巴中市恩阳区城市规划区内违法建设管控暂行办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为进一步明确我区城市规划区（城区城镇开发边界）范围内违法建设行为的监督管理责任主体及职责，遏制和打击违法建设行为，规范城乡规划建设管理秩序，改善人居环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国公路法》《中华人民共和国水法》《中华人民共和国森林法》《中华人民共和国公职人员政务处分法》《四川省人民代表大会常务委员会关于制止和查处违法建设的决定》《物业管理条例》等有关法律法规的规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条本办法适用于恩阳区城市规划区内各类违法建设的监督管理。已建成的建筑是否属于违法建设，根据建设时的法律法规和相关规划进行认定。

第三条管控和查处违法建设坚持预防与查处相结合，坚持鼓励自拆与依法拆除相结合；对违法建设标的物一律不办理手续，城市建设土地、房屋征收时，对违法建设标的物一律不予补偿。

第四条对违法建设监督管理按照“属地管理、分级负责、谁主管、谁负责”和“党政领导、部门联动、上下联动、整体推动”的原则，突出重点、源头治理，快速处置、协作配合，依法追究，并实施长效管理。

第五条区人民政府统一领导、组织、协调全区的违法建设管控和查处工作。各镇（街道）对本行政区域内管控和查处违法建设工作负总责，统一领导、组织、协调行政区域内管控和查处违法建设工作。镇（街道）党政主要领导是本行政区域管制和处置违法建设的第一责任人。

第六条区住建、自然资源和规划、水利、交通、农林、执法、公安、市场监管、供电、供水等部门应做好违法建设联防联控及相关信息反馈工作，纪检监察部门要提供工作效能保障支撑，全力配合镇（街道）做好违法建设的管控和查处工作。

第七条将管控和查处违法建设工作纳入相关单位年终目标考核范畴，并适时启动约谈和问责程序。

第二章 管控和查处对象

第八条 管控和查处下列违法建设行为：

（一）“三证”全无实施房屋建筑和市政基础设施项目；

（二）未同时取得《国有土地使用证》或《集体建设用地使用证》及《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》或超越相应证件规定实施房屋建筑和市政基础设施项目；（国家规定不需要办理相关审批手续的项目除外）

（三）未取得相关合法手续，私自超面积超层实施房屋建设；

（四）在已取得土地使用权的用地范围内，未经规划许可擅自搭建临时棚点；

（五）在已取得土地使用权的用地范围内，未经规划许可擅自新建、改建、扩建房屋；

（六）在公路两侧的建筑控制区修建建筑物和构筑物；

（七）在河道堤防、护堤两侧控制区修建建筑物和构筑物；

（八）在荒山、林地、绿化区域未获得合法手续擅自违法建设的；

（九）其他违法建设行为。

第三章 违法建设管控和查处的主体及相关部门职责

第九条城市规划区内相关镇（街道）是辖区违法建设管控工作的责任主体，全面组织开展辖区内违法建设的管控工作。

（一）相关镇（街道）具体职责：

1.组织辖区村（居）民委员会、社区健全违法建设巡查、制止、报告制度，督促指导辖区村（居）民委员会、社区建立违法建设管控网格化管理体系，在本辖区内对依托合法建筑擅自搭建建（构）筑物（阳光房、伸缩雨棚等）、利用自家承包地搭建建（构）筑物、擅自改（扩）建等依法开展巡查、管控，强化宣传引导、及时劝阻、制止违法建设行为；

2.对非法买卖土地、毁林占地搭建建（构）筑物、侵占路产路权搭建建（构）筑物、违反水法和防洪法规定搭建建（构）筑物等违法行为，锁定违法建设证据及时移交具有执法资格的责任单位，并配合相关执法单位开展执法工作；

3.制止以集体经济组织或个人名义私自买卖或开发土地、林地从事违法建设的行为，并报相关执法单位，配合执法单位开展执法工作；

4.负责编制违法建设拆除方案，做好违法建设当事人的宣传引导，聘请专业拆除队伍，组织相关单位开展违法建设拆除工作，并做好违法建设拆除过程的维稳工作及违建拆除后的后续相关工作。

（二）村（居）委会具体职责：

1.负责对违法建设管控实施网格化管理，落实网格人员明确管控范围压实管控责任，督促网格人员对辖区内违法建设管控，开展宣传、巡查、劝导和制止工作；

2.负责对本辖区内违法建设、村民非法买卖土地及毁林占地建房行为进行巡查、登记和上报工作，对正在实施的违法建设行为进行制止；

3.配合执法单位开展违法建设执法活动。

（三）物业服务企业具体职责：

1.负责对物业管理小区居民开展违法建设相关政策、法规的宣传与引导；

2.配合社区对物业管理小区违法建设行为开展常态巡查、管控，把禁止违法建设纳入业主装修协议，制止用于违法建设的建筑材料进入小区，从源头杜绝违法建设行为发生；

3.配合执法单位开展违法建设执法活动。

第十条区自然资源和规划分局是城市规划编制、监督实施的责任主体，对城市规划执行情况实施监督管理。

主要职责是：

1.负责对城市规划区内已审批的工程规划实施情况开展巡查，发现违法建设及时移交执法部门查处；

2.负责对城市规划区内各类用地行为开展动态巡查，对各类违法用地行为依法进行制止、查处；

3.对建设行为是否违反规划及是否影响规划执行等进行认定。

第十一条 区住房和城乡建设局是房屋建筑和市政基础设施项目施工管理的责任主体，负责项目实施的质量、安全监管，发现未办理施工许可违法行为的及时移交执法部门查处。

主要职责是：

1.对建筑工地施工实施行业监管，对未办理建筑施工许可的违法行为，及时锁定违法证据并移交执法部门，配合执法部门开展执法工作；

2.在违反建设工程施工许可案件未结案前，不得为管理相对人办理建设工程施工许可手续，整改期限内完成整改的除外；

3.确需进行安全鉴定的，应联合执法单位抽取鉴定机构依法鉴定，费用由项目建设单位承担，对违法建筑处置工作提供工程方面的技术支持；

4.督促施工、设计、监理单位不得承揽违法建筑的相关业务，依法对施工、设计、监理单位及相关人员进行处置；

5.督促已依法处置的未办理施工许可违法行为的施工及时补办施工许可证手续。

第十二条 区城乡房地产管理局是物业服务企业的管理责任主体，对物业服务企业实施监督管理。

主要职责是：

1.根据《物业管理条例》等相关法律法规的有关规定，对物业管理活动进行指导和监督。督促物业服务企业配合执法机关查处产权建筑主体上改（扩）建的违法建筑；

2.对管控违法建设不支持不配合或配合不力的物业服务企业，依据《物业管理条例》等有关法律法规规定依法进行处置；

3.配合执法单位开展违法建设执法活动。

第十三条区水利局负责加强对城市规划区内河道两侧控制区的管理，及时查处违法建设行为。

第十四条区农业农村局负责加强对城市规划区内林地范围的管理，及时查处违法建设行为；加强对农村土地承包经营权进行跟踪管理，规范承包经营权流转行为。

第十五条区经信局负责对违法建设当事人破坏电力设施、扰乱用电秩序等违法行为依法监管查处。

第十六条区综合执法局负责在城市规划区内依法行使市政管理方面的法律法规、规章规定的行政处罚权；在城市规划区内依法行使城市绿化管理方面的法律法规、规章规定的行政处罚权；在城市规划区内依法行使城乡规划、建筑业、房地产业方面的法律法规、规章规定的处罚权。

第十七条区公安分局负责依法制止和查处拆除违法建设过程中违反治安管理的违法行为，维护社会治安秩序。

第十八条区应急管理局负责因违法建设所发生的生产安全事故的调查处理。

第十九条区财政局将依法查处违法建设所需经费列入财财政预算，确保违法建设查处工作正常开展。

第二十条区纪委监委依法对有关行政主管部门及其工作人员在查处违法建设工作中的执法、廉政、效能等情况进行行政监察，依法调查处理不作为、乱作为或行政过错责任案件和有关行政主管部门及其工作人员等监察对象参与违法建设的案件。

第二十一条区司法局负责对查处违法建设案件的监督。

第二十二条区级其他部门应充分发挥各自职能作用，全力支持配合管控和查处违法建设工作。

第二十三条单位和个人应当遵守下列规定：

（一）严格遵守城乡建设管理的各项规定；

（二）不得进行或者参与违法建设；

（三）不得利用违法建设获取不正当利益；

（四）积极配合有关行政主管部门查处违法建设案件的调查取证、执法文书送达等工作；

（五）主动积极劝阻违法建设行为，并向有关行政主管部门举报、投诉；

（六）任何个人均有制止、举报实施违法建设行为的权利和义务；

（七）法律法规、规章规定的其他行为。

第四章 违法建筑的防控与查处

第二十四条 国有建设用地、集体建设用地违法建筑按下列步骤分类进行查处：

临时建筑的查处。在国有建设用地、集体建设用地上开始建盖未经批准临时建筑的，由有管辖权的执法机关调查核实后，依法向违法当事人发出《责令改正通知书》，责令当事人限期改正；当事人拒不改正的，有管辖权的执法机关可以拆除正在建设的临时建筑促使当事人停止违法行为，以避免违法行为的继续发生及今后强制拆除给当事人带来更大的经济损失。

**永久建筑的查处。**在国有建设用地、集体建设用地上未经规划许可批准建设永久建筑的，由有管辖权的执法机关调查核实后，依据《中华人民共和国城乡规划法》及相关法规、规章进行查处；规划许可批准但未经施工许可批准的，依据《中华人民共和国建筑法》及相关法规、规章进行查处。

**既有建筑物改（扩）建的查处。**在既有建筑主体上改（扩）建、侵占公共空间及绿化用地的违法建筑由区综合执法局牵头查处，区自然资源和规划分局、区住建局及物业服务企业、区供电及供水企业、街道办事处等单位给予配合。

经查实正在实施违法建设的，执法机关依据《四川省人民代表大会常务委员会关于制止和查处违法建设的决定》的规定，书面通知相关单位不予提供施工用水用电，协助制止违法建设行为继续发生。

未办理和正在办理不动产（房产）登记手续的，执法机关书面通知不动产（房产）登记机构停止办理不动产（房产）登记手续；已经办理不动产（房产）登记手续的，执法机关书面通知不动产（房产）登记机构对该不动产（房产）采取限制性措施，直至小区违法建筑消除后，经执法机关牵头有关部门参与，验收合格后方可解除限制性措施。

侵占小区公共空间、绿化用地的违法建筑以及加盖的违法建筑严重影响城乡规划且无法采取改正措施消除影响的，由执法机关、辖区管理责任单位按照职责分工，按照法定程序和相关要求，对违法建设实施拆除。

建立房地产交易、登记、抵押部门联合审查是否有违法建筑勘验制度。房地产建筑（构）物现状多于房产证（不动产证）登记的，不予房地产交易、登记、抵押。

第二十五条 已建成投入使用及历史遗留存量违法建筑的查处，必须依法实施行政强制的，由有管辖权的执法机关依法查处。

第二十六条 无法确定违法建筑所有人（或管理人）的案件查处。

无法确定违法建筑所有人（或管理人）的案件，区人民政府授权区综合行政执法局依法发布公告，公示时间为30天，督促违法建筑的所有人（或管理人）限期到执法机关接受处理。公告期满仍无法确定的，由区综合行政执法局按无主违法建筑报经区人民政府批准后，按程序依法强制拆除或者没收。

第二十七条实行违法建筑执法机关法制审核和聘请法律顾问（或律师驻机关）制度。在办理违法建筑行政案件过程中，要充分发挥法制审核部门、法律顾问律师的专业能力，对案件依法进行法制审核，确保执法程序合法规范，保障当事人合法权益，避免行政处罚错案发生。

第二十八条 建立联席会议制度和联合执法机制。针对重大违法建筑案件，有管辖权的执法机关可以报请区人民政府同意，召开联席会议统筹协调各部门执法力量，确定重大案件联合执法方案，开展联合执法，实现共管共治的目的，使违法建筑整治工作起到实效。

第二十九条 确保当事人合法诉求权益。在查处违法建筑过程中，有关执法部门及其执法人员，要按照《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国行政复议法》《中华人民共和国行政诉讼法》《中华人民共和国行政强制法》《中华人民共和国国家赔偿法》的规定，依法告知当事人的陈述权、申辩权、听证权、行政复议权、行政诉讼权等合法诉求的时间及受理部门，确保当事人的合法诉求权益得到保护。因执法机关过错对当事人合法财产造成损害的，依照有关规定给予国家赔偿。

第三十条 建立违法建设联防联控工作体系。针对违法建设特点，相关镇（街道）、社区、物业服务企业与执法、市场监管、供水供电等单位建立联防联控工作体系，突击检查与动态巡查相结合，突出重点区域重点对象、源头治理抓早抓小，畅通信息渠道，快速反应、接报即处。供水、供电单位要全力配合镇（街道）对违法建设实施断水断电等措施，市场监管部门对在违法建设内从事经商行为不予办理营业执照，区自然资源和规划部门对违法建设不予办理房屋不动产权证。

第五章 考核和监督

第三十一条 违法建设管控工作实行考核制度。区委区政府将违法建设管控工作纳入对相关镇（街道）及有关管控主体责任部门、管控配合协作部门的年度工作目标任务进行考核，建立考核激励机制。

第三十二条 违法建设管控工作实行通报及约谈制度。区城管委办公室将不定期对新增违法建设情况、相关镇（街道）及职能部门履职情况、存量违法建设消除情况等进行督查，对履职不力、管控不到位，压案不查有案不办等违纪违规行为，报请区分管领导，由区分管领导约谈提醒相关单位主要负责人，并责令限期整改。

第三十三条 拓宽群众举报、投诉违法建设的渠道。区级有关管控主体责任部门、相关镇（街道）要设立举报电话、信箱、电子邮箱鼓励群众进行举报；动员村（居）委员会、社区、物业服务企业及其工作人员，及时向有关部门报告违法建设线索。

第三十四条 行政执法与检察监督工作衔接制度。违法建设执法部门在执法活动中，发现涉嫌犯罪的，依法移送公安机关处理，并将移送情况抄送区人民检察院。

违法建设的执法部门在查办案件中，发现有贪污受贿、滥用职权、玩忽职守等职务犯罪行为的，按照有关规定依法移送区纪委监委查处。

第三十五条 违法建设的执法部门工作人员和非国家机关工作人员的监督。对违法建设的执法机关工作人员和非国家机关工作人员有下列情形之一的，按照有关规定予以问责或党纪政纪处分，构成犯罪的依法追究刑事责任：

（一）未按照规定建立健全违法建设处置工作机制的；

（二）违反规定批准项目建设、办理相关登记证照手续、出具相关证明的；

（三）未及时发现违法建设问题造成不良影响的；

（四）收到违法建设的举报、反映或者问题情况通报，未及时查证，或者在查证后未及时采取措施进行整治、纠正和依法拆除的；

（五）对违法建设依法应当作出行政处罚决定而未作出行政处罚决定的；

（六）对接收到的问题、情况没有及时提出处置意见或未按照管理职责报告、移交主管部门处置的；

（七）谎报、瞒报、漏报、迟报、拒报违法建设有关问题的；

（八）未妥善处理违法建设处置过程中的社会问题，造成恶劣影响的；

（九）执法部门工作人员向案件当事人通风报信，影响执法部门公平公正查处案件的；

（十）执法部门工作人员接受违法建设当事人请托，影响正常履行公务的；

（十一）未按照本办法规定履行职责，存在其他不作为、慢作为、乱作为情形的。

第六章 附则

第三十六条 本办法由恩阳区城市管理委员会办公室负责解释。

第三十七条 本办法如与上位法律法规和规范性文件相冲突的条款，按上位法律法规和规范性文件的规定执行。