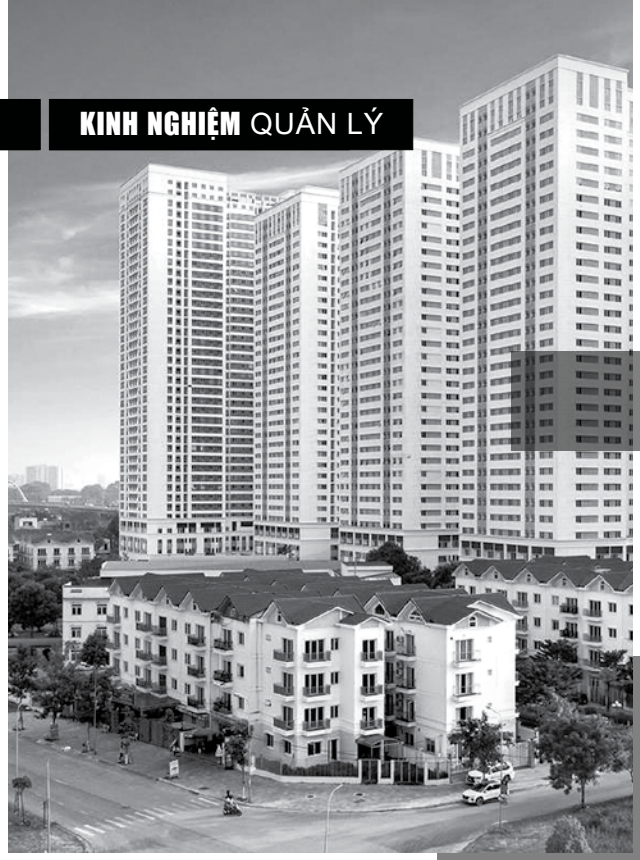




MỘT SỐ VẤN ĐỀ TRONG QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI TẠI HÀ NỘI HIỆN NAY

Some problems in the management
of commercial apartment buildings in Hanoi today



TS.KTS. Nguyễn Huy Dân*

Tóm tắt: Chung cư tại các đô thị lớn rất phát triển, tuy nhiên, bất cập liên quan đến quản lý vận hành loại hình nhà chung cư thương mại nói chung và tại thành phố Hà Nội nói riêng là một trong những vấn đề cần được Nhà nước hết sức quan tâm. Bài báo tập trung phân tích các bất cập liên quan đến quản lý vận hành loại hình nhà chung cư thương mại tại Hà Nội để từ đó đề xuất giải pháp nhằm giải quyết các mâu thuẫn, tranh chấp và xung đột lợi ích giữa các bên liên quan trong quá trình vận hành, sử dụng nhà chung cư hiện nay, đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Từ khóa: Nhà chung cư, nhà ở thương mại, vận hành, quản lý, sử dụng.

Abstract: Apartment buildings in big cities are very developed, however, inadequacies related to the management and operation of commercial apartment buildings in general and in Hanoi in particular are one of the issues that need to be considered by the State. The article focuses on analyzing the inadequacies related to the management and operation of commercial apartment buildings in Hanoi, thereby proposing solutions to resolve inconsistencies, disputes and conflicts of interest between the parties. related in the process of operation and use of the current apartment building, ensuring the harmony of interests of the parties and compliance with the provisions of law.

Key words: Apartment building, commercial apartment, operation, management, use.

Nhận ngày 02/01/2023, chỉnh sửa ngày 25/01/2023, chấp nhận đăng ngày 10/3/2023.

1. Thực trạng về quản lý, sử dụng nhà chung cư thương mại tại Hà Nội

Hiện nay, xây dựng nhà chung cư là một giải pháp phù hợp để phát triển nhà ở tại đô thị, với các ưu điểm tiết kiệm đất, tận dụng tối đa các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tạo môi trường sống và diện mạo đô thị theo hướng văn minh, hiện đại. Gần đây, nhà chung cư đã được đầu tư xây dựng ở các đô thị lớn với tốc độ khá nhanh. Theo báo cáo mới nhất của Sở Xây dựng Hà Nội, tính đến hết tháng 5/2018 tại thành phố Hà Nội có khoảng hơn 700 tòa nhà chung cư xây mới đã được hoàn thành và đưa vào khai thác, sử dụng.



Nhiều chung cư xây ra tranh chấp liên quan
đến kinh phí bảo trì nhà chung cư

Trong quá trình vận hành, sử dụng nhà chung cư đã và đang phát sinh các mâu thuẫn, tồn tại, tranh chấp, khiếu nại chủ yếu trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư như: Chậm tổ chức

* Trường ĐH Kiến trúc Hà Nội (Hanoi Architectural University)
Email: dannah@hau.edu.vn

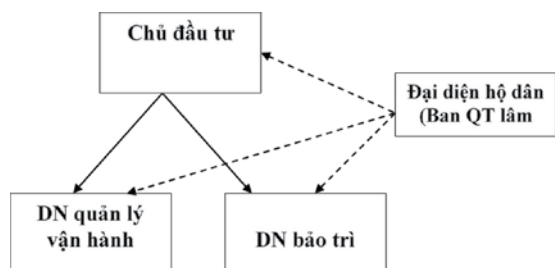
Hội nghị nhà chung cư, không thành lập được Ban quản trị; đóng góp, bàn giao, quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, kinh phí quản lý vận hành; xác định sở hữu chung, sở hữu riêng; thu chi tài chính, quy chế hoạt động của Ban quản trị; giá dịch vụ nhà chung cư, không thống nhất lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư...

2. Thực trạng mô hình quản lý và vận hành nhà chung cư Thương mại

Tổ chức quản lý sử dụng, vận hành nhà chung cư theo Thông tư 02/2016/TT-BXD (sau đây gọi tắt là Thông tư 02) do Bộ Xây dựng ban hành ngày 15/2/2016, có hiệu lực từ ngày 02/4/2016. Một trong những nội dung quan trọng của Thông tư 02 là quy định cụ thể về cơ cấu, cách thức tổ chức bộ máy thực hiện việc quản lý sử dụng nhà chung cư (quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong tổ chức quản lý sử dụng nhà chung cư; Hội nghị nhà chung cư; thành phần Ban quản trị; quyền và trách nhiệm của Ban quản trị, quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư).

Sơ đồ tổ chức quản lý vận hành nhà chung cư thương mại được chia làm hai giai đoạn cụ thể như sau:

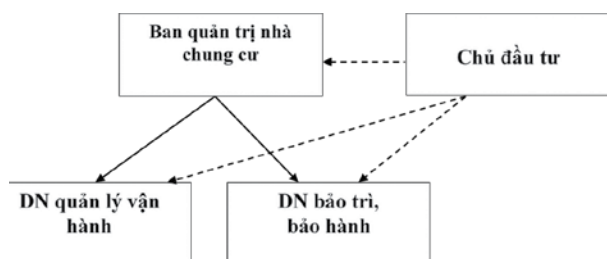
Giai đoạn 1: Giai đoạn Chủ đầu tư quản lý, vận hành nhà chung cư trước khi tổ chức Hội nghị lần đầu thành lập Ban quản trị.



Sơ đồ 1: Sơ đồ quản lý nhà chung cư thương mại (Giai đoạn 1)

Giai đoạn chủ đầu tư quản lý, vận hành nhà chung cư: Chủ đầu tư là chủ thể chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ nhà chung cư, trong đó tập trung việc tự tổ chức (nếu có đủ năng lực) hoặc ký kết hợp đồng thuê doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì để thực hiện các công việc vận hành, bảo trì nhà chung cư. Giai đoạn này, các chủ sở hữu căn hộ cử Ban đại diện (Ban quản trị lâm thời) cho các hộ dân chủ yếu phản ánh, kiến nghị các vấn đề liên quan đến sử dụng và vận hành nhà, bảo hành và bảo trì nhà chung cư tới Chủ đầu tư.

Giai đoạn 2: Giai đoạn Ban quản trị điều hành quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi tổ chức Hội nghị lần đầu.



Sơ đồ 2: Sơ đồ quản lý nhà chung cư thương mại (Giai đoạn 2)

Giai đoạn Ban quản trị quản lý vận hành nhà chung cư: Giai đoạn sau khi nhà chung cư đạt trên 50% các căn hộ được nhận bàn giao và sau 12 tháng đưa vào sử dụng.

Khi có hoạt động mua bán nhà ở chung cư thì người mua sẽ phải nộp 2% kinh phí bảo trì. Cần lưu ý, nội dung kinh phí bảo trì 2% tiền bán nhà phải được thể hiện rõ trong hợp đồng. Theo Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư. Trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có 50% căn hộ được bán trở lên (kể cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại), chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu ra Ban quản trị. Ban quản trị sẽ tiếp nhận số tiền bảo trì chung cư từ chủ đầu tư, quản lý công khai, minh bạch khoản tiền này. Quỹ bảo trì chung cư sẽ được gửi tiết kiệm tại ngân hàng. Tiền lãi phát sinh hàng tháng được gộp vào tiền gốc để phát triển quỹ. Quỹ bảo trì này sẽ được đem vào sử dụng khi chung cư hết thời hạn bảo hành, sửa chữa khi phát sinh các hư hỏng, sự cố liên quan đến bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định đối với phần diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại, không bán (không tính phần diện tích thuộc sử dụng chung) thì chủ đầu tư phải nộp 2% giá trị của phần diện tích đó; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó. Quy định này nhằm bảo đảm các căn hộ khác khi không được chủ đầu tư bán hết, tức là không đưa vào sử dụng hay do chủ đầu tư sử dụng thì cũng phải đóng phí bảo trì chung cư như những căn hộ khác. Tuy nhiên, quy định này dường như khó thực thi trên thực tế vì khó mà đòi chủ đầu tư tự nguyện nộp các khoản này một cách dễ dàng.

Theo quy định, chủ đầu tư là người sẽ thu khoản phí bảo trì chung cư 2% trên giá trị mỗi căn hộ từ người mua. Chủ đầu tư sẽ được quản lý khoản tiền này trong thời hạn tối đa 1 năm. Sau khi bầu được Ban quản trị chung cư thì chủ đầu tư sẽ phải giao toàn bộ số tiền này cho Ban quản trị quản lý, cùng với 2% giá trị của phần diện tích mà chủ đầu tư giữ lại không bán.

Quy định là thế, tuy nhiên trên thực tế đã xảy ra nhiều vụ việc tranh chấp giữa Ban quản trị và chủ đầu tư khi chủ đầu tư không chịu bàn giao số tiền phí bảo trì chung cư hoặc chậm bàn giao, cũng như không chịu nộp số tiền phí bảo trì chung cư 2% của phần diện tích mà chủ đầu tư giữ lại không bán. (Trường hợp chung cư PCC1 Hà Đông, CĐT chỉ chuyển giao phần phí bảo trì không bao gồm lãi suất tiền gửi có kỳ hạn)

Theo quy định của pháp luật CĐT sẽ trực tiếp thu phí bảo trì 2% từ người mua nhà sau đó gửi số tiền này vào ngân hàng thương mại có uy tín và sẽ phải bàn giao cho BQT nhà chung cư sau khi hội nghị lần đầu được tổ chức. Tuy nhiên, trên thực tế rất nhiều chủ đầu tư đã chiếm dụng phí bảo trì để sử dụng cho mục đích riêng, sử dụng không đúng quy định, chậm bàn giao, thậm



*Các tranh chấp, khiếu kiện chủ yếu xoay quanh mối quan hệ 4 bên:
Cư dân - Chủ đầu tư - Ban quản trị - Đơn vị quản lý vận hành*

chí không chịu bàn giao cho ban quản trị nhà chung cư dẫn đến tranh chấp khiếu kiện kéo dài.

Để hạn chế các tranh chấp liên quan đến phí bảo trì, tác giả đề xuất Cục quản lý Nhà và thị trường bất động sản – Bộ Xây dựng cần bổ sung thêm quy định mới là không cho CĐT trực tiếp thu tiền phí bảo trì từ khách hàng, thay vào đó CĐT có trách nhiệm phải mở tài khoản gọi là “Quỹ bảo trì nhà chung cư” tại một ngân hàng thương mại có uy tín, tài khoản ngân hàng này bị phong tỏa để CĐT không có quyền rút tiền. Người mua nhà trực tiếp chuyển tiền phí bảo trì 2% vào tài khoản này và lấy sao kê để làm thủ tục bàn giao nhà với CĐT. Nếu làm như vậy CĐT sẽ không có cơ hội để chiếm dụng hoặc sử dụng phí bảo trì vào các mục đích khác và sẽ phải bàn giao ngay cho BQT sau khi được thành lập tại Hội nghị nhà chung cư lần đầu.

3. Cần đổi mới mô hình quản lý vận hành nhà chung cư

Do đặc thù khu chung cư là tập hợp của rất nhiều chủ sở hữu nên việc thực hiện quyền của chủ sở hữu này không phải được thực hiện một cách đơn lẻ, mà thông qua cơ chế tập thể quyết định, cụ thể là Hội nghị nhà chung cư và Ban quản trị. Hội nghị nhà chung cư phải có quyền quyết định cao nhất đối với tất cả các vấn đề liên quan đến quản lý sử dụng và vận hành nhà chung cư.

Tại các khu chung cư, tỷ lệ sở hữu tư nhân trong một nhà chung cư có thể lên đến 80% - 90%, nhưng sau khi bàn giao căn hộ, chủ đầu tư vẫn nắm quyền quản lý tòa nhà hoặc chỉ định đơn vị thuộc chủ đầu tư quản lý vận hành. Nếu chủ đầu tư không phân bổ giá thành phần diện tích để xe ô tô trong tầng hầm, thì phần diện tích này thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư. Trong trường hợp này, chủ đầu tư có thể lại đóng vai trò là chủ sở hữu phần diện tích lớn nhất trong các chủ sở hữu tại khu chung cư. Theo quy định của Luật Nhà ở (năm 2014), vai trò của chủ đầu tư sau khi bàn giao căn hộ không còn nhiều, bao gồm trách nhiệm hoàn tất các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và thủ tục thành lập Ban quản trị (tổ chức hội nghị lần đầu), bàn giao quỹ bảo trì 2% cho

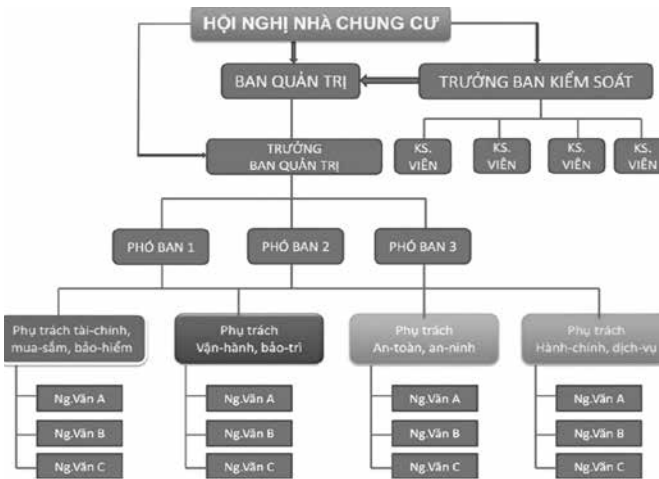
Ban quản trị, thực hiện nghĩa vụ bảo hành, bảo trì công trình theo quy định và hoàn thành các thủ tục quyết toán công trình dự án với cơ quan chức năng.

Trước thời điểm Luật Nhà ở (năm 2014) có hiệu lực, để người dân lập ra Ban quản trị nhà chung cư đã khó, nhưng để vận hành nó còn khó hơn nhiều, thậm chí, nhiều người cho rằng, Ban quản trị nhà chung cư là hữu danh vô thực. Luật Nhà ở (năm 2014) đã thay đổi cơ bản cơ chế pháp lý của Ban quản trị nhà chung cư. Theo đó, Ban quản trị có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng. Luật Nhà ở năm 2014 cũng thiết kế hoạt động của Ban quản trị giống như mô hình một công ty cổ phần hay hợp tác xã. Các chủ sở hữu căn hộ sẽ đóng vai trò là “cổ đông” hay “xã viên”. Như vậy, Ban quản trị có thẩm quyền nhân danh chính mình thực hiện các giao dịch với đơn vị quản lý vận hành hay các nhà cung cấp dịch vụ, thiết bị. Đây có thể nói là một bước tiến lớn nhằm trao quyền cao hơn cho các chủ sở hữu và cũng là bảo vệ lợi ích các chủ thể khác khi tham gia giao dịch với Ban quản trị.

Tuy nhiên, Ban quản trị giống như Hội đồng quản trị của công ty thực hiện các trách nhiệm và ra các quyết định nhân danh và vì lợi ích của các cư dân. Trong trường hợp này, các cư dân rất cần có Ban kiểm soát tồn tại độc lập với Ban quản trị để có thể kiểm tra, giám sát để đảm bảo hoạt động của Ban quản trị là phù hợp với quy định pháp luật, quy chế và vì lợi ích của các cư dân.

Phải có các quy định liên quan đến việc trình tự thủ tục tổ chức Hội nghị nhà chung cư, hạn mức quyết định của Ban quản trị, tiêu chuẩn, quyền và nghĩa vụ của Trưởng ban quản trị giống như điều lệ của một doanh nghiệp. Để Ban quản trị có thể hoạt động hiệu quả đúng theo quy định của pháp luật đòi hỏi Ban quản trị nhà chung cư phải thật sự có trình độ hiểu biết, am hiểu các quy định pháp luật của Nhà nước, có chuyên môn nghiệp vụ về quản lý và bắt buộc phải được cấp chứng chỉ đã được học lớp bồi dưỡng nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

Nếu nhìn nhận các cư dân giống như cổ đông trong các công ty, thì việc áp dụng một mô hình tương tự như quản trị doanh nghiệp là hoàn toàn phù hợp và tiên tiến cho mô hình tổ chức hoạt động của Hội nghị nhà chung cư - Ban quản trị - Ban kiểm soát. Qua nghiên cứu thực tế, tác giả cho rằng mô hình Ban quản trị theo sơ đồ dưới đây là mô hình lý tưởng và phù hợp với xu thế phát triển trong tương lai.



Sơ đồ 3: Sơ đồ Ban quản trị nhà chung cư cần nghiên cứu áp dụng

4. Những giải pháp đã và đang triển khai thực hiện để hạn chế các mâu thuẫn, tranh chấp trong quản lý vận hành nhà chung cư hiện nay

Năm 2019, Bộ Xây dựng đã thực hiện rà soát và có báo cáo số 672/BC-BXD ngày 16/4/2019 gửi Ủy ban pháp luật của Quốc hội để tổ chức Phiên giải trình về việc thực hiện pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư. Báo cáo đã xác định rõ các mâu thuẫn, tồn tại, tranh chấp, khiếu nại chủ yếu trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư như sau: Chậm tổ chức Hội nghị nhà chung cư, không thành lập được Ban quản trị; Đóng góp, bàn giao, quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì phần sở

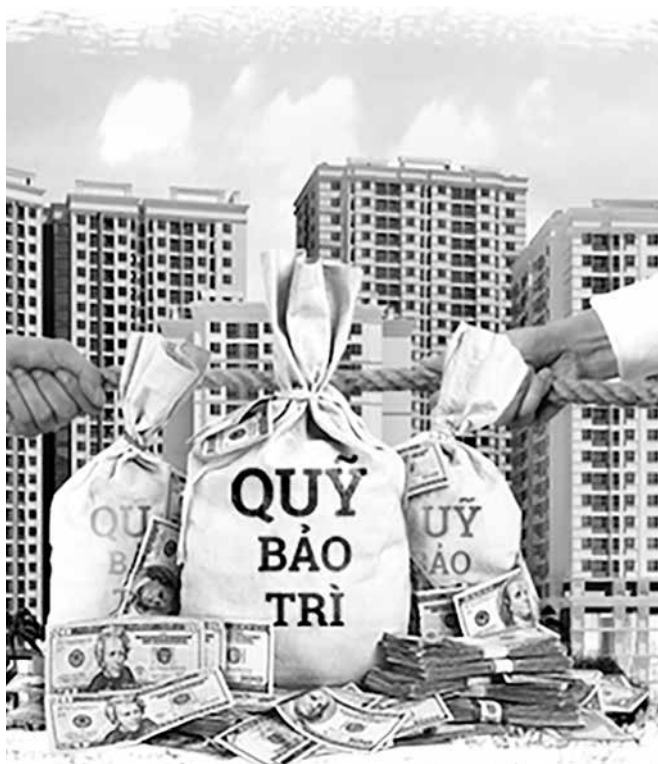
hữu chung, kinh phí quản lý vận hành; Xác định sở hữu chung, sở hữu riêng; Thu chi tài chính, quy chế hoạt động của Ban quản trị; Giá dịch vụ nhà chung cư, không thống nhất lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư... Trên cơ sở xác định nguyên nhân của các tồn tại, vướng mắc, Bộ Xây dựng đã đề xuất các giải pháp để giải quyết, tháo gỡ.

Ngày 13/5/2019, Ủy ban Pháp luật của Quốc hội có văn bản số 2298/KLUBPL14 kết luận Phiên giải trình về việc thực hiện pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư hiện nay, những vướng mắc bất cập và giải pháp tháo gỡ. Trong văn bản này, Ủy ban Pháp luật của Quốc hội cũng đã đánh giá cao tinh thần, trách nhiệm, chủ động của Bộ Xây dựng trong việc hoàn thiện pháp luật và tổ chức thi hành pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư. Đồng thời, đề nghị Bộ Xây dựng tiếp tục hoàn thiện pháp luật cũng như tăng cường công tác phổ biến tuyên truyền giáo dục pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư, tăng cường công tác, thanh tra, kiểm tra, phối hợp với các cơ quan có liên quan xử lý dứt điểm các tranh chấp, khiếu nại có liên quan....

Ngày 15/9/2021, Bộ Xây dựng đã tiếp tục ban hành Chỉ thị số 02/CT-BXD về tăng cường công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư, đồng thời đã tiến hành thanh tra đối với nhiều chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư tại một số địa phương. Bộ Xây dựng đã ban hành 18 kết luận thanh tra đối với 18 chủ đầu tư và 17 Ban quản trị tại 24 nhà chung cư/cụm nhà chung cư, đã buộc 12/18 chủ đầu tư phải gửi vào tài khoản kinh phí bảo trì theo quy định và quyết toán để chuyển ngay cho Ban quản trị nhà chung cư với tổng số kinh phí bảo trì hơn 344,96 tỷ đồng, buộc 5/18 chủ đầu tư trả lại 2.080m² diện tích lấn chiếm cho cư dân (có giá trị khoảng 62,40 tỷ đồng), đã xử phạt vi phạm hành chính 08/18 chủ đầu tư với tổng số tiền là 1,03 tỷ đồng, các kết luận thanh tra đã giải quyết dứt điểm nhiều kiến nghị, khiếu nại gay gắt của cư dân, góp phần ổn định cuộc sống của người dân, đảm bảo an ninh, trật tự địa phương.



Chung cư Goldmark City – Hà Nội phủ kín băng rôn trên các tòa nhà để phản đối chủ đầu tư



Bên cạnh đó, để khắc phục các tồn tại, hạn chế trong lĩnh vực quản lý, sử dụng nhà chung cư, Bộ Xây dựng đã trình Chính phủ ban hành Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP trong đó có quy định cụ thể về bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, đồng thời, đã trình Chính phủ ban hành Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng trong đó có sửa đổi, bổ sung quy định về một số hành vi có liên quan đến việc bàn giao, quản lý sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư các hành vi vi phạm và chế tài xử lý đối với các vi phạm để tiếp tục tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc nhằm hạn chế mâu thuẫn, tranh chấp giữa các chủ thể có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư: Chủ đầu tư, Ban quản trị, người dân...

Để tiếp tục hoàn thiện các cơ chế, chính sách trong lĩnh vực nhà ở, trong đó có nội dung về quản lý, vận hành nhà chung cư, Bộ Xây dựng cũng đang cùng với các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu, xây dựng dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) trình Quốc hội thông qua vào cuối năm 2023. Bộ Xây dựng xin ghi nhận ý kiến kiến nghị của cử tri thành phố Hà Nội để nghiên cứu trong quá trình xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi).

5. Kết luận, kiến nghị

Như vậy có thể thấy, quản lý sử dụng và vận hành nhà chung cư là một trong những vấn đề cần được Nhà nước hết sức quan tâm. Đây là lĩnh vực mà Nhà nước phải có sự quản

lý chặt chẽ, thông qua việc ban hành quy định cụ thể làm cơ sở pháp lý cho các tổ chức, cá nhân liên quan tuân thủ, đảm bảo duy trì chất lượng của công trình, trong đó có nhà chung cư, sự an toàn và thuận tiện cho người sử dụng nhà chung cư. Đồng thời giải quyết các mâu thuẫn, tranh chấp và xung đột lợi ích giữa những bên liên quan trong quá trình vận hành, sử dụng nhà chung cư hiện nay nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Sau khi ban hành các quy định quản lý cần tổ chức thanh tra, kiểm tra giám sát sự tuân thủ thực hiện pháp luật của các bên liên quan. Đồng thời, cần có chế tài xử phạt đủ mạnh để xử lý các vi phạm của các tổ chức cá nhân liên quan trong quá trình quản lý vận hành và sử dụng nhà chung cư nhằm đảm bảo sự nghiêm minh của pháp luật hiện hành.

Một số kiến nghị:

Từ các nghiên cứu, phân tích ở trên, tác giả xin nêu một số kiến nghị như sau:

Một là, Bộ Xây dựng cần tiếp tục ban hành các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2014 để làm rõ phạm vi quyết định đối với các phần diện tích chung và thiết bị thuộc sở hữu chung là thực sự cần thiết để bảo đảm dự án nhà chung cư được vận hành an toàn theo đúng công năng, thiết kế phê duyệt, bổ sung quy định về quản lý để hạn chế tranh chấp phí bảo trì 2%.

Hai là, tiếp tục hoàn thiện quy định chi tiết về cơ chế hoạt động, phân định về thẩm quyền quyết định của Hội nghị nhà chung cư và Ban quản trị dựa theo mô hình Ban quản trị của công ty cổ phần. Cần có các chế tài để xử lý vi phạm của các bên liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

Ba là, cần bổ sung mô hình Ban kiểm soát để kiểm tra, giám sát quá trình hoạt động, thực thi của Ban quản trị. Hy vọng rằng, các giải pháp ở trên sẽ góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà chung cư trong bối cảnh hiện nay, hài hòa được lợi ích của các bên, đặc biệt là bảo vệ tốt quyền và lợi ích hợp pháp của các cư dân và người sử dụng trong các chung cư tại thành phố Hà Nội.

Tài liệu tham khảo:

1. Luật số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 về Nhà ở.
2. Luật số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 về Kinh doanh bất động sản.
3. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.
4. Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng.
5. Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 quy chế quản lý nhà chung cư.