附件1

连云港市控制和查处违法建设实施办法

**（送审稿）**

**第一章 总 则**

**第一条[立法目的与依据]**为加强城乡规划管理和土地管理秩序，控制和查处违法建设，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》《江苏省城乡规划条例》等相关法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条[适用范围]**本市行政区范围内控制和查处违法建设适用本办法。

控制和查处违法建设，包括对违法建设进行巡查、监控、劝阻、制止、采取行政强制措施、实施行政处罚和行政强制执行等。

**第三条[违法建设界定]**本办法所称违法建设，包括下列违法建筑物、构筑物或者其他设施：

（一）未取得土地使用权进行建设的;

（二）未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的；

（三）未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定建设的；

（四）未经批准进行临时建设或者未按照批准内容进行临时建设或者超过批准期限不拆除的；

（五）其他不符合城乡规划或未经相关主管部门批准进行建设的。

违法建设行为及产生的建（构）筑物和设施持续存在的，属于违法建设的继续状态。

**第四条[管理原则]**本市对违法建设的监督管理实行以县（区）属地为主和谁主管、谁负责的原则，突出重点、控制源头、快速处置、协作联动、依法追责，实施综合治理和长效管理。

**第五条[考核奖惩]**各级人民政府将控制和查处违法建设工作纳入绩效目标考核体系和领导干部政绩考核体系，将考核结果作为各级党政领导班子和领导干部综合考核评价的重要依据。

市、县（区）、乡镇（街道办事处）、村委会（居委会）建立目标考核和责任制度，逐级签订目标责任状，制定相应考核奖惩制度体系和责任追究机制。

**第六条[财政支持]**各级人民政府要加大对控制和查处违法建设工作的财政支持力度，将控制和查处违法建设专项经费列入同级财政预算。

**第七条[举报与奖励]**任何单位和个人都有权举报违法建设行为。

负有查处职责的机关应当建立举报制度，对举报及时调查、处理，并为举报人保密。

**第二章 职责分工**

**第八条[控违委与控违办职责]**成立市控制和查处违法建设委员会，定期召开例会，研究决定重大拆违事项，协调处理控制和查处违法建设工作相关事宜。

控制和查处违法建设工作委员会下设办公室（简称控违办），负责控制和查处违法建设日常工作，统筹协调全市控制和查处违法建设工作的计划、监督、检查、考评等工作。

**第九条[县区政府职责]**各县（区）人民政府是本辖区内控制和查处违法建设工作的责任主体，履行违法建设属地管理职责；指导、督促各乡镇（街道办事处）建立控制和查处违法建设长效管理机制；研究落实相关部门提出的强制拆除申请，并依法组织有关部门实施强制拆除。

各县（区）人民政府相应成立控制和查处违法建设工作委员会和办事机构，具体负责管辖范围内控制和查处违法建设工作。

**第十条[乡镇街道职责]**各乡镇（街道办事处）是其辖区内控制和查处违法建设工作的责任主体，负责组织、协调辖区范围内违法建设巡查、督查、考核和依法组织违法建设分类处置等工作。

**第十一条[城管部门职责]**市城管部门是控制和查处违法建设工作的牵头部门，负责查处未经规划许可或者未按照规划许可擅自建设的违法建设行为和未按照规定限期拆除的临时建筑物、构筑物，指导、督察、协助各县（区）人民政府违法建设的查处，协调组织全市重大违法建设的拆除。

县（区）负责控制和查处违法建设的部门是辖区内控制和查处违法建设工作的牵头部门。

**第十二条[其他相关部门职责]**负有查处职责的相关部门，应当按照下列要求履行职责：

（一）自然资源和规划部门负责查处违法用地行为，并对相关违法行为进行认定；配合相关部门对涉及违法建设的建筑物不予办理权属登记；负责查处擅自占用、毁坏林地的违法建设,组织对其执法区域内违法建设的认定，下达处罚决定，配合属地人民政府实施拆违；协助相关部门查处违法建设行为，并就违法建设对城乡规划的影响程度作出认定。

（二）住房和城乡建设部门对未取得规划许可证的建设项目不得核发施工许可证；对违法建（构）筑物不得进行建设工程竣工验收备案；依据职责权限查处已取得规划许可但未取得建筑工程施工许可或者未按照建筑工程施工许可的规定擅自进行建设的违法建设行为；负责对物业服务企业履行劝阻、制止违法建设行为的监督管理，对未按照规定监管或制止不力、不作为导致小区内违建多发的物业服务企业记入企业管理信用档案，限制其参与投标活动,配合执法部门对涉及违法建设的建筑物不予进行产权交易。

（三）交通运输部门负责查处位于国、省、县道两侧控制红线内以及航道保护范围内的违法建设,组织对其执法区域内违法建设的认定，下达处罚决定，配合属地人民政府实施拆违。

（四）水利部门负责查处位于河道堤防管理范围、湖泊水域线内以及水库、塘坝违法建设,组织对其执法区域内违法建设的认定，下达处罚决定，配合属地人民政府实施拆违。

（五）农业农村部门负责查处违反农村宅基地管理法律法规的违法用地行为，组织对其执法区域内违法建设的认定，下达处罚决定，配合属地人民政府实施拆违。

（六）生态环境部门配合相关执法部门，对涉及违法建设并未开展环境影响评价的建设项目依法组织查处。

（七）应急管理部门负责查处占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口进行违法建设的行为，对不能提供合法手续的建筑物不提供消防验收，对危险部位或者场所采取临时查封措施。

（八）市场监督管理部门负责查处制假售假伪劣建材行为，查处房地产开发经营者与违法建设有关的虚假广告、虚假宣传行为；对利用违建房屋、擅自改变住宅用途从事经营活动的，相关执法部门依据职责作出处理决定后，要求市场监管部门配合办理变更登记、注销登记和吊销营业执照的，市场监督管理部门依法办理。

（九）公安机关依法及时处置突发治安事件，按法定职责对违法建设治理工作中引发的违法犯罪行为依法及时制止和查处。对阻碍国家机关工作人员依法执行职务违法行为依照《中华人民共和国治安管理处罚法》相关规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第十三条[公共服务单位与生产企业的协助]**相关公共服务单位和生产经营企业应当履行下列职责：

（一）供水、供电、供气、供热等公共服务单位和生产经营企业在向用户提供服务前应当查验房屋权属等有关证明；查处机关应当将查处的违法建设书面告知供水、供电、供气、供热等企业，并抄告违法建设当事人。

（二）建设工程设计单位不得为无建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的建设项目出具正式的设计施工图纸；

（三）建筑施工单位、工程监理单位不得承建、监理没有建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的建设项目；

（四）预拌混凝土生产企业不得向没有建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的建设项目出售预拌混凝土。

**第三章 防 控**

**第十四条[县区防控]**建立由市、县（区）、乡镇（街道办事处）、村委会（居委会）组成的四级管控网络，制定巡查管控方案，确定责任单位，及时发现违法建设并依法予以查处。

**第十五条[相关部门防控]**城管、自然资源和规划、住房和城乡建设、交通运输、水利等部门应当制定违法建设巡查管控方案，明确责任人、责任区域。

市12345平台应当安排信息采集员加强巡查，发现违法建设的，按照本办法规定的职责分工及时分解任务至各有关单位和部门。

**第十六条[相关部门信息共享机制]**建立违法建设信息共享机制。利用城市网格化管理信息系统、卫星遥感监测、电子政务网络、城市基础地理信息系统、无人机等技术手段和信息资源，建立违法建设信息共享共用平台，在自然资源和规划、住房和城乡建设、城管、交通运输、水利、市12345平台等部门之间，实现信息互通和数据共享。

**第十七条[乡镇街道防控]**乡镇（街道办事处）应当组建专职控制和查处违法建设工作队伍，并加大对相关人员的管理和培训。控制和查处违法建设巡查队伍要以村委会（居委会）为单位，开展日常巡查工作，劝阻违法建设行为，清理涉嫌违法建设的建筑材料；对辖区内征收地块、城中村、城乡结合部以及纳入旧城改造的区域，应当明确责任人，制订巡查措施，强化巡查管控。

**第十八条[村委会居委会防控]**村委会（居委会）对重点地块应当安排专人重点看守，在道路出入要口设立查报站，严防从事违法建设的材料入户；对已经发现的在建违建，属地巡查队伍要安排人员重点值守，防止突击偷建、抢建。

**第十九条[物业小区防控]**实行物业管理的小区,物业服务企业要及时将管理规约、装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主或者物业使用人；实行装饰装修登记制度，禁止无合法建设手续的建筑材料和施工人员等进入小区。加强巡查，及时发现和制止小区内违法建设，劝阻、制止无效的，及时报告属地乡镇（街道办事处）、行业主管部门和相关执法部门。

未实行物业管理的小区，由所在社区承担违法建设防控巡查责任。

**第二十条[防控职责]**巡查应当遵守下列规定：

（一）按照巡查管控方案规定的时段和责任区域防控巡查，做好防控巡查记录；

（二）发现开挖基坑、地下施工、基础或者主体施工等违法建设情形的，应当及时制止、报告，并采取影像记录或者现场勘验等方式取证；

（三）发现有堆放建筑材料的，对无法说明合理使用需求的，责令限期移除，逾期不处理的，组织清除。

**第二十一条[防控情况报告制度]**各县（区）人民政府控制和查处违法建设工作情况实行周报制，按时将每周工作情况报所在县（区）人民政府党政主要领导、分管领导，抄报市控违办。

乡镇（街道办事处）巡查情况实行周报制，每周将本辖区防控巡查情况报上一级控违办事机构。

村委会（居委会）防控巡查情况实行日报制，每天将本辖区防控巡查情况报所在乡镇（街道办事处）。

相关部门在接到防控巡查情况报告后，应当及时出具回执，并定期将处理情况反馈给报告单位。

**第四章 认 定**

**第二十二条[认定主体]**城管部门、乡镇（街道办事处）发现违法建设行为，属于职责范围的，应当立案，并按照违法建设的条件以及认定程序对是否属于违法建设进行认定。

对违法建设主体（当事人）是否取得建设工程规划许可证、提供的规划权证材料的真伪及有效性难以把握的，应当制作《商请规划认定函》，商请自然资源和规划部门进行规划认定，自然资源和规划部门在收到《商请规划认定函》后，应在五个工作日内出具规划认定意见；对于疑难复杂的违法建设，自然资源和规划部门可以延期至十个工作日办理并函告商请的相关部门。

**第二十三条[听取当事人意见]**城管部门、乡镇（街道办事处）在作出认定决定前，应当告知当事人认定的事实、理由和依据，并告知当事人依法享有的权利；对当事人提出的事实、理由或者证据，应当进行复核；当事人提出的事实、理由或者证据成立的，应当采纳。

**第二十四条[认定决定送达]**城管部门、乡镇（街道办事处）应当依照法律规定采取直接送达、留置送达、邮寄送达和公告送达等方式送达认定决定书。

**第二十五条[尚可整改的情形]**有下列情形之一的，应当认定为尚可采取改正措施消除对影响的情形：

（一）取得建设工程规划许可证，但未按照建设工程规划许可证的规定进行建设，在限期内采取局部拆除等整改措施，能够使建设工程符合建设工程规划许可证要求的；

（二）未取得建设工程规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划部门的建设工程设计方案审查文件，且建设内容符合或者采取局部拆除等整改措施后能够符合审查文件要求的；

（三）取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证，在开工前未经验线或者验线不合格擅自开工建设，在规定期限内经验线合格，且建设工程符合建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证要求的。

具备上述情形之一的，应当责令限期整改；整改达不到要求的，按照违法建设予以认定。

**第二十六条[不认定为违法建设的情形]**无需申领建设工程规划许可证或者无需重复申领建设规划许可证的下列情形，不认定为违法建设，法律法规另有规定的除外：

（一）在加油站、停车场等经营区域范围内设置的一体化洗车设备；

（二）住宅建筑外墙空调架、雨棚、防盗窗、单层太阳能设备等设施；

（三）无烟灶台、室外烟道、中央空调室外机隔音改造设施；

（四）简易通信天线、车辆进出道闸、交通信号灯、护栏、电子警察等道路交通管理设施；

（五）各类标志、标线、界桩、监测和监控设施；

（六）大中型或者受保护的建筑物外立面装修以外的建筑物、构筑物装修；

（七）仅对路面、路缘石、侧石、绿化、隔离栏等进行局部维修、出新，不改变道路线形、断面；

（八）不改变管位轴线和管径的地下管线局部更新；

（九）雨水口连接管、入户管等零星管线；

（十）按照规划建设的阳台使用玻璃框架等进行封闭的；

（十一）法律、法规尚未明确规定需要办理建设工程规划许可的其他建设工程。

**第二十七条[无法确定建设单位和个人的处理]**无法确定建设单位或者个人的违法建设，相关执法部门应当在违法建设现场，或者违法建设查处部门网站，或者违法建设所在地县级以上公共媒体发布公告，要求建设单位或者个人依法接受处理，公告期限不少于三十日；公告期届满仍然无法确定建设单位或者个人的，可以认定为无主建筑，由违法建设查处部门报经县（区）人民政府批准后依法强制拆除或者没收。无法确定建设单位或者个人的违法建设项目不及时拆除可能影响安全、交通等的，依法予以强制拆除。

**第五章 处 置**

**第二十八条[对违法在建行为的处置]**对在建违法建设，城管和相关职能部门应当责令当事人立即停止违法建设，限期改正；当事人不停止违法建设或者逾期不改正的，违法建设所在地县级以上人民政府可以责成城管和相关部门依法采取查封施工现场、消除违法状态等措施。

**第二十九条[违法建设的分类处置]**按照违法建设的不同情况，分为拆除类、完善手续类和暂缓拆除类等三类，分别予以处置。

（一）严重影响城市规划实施，结构安全性鉴定不合格、有重大质量安全隐患，未办理任何手续且通过整改仍不符合国土、规划、建设等相关规定的违法建设，坚决依法予以强制拆除。

（二）办理过部分规划、国土、建设等手续，认定其为程序违法，可以通过完善符合国土、规划、建设等相关规定的，经行政处罚后给予补办相关建设手续。

（三）未办理规划、国土、建设等手续，且未严重影响相邻建筑安全，未对无过错利害关系人、公共利益造成损失的公益、服务类违法建设，由县（区）政府研究决定处置措施，相关建筑予以暂时保留。

**第三十条[限期拆除情形]**有下列情形之一的违法建设，责令限期拆除，依法给予行政罚款：

（一）对用地性质、城市景观、城市环境、文物保护、风景名胜、重要工程实施造成严重影响的；

（二）侵占学校、医院、体育或者公共活动场所用地，以及侵占单位、居民小区等通道、出入口，危害公共安全和利益的；

（三）侵占道路、广场、停车场、绿地、管线或者防洪排涝通道及设施、规划保留或者保护的水体、天然气或者通信管道及设施、高压供电走廊的；

（四）侵占军用设施、市政设施或者其他基础设施用地的；

（五）违反城乡规划强制性规定的；

（六）占用基本农田，占用乡村公共设施用地、公益事业用地等情形的；

（七）其他无法采取改正措施消除对规划实施影响的。

**第三十一条[对农村“一户一宅”情形的处理]**农村农民建设的确属“一户一宅”、面积层高等符合个人建房审批条件，拆除后当事人无居住场所的，经县（区）人民政府同意后可以暂时不予拆除，并报市控制和查处违法建设委员会备案。

**第三十二条[对纳入暂缓拆除或需完善手续的处置]**对纳入暂缓拆除或者完善手续处置的违法建设，由当事人向违法建设所在地乡镇（街道办事处）提出申请。乡镇（街道办事处）根据辖区情况，提出处置意见，报县（区）人民政府审核。

**第三十三条[强行拆除程序]**对违法的建筑物、构筑物、设施等需要强制拆除的，应当予以公告，限期当事人自行拆除。当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不拆除的，可以依法强制拆除。

强制拆除前，应当预先告知当事人清理财物，当事人拒绝配合的，应当将当事人财物运送到指定场所。

**第三十四条[强拆主体]**违反规划方面法律法规的违法建设，由城管部门、乡镇（街道办事处）依法查处，需要强制拆除的，由县（区）人民政府组织或者责成乡镇（街道办事处）、相关部门实施强制拆除。

涉及自然资源、住建、水利、交通、应急等领域的违法建设，由相关部门按照各自职责依法查处；对可能危害交通安全、造成环境污染或者破坏自然资源的，由自然资源和规划、交通运输、水利、应急管理等部门按照法定程序实施强制拆除；需要报属地人民政府强行拆除的，由属地人民政府制定拆除计划和方案，统一组织实施拆除行动。

行政执法部门之间发生执法管辖不明或者有争议的，应当协商解决或者报请市、县（区）控制和查处违法建设委员会决定。

**第三十五条[不得默认放任]**任何组织和单位不得以任何名义向当事人收取违法建设保证金等费用，默认、放任违法建设行为。

**第三十六条[不补偿]**在征收集体土地和国有土地上房屋时，对违法建设一律不予补偿。

**第六章 责任追究**

**第三十七条[违法当事人责任]**当事人有屡拆屡建、擅自拆除封条继续建设等违法行为的，由相关部门依法给予处罚。

在违法建设查处过程中，阻碍国家机关工作人员依法执行职务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》相关规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十八条[纳入信用管理]**执法机关应当将违法建设当事人受到行政处罚的情况及时报送市信用管理部门，记入公共信用信息基础数据库，实行诚信管理。

**第三十九条[公职单位违法建设责任]**违法建设的主体是国家机关、事业单位、人民团体、国有企业，逾期不拆除的，负责查处的相关部门可以提请有权机关对直接负责的主管人员和其他责任人员依法给予处分。

**第四十条[防控巡查责任]**县（区）、相关部门、乡镇（街道办事处）等在防控巡查中发现违建或者接违建报告后，未及时采取有效措施制止的，且本辖区范围内年度连续出现两次（含）以上违法建设被通报的，由相关机关对其责任人依法给予处分。

**第四十一条[物业服务企业责任]**物业服务企业不履行防控巡查义务，发现违法建设未予劝阻、制止或者未按照规定报告的，由查处机关责令改正，并处五千元以上三万元以下罚款。相关部门应当将物业服务企业的违法信息录入房地产行业诚信档案管理系统，并对其诚信记录进行扣分。

**第四十二条[公共服务单位和企业责任]**相关公共服务单位和生产经营企业违反本办法第十三条的规定，由有关部门按照下列规定予以处罚：

（一）供水、供电、供气、供热等公共服务单位和生产经营企业违法提供相关服务的，责令改正，逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款；

（二）建设工程设计单位违法出具正式的设计施工图纸的，责令改正，逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款；

（三）建筑施工单位、工程监理单位违法承建或者监理建设项目的，责令改正，逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款；

（四）预拌混凝土生产企业违法出售预拌混凝土的，责令改正，逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款。

**第四十三条[执法部门的责任]**相关执法部门的主管人员和其他责任人员徇私枉法、滥用职权、不履行查处职责的，由其所在单位、上级主管部门或者纪检监察机关依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第七章 附则**

**第四十四条[管委会履行县区政府职责]**连云港经济技术开发区管理委员会、国家东中西区域合作示范区管理委员会、云台山风景名胜区管理委员会，履行本办法规定的县（区）人民政府控制和查处违法建设职责。

**第四十五条[生效日期]**本办法自 年 月 日起施行。