo khoảng cách với nhà biệt thự chính theo quy định. Không xem xét, cấp Giấy phép xây dựng trên phần diện tích đất trống ở phía sau của nhà biệt thự; Không xem xét việc cấp Giấy phép xây dựng nhà trên khuôn viên đất tại vị trí phía trước và hai bên nhà biệt thự nhóm 2.

c) Đối với biệt thự nhóm 3: Việc cải tạo nhà biệt thự được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý đầu tư và xây dựng. Công trình xây dựng lại trên khuôn viên đất phải là nhà thấp tầng, phù hợp với quy hoạch, kiến trúc được phê duyệt.

Trường hợp nhà ở riêng lẻ nằm trong khuôn viên đất nằm ở hai bên (trừ nhà 2 mặt tiền) và phía sau của nhà biệt thự thuộc nhóm 3, ít có giá trị về kiến trúc, có thể được xem xét cấp phép xây dựng phù hợp với quy hoạch, hình dáng kiến trúc, cảnh quan với ngôi biệt thự chính nhưng phải đảm bảo khoảng cách với nhà biệt thự chính theo quy định.

### **Điều 10. Phá dỡ nhà biệt thự trong các trường hợp đặc biệt**

1. Tất cả các nhà biệt thự thuộc danh mục quản lý (bao gồm cả biệt thự thuộc sở hữu của Nhà nước, của các tổ chức, của hộ gia đình, cá nhân) không được tự ý phá dỡ.

2. Các trường hợp được phá dỡ, xây dựng lại nhà biệt thự.

a) Trường hợp biệt thự nhóm 1 và nhóm 2 bị hư hỏng nặng, xuống cấp, có nguy cơ sập đổ, đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng và phải được Sở Xây dựng kiểm tra, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố và HĐND Thành phố (đối với biệt thự nhóm 1) và Ủy ban nhân dân Thành phố (đối với biệt thự nhóm 2) cho phép phá dỡ, xây dựng lại.

Đối với biệt thự thuộc nhóm 1, Chủ đầu tư phải có dự án xây dựng lại nhà biệt thự theo kiểu dáng kiến trúc, hình ảnh và quy hoạch của nhà biệt thự cũ (mật độ xây dựng và số tầng, độ cao) trước khi được cấp có thẩm quyền cho phép phá dỡ công trình.

Đối với biệt thự thuộc nhóm 2, Chủ đầu tư phải có dự án xây dựng lại nhà biệt thự đảm bảo theo kiểu dáng kiến trúc bên ngoài và quy hoạch của nhà biệt thự cũ (mật độ xây dựng và số tầng, độ cao) trước khi được cấp có thẩm quyền cho phép phá dỡ công trình.

Trường hợp biệt thự do cơ quan Trung ương quản lý, Sở Xây dựng kiểm tra, báo cáo Bộ Xây dựng xin ý kiến thỏa thuận trước khi báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét.

Các trường hợp đặc biệt phải phá dỡ để xây dựng công trình khác theo văn bản chấp thuận Thủ tướng Chính phủ thì UBND Thành phố quyết định cho phép phá dỡ.

b) Trường hợp biệt thự nhóm 3 bị hư hỏng nặng, xuống cấp hoặc có nguy cơ sập đổ đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng, Sở Xây dựng (đối với biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước và biệt thự do các cơ quan, tổ chức quản lý, sử dụng hoặc biệt thự đan xen sử dụng giữa nhà nước và các tổ chức, cá nhân), Ủy ban nhân dân quận (nếu biệt thự thuộc sở hữu tư nhân, sau khi đã có ý kiến của Sở Xây dựng) kiểm tra, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố cho phép mới được phá dỡ nhà biệt thự.

Công trình xây dựng lại trên khuôn viên đất phải là nhà thấp tầng, phù hợp với quy hoạch, kiến trúc được phê duyệt.

#### **Điều 11. Khuyến khích, hỗ trợ công tác bảo trì, cải tạo, xây dựng lại nhà biệt thự**

1. Nhà nước khuyến khích, hỗ trợ các tổ chức, cá nhân trong việc:

a) Giải dân tại những nhà biệt thự có nhiều hộ ở để quy về một chủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

b) Xác lập giấy tờ pháp lý về quyền sở hữu đối với các tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng nhà biệt thự tự đầu tư, phục hồi nguyên trạng kiểu dáng kiến trúc ban đầu của nhà biệt thự đã bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ;

c) Tham gia đầu tư, phục hồi nhà biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố để khai thác sử dụng.

d) Tạo điều kiện cho hộ gia đình đã làm nhà ở trong khuôn viên đất vườn, đất lưu không của nhà biệt thự di chuyển, tái định cư, trả lại khuôn viên đất ban đầu cho nhà biệt thự.

2. Căn cứ danh mục nhà biệt thự được quản lý theo Quy chế này do UBND Thành phố phê duyệt, Sở Xây dựng chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan lập danh mục nhà biệt thự gắn liền với di tích lịch sử văn hoá, cách mạng - kháng chiến được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; nhà biệt thự có giá trị đặc biệt cần cải tạo, trùng tu về kiến trúc để đầu tư hoặc kêu gọi các tổ chức, cá nhân thực hiện việc bảo trì, cải tạo, xây dựng lại nhà biệt thự đã bị hư hỏng nặng, xuống cấp hoặc có nguy cơ sập đổ, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

3. Nhà biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước đã xuống cấp, nằm trong danh mục nhà nguy hiểm, cơ quan quản lý nhà lập phương án di chuyển các tổ chức, cá nhân ra khỏi khu vực nguy hiểm để tổ chức cải tạo, xây dựng lại theo quy định.

4. Các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân các quận (nơi có nhà biệt thự cũ) đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành cơ chế khuyến khích, hỗ trợ các tổ



chức, cá nhân thực hiện việc bảo trì, cải tạo, xây dựng lại nhà biệt thự đã bị hư hỏng nặng, xuống cấp hoặc có nguy cơ sập đổ.

### **Chương III**

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

### **Điều 12. Trách nhiệm của các Sở, ngành, UBND các quận và các tổ chức, cá nhân liên quan**

#### **1. Sở Xây dựng**

a) Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân Thành phố về thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà biệt thự; hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quy chế này để các tổ chức, cá nhân biết và thực hiện;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch Kiến trúc; Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch để thẩm định, cấp Giấy phép xây dựng hoặc có ý kiến về việc bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại đối với các nhóm biệt thự theo Quy chế này và các quy định hiện hành có liên quan.

c) Phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận (nơi có nhà biệt thự cũ) tăng cường công tác quản lý về đầu tư, xây dựng, trật tự xây dựng đối với các biệt thự theo quy định hiện hành;

d) Hằng năm lập kế hoạch bảo trì nhà biệt thự; lập danh mục nhà biệt thự gắn liền với di tích lịch sử, văn hoá, di tích cách mạng – kháng chiến đã được xếp hạng; nhà biệt thự có giá trị đặc biệt về kiến trúc cần cải tạo, trùng tu; danh mục nhà biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước đã xuống cấp, nằm trong danh mục nhà nguy hiểm cần cải tạo, trùng tu, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt;

đ) Chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan nghiên cứu đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành cơ chế khuyến khích, hỗ trợ việc cải tạo, trùng tu, phục hồi và khai thác có hiệu quả quỹ nhà biệt thự.

#### **2. Sở Quy hoạch Kiến trúc**

a) Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân Thành phố về quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với các nhà biệt thự theo quy định tại Quy chế này;

b) Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan thực hiện việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung việc đánh giá, phân loại nhà biệt thự theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

3. Sở Văn hoá, thể thao và du lịch chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân Thành phố khi thực hiện việc bảo trì, cải tạo, xây dựng lại đối với nhà biệt thự gắn liền với di tích lịch sử văn hóa, di tích cách mạng – kháng chiến đã được xếp hạng.

Chủ trì cùng Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch Kiến trúc đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố việc cấp Giấy chứng nhận “Nhà biệt thự có giá trị lịch sử văn hóa, di tích cách mạng – kháng chiến và kiến trúc nghệ thuật tiêu biểu”.

4. Sở Tài nguyên và môi trường hướng dẫn thực hiện việc lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố và Quy chế này; thực hiện việc quản lý đất đai đối với nhà biệt thự.

5. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng nghiên cứu, đề xuất việc bố trí kinh phí để thực hiện việc lập hồ sơ quản lý, bảo trì, cải tạo, xây dựng lại nhà biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội, Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội quản lý; nhà biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan thuộc Thành phố đang quản lý, sử dụng.

6. Ủy ban nhân dân các quận (nơi có nhà biệt thự cũ):

a) Lập hồ sơ quản lý nhà biệt thự thuộc sở hữu tư nhân;

b) Tổ chức tuyên truyền các nội dung của Quy chế trên địa bàn dân cư nơi có nhà biệt thự; tăng cường công tác quản lý về trật tự xây dựng.

c) Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân Thành phố đối với trường hợp các tổ chức, cá nhân tự ý cải tạo, phá dỡ nhà biệt thự trên địa bàn khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

7. Các tổ chức, cá nhân là chủ quản lý, sở hữu hoặc trực tiếp quản lý, sử dụng nhà biệt thự có trách nhiệm thực hiện đầy đủ trách nhiệm trong quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo, trùng tu xây dựng nhà biệt thự theo quy định tại Quy chế này và các quy định hiện hành có liên quan;

### **Điều 13. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo**

a) Các tranh chấp phát sinh về quyền sở hữu, quyền sử dụng và các tranh chấp khác liên quan đến nhà biệt thự thì việc giải quyết thực hiện theo quy định của pháp luật.

b) Các khiếu nại liên quan đến quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo, trùng tu, phá dỡ nhà biệt thự được giải quyết theo quy định của Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo và quy định của pháp luật.

### **Điều 14. Xử lý chuyên tiếp**

a) Các nhà biệt thự đã bị phá dỡ trước ngày Quy chế này có hiệu lực, giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với liên ngành báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định việc xây dựng lại.

b) Các nhà biệt thự chưa có tên danh mục nhà biệt thự quản lý, nhưng đủ tiêu chí bảo tồn, tôn tạo theo quy định tại Quy chế này thì Sở Xây dựng phối hợp với Sở Quy hoạch kiến trúc và Ủy ban nhân dân các quận (nơi có nhà biệt thự cũ) đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt việc bổ sung danh mục. Trong thời gian làm thủ tục điều chỉnh, bổ sung danh mục, việc quản lý, sử dụng các nhà biệt thự được thực hiện theo Quy chế này.

### **Điều 15. Xử lý vi phạm**

1. Xử lý các hành vi vi phạm Quy chế này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà ở, quản lý trật tự xây dựng.

2. Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định về quản lý, sử dụng nhà biệt thự thì tùy mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật; người vi phạm nếu gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Tổ chức, cá nhân là chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà biệt thự tự ý phá dỡ nhà biệt thự khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải phục hồi, xây dựng lại nhà biệt thự theo quy định của Quy chế này.

#### **Điều 16. Điều khoản thi hành**

Ủy ban nhân dân Thành phố yêu cầu các Sở, Ban, Ngành, Ủy ban nhân dân các quận (nơi có nhà biệt thự cũ) và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sở hữu, sử dụng nhà biệt thự triển khai thực hiện đúng Quy chế này. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, yêu cầu các đơn vị có báo cáo về Sở Xây dựng để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân Thành phố. /.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Vũ Hồng Khanh**