

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3901/BXD-QLN

*Hà Nội, ngày 05 tháng 9 năm 2022*

V/v: trả lời văn bản số 275/CV-NIAD của Công ty CP Đầu tư và phát triển Ngân Lược

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Lược

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 275/CV-NIAD ngày 21/7/2022 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Lược (sau đây gọi tắt là Công ty) đề nghị hướng dẫn một số vướng mắc liên quan đến đơn vị quản lý vận hành và phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về đơn vị quản lý vận hành phần sở hữu chung trong nhà chung cư**

Tại khoản 4 Điều 27 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 2 Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng) quy định mỗi tòa nhà chung cư chỉ có 01 đơn vị quản lý vận hành để quản lý vận hành phần sở hữu chung của tòa nhà.

Tại điểm a khoản 1 Điều 39 Thông tư số 02/2016/TT-BXD quy định đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các chủ sở hữu có quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng.

Tại khoản 3 Điều 6 Thông tư số 02/2016/TT-BXD quy định chủ sở hữu nhà chung cư có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho người khác quản lý phần sở hữu riêng của mình nhưng việc sử dụng phần sở hữu riêng này phải bảo đảm đúng công năng thiết kế, đúng mục đích đã được phê duyệt và không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác hoặc phần sở hữu chung của nhà chung cư.

Do đó, đề nghị Công ty đối chiếu với quy định của pháp luật để thực hiện.

**2. Về kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung trong nhà chung cư**

Tại điểm d khoản 1 Điều 39 Thông tư số 02/2016/TT-BXD quy định đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, các chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung trong nhà chung cư; pháp luật về nhà ở không có quy định về kinh phí quản lý vận hành đối với phần sở hữu riêng.

Tại khoản 2, khoản 3 Điều 39 Thông tư số 02/2016/TT-BXD đã quy định về cách xác định kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung trong nhà chung cư mà chủ sở hữu phải nộp.

Do đó, đề nghị Công ty căn cứ vào các quy định nêu trên và trường hợp cụ thể của mình để thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 275/CV-NIAD ngày 21/7/2022 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Lược. Đề nghị Công ty nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT. Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Lưu: VT, Cục QLNN (3b).

**TL. BỘ TRƯỞNG  
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ  
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

**Nguyễn Mạnh Khởi**