**余姚市住宅小区违法建筑分类处置意见**

**（征求意见稿）**

各乡镇人民政府、街道办事处，市直各部门:

为进一步做好住宅小区违法建筑整治工作，确保处置工作顺利有效，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》、《房屋登记办法》、《浙江省城乡规划条例》、《浙江省违法建筑处置规定》和《余姚市违法建筑分类处置意见》等法规政策，结合本市实际，制定本处置意见。

**一、工作目标**

坚持“政府牵头，属地管理，部门参与，依法处置，综合整治”的原则，强势推进住宅小区控违拆违工作，清理历史遗留的违法建筑，坚决杜绝住宅小区新违法建筑的产生，着力健全住宅小区违法建设管理的长效机制，推动“无违建”社区创建。

**二、适用范围**

本意见适用于余姚市城区范围内所有住宅小区，乡镇可参照执行。

**三、组织领导**

成立城区住宅小区违法建筑分类处置工作领导小组，由市政府分管副市长任组长，市府办分管副主任、市综合行政执法局主要领导任副组长，市纪委、市自然资源和规划局、市住房与城乡建设局、市财政局、市公证处等部门主要领导为成员。领导小组下设办公室，办公室设在综合行政执法局，由综合行政执法局主要领导兼任办公室主任。

**四、工作职责**

根据工作需要，城区住宅小区违法建筑的集中处置由综合行政执法局牵头，市自然资源和规划局、市住房与城乡建设局、属地街道等部门人员参加，实行联合办公；也可根据实际需要，对具体疑难问题单独进行实地踏看，共同研讨处置方案。具体职责分工如下：

1.办公室职责：主要是协调相关部门，明确工作职责，对处置工作提出初步意见并报领导小组进行研究。

2.综合行政执法局：依据部门职责，做好对违法建筑的调查取证、听证、落实处罚措施等工作；对疑难案件依据领导小组的工作意见，作出处理决定，并牵头负责实施。

3.市住房与城乡建设局：根据领导小组办公室工作意见，做好对违建户房屋面积的测绘工作，提供超面积部分的书面确认资料，作为处罚依据，并委托相关有资质的工程质量检测单位对不能实施拆除的建筑物作出鉴定结论。

4.市自然资源和规划局：根据领导小组办公室工作意见，依据建设局提供的测绘资料，确认违建部分的违法性质，并出具书面意见书，作为处罚依据。做好涉及山体周边及占用其他土地的违建户的调查处置工作。

5.财政局：配合做好没收违法建筑物的处置、审核（审批）工作。

6.市纪委：对住宅小区违建整治工作进行监督，确保处置工作公正、公平、透明、依法，重点是对党员、干部违建行为进行监督。

7．公证处：做好违法建筑强拆过程中的证据保全、财物清理公证等工作。

**五、住宅小区违法建筑的认定**

住宅小区指小区内住宅、附楼等配套用房以及与小区相邻的周边商业用房、商住混合房等构（建）筑物。凡符合下列情形之一的建筑物、构筑物（以下统称为建筑物），可认定为违法建筑：

1.未依法取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的建筑物；

2．已交付使用的住宅小区住户，未经规划许可擅自扩建、搭建的建筑物；

3.超过批准期限的临时用地上的建筑或者超过临时建设工程规划许可证批准期限的建筑物；

4.其他违反有关法律法规的建筑物。

**六、住宅小区违法建筑的分类处置**

（一）住宅小区内的违法建筑具有下列情形之一的，认定为无法采取改正措施以消除对规划实施、土地利用的影响，应当予以拆除：

1.违法占地的；

2.屋顶搭建的（零起坡且最高点不超过1.8米的保留）；

3.依附于裙楼屋顶、公共露台搭建的；

4.依附于屋顶露台搭建的砖混结构、框混结构和高度超过屋顶的；

5．严重影响建筑外立面统一、市容市貌的；

6.开挖室外地坪建造地下室、架空层的；

7.法律、法规规定应当拆除的其他情形。

（二）上述应予以拆除的违法建筑中具有下列侵权行为之一的，必须拆除：

1.侵占小区绿地、广场、水面、道路、墙面等公共设施、公共部位的；

2.侵占建筑物外立面公共部位的；

3.妨碍相邻合法建筑物的安全或者导致相邻合法建筑物的通风、采光、日照、环境污染（噪声）等无法满足国家和省有关强制性标准的。

（三）上述应予以拆除的违法建筑具有下列危害情形之一的，必须先行拆除：

1.影响供电、供水、供气、排污、消防、通讯、防汛防台等公共安全的；

2.严重影响建筑物安全、危及他人的；

3. 危旧房中的违法建筑；

4.以营利为目的的；

5.群众反映强烈，对社会有较大影响的。

（四）拆除违法建筑可能对无过错利害关系人利益、公共利益造成重大损失，或者可能严重影响相邻建筑安全而不能实施拆除的，由行政执法部门没收违法建筑物或者违法收入，可以依法处以罚款。  
 可能严重影响相邻建筑安全而不能实施拆除的情形，由住建部门委托具有相应建设工程设计或者建设工程质量检测资质的单位进行鉴定。

（五）具有城镇廉租住房、经济适用住房申请资格的违法建筑当事人，其违法建筑拆除后无房居住或者住房面积低于本地住房困难标准的，应当将其纳入城镇廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房等保障范围予以保障；在未获保障或者未落实过渡措施前，对其违法建筑暂缓拆除（危旧房中违法建筑除外）。

（六）单栋住宅擅自重建、改建处置

本意见所称的单栋住宅，是指成片开发的低密度、低容积率居住区中的低层住宅。

本意见所称的单栋住宅擅自重建、改建，是指享有国有土地使用权的当事人未取得建设工程规划许可证而对位于该建设用地上的单栋住宅进行重建、改建。

擅自重建、改建的单栋住宅未突破建设用地使用权属界线，经消防、住建、规划等部门核定，满足消防、工程质量技术规范、规划技术规范，并征得利害关系人的同意，按以下规定处置：

1．在建房屋建筑面积未增加的，经处罚后，由本人提出注销原产权证申请后，给予办理该户重建手续。

2．建筑面积增加且不能拆除的，经处罚后，按照现行政策缴纳土地出让金及其他规费，重新办理建设工程规划许可证。

3．行政执法部门发现擅自重建、改建的单栋住宅，调查核实后应当及时告知房屋、土地登记机构和抵押登记机构。房屋、土地登记机构和抵押登记机构应当按照相关规定，及时暂停办理房产、土地转移和抵押权登记手续。

**七、其他**

1.本意见中的住宅小区指已竣工验收并交付使用的住宅小区。

2.本意见施行中的操作事宜按照《余姚市违法建筑处置意见》执行。

3.本意见适用于本区“三改一拆”行动期间相关违法建筑的处置，自公布之日起施行。未尽事宜，依照相关法律、法规规定执行。今后法律、法规、规章和上级部门有新规定的，从其规定。

附件：住宅小区常见违法建筑情形分类处置细则

余姚市“三改一拆”行动领导小组

2019年8月2日

**附件：**

**住宅小区常见违法建筑情形分类处置细则**

根据《余姚市住宅小区违法建筑分类处置意见（试行）》的相关规定，为确保住宅小区违法建筑处置的有效性，依照公平、公开、透明、依法、可接受、可操作、既解决局部问题，又对面上具有指导意义的工作原则，对下列违法建设现象进行分类处置。

**一、分类处置意见**

1.占地扩建现象。占用土地、增加了使用面积属违法建筑。

处置意见：对占地扩建的建筑物，能拆尽拆；对确难以拆除的，经领导小组办公室认定，可作出没收并处罚款处理。

2.砖混结构封包阳台现象。虽没有占用土地，但改变了使用功能，属违法建筑。

处置意见：对发现时尚未封包、装修完毕的责令停工并实施拆除；对发现时已装修完毕且外墙与周边环境相协调的、不影响周边住户的、无投诉的，经领导小组认定后，可作出没收并处罚款处理。

3.露台搭建砖混结构、框混结构现象。虽没有占用土地，但增加了室内使用面积，属违法建筑。

处置意见：对发现时尚未搭建、装修完毕的责令停工，并实施拆除；对发现时虽已装修完毕，但拆除时不影响房屋主体结构安全的，应当拆除；对确难以拆除的，经领导小组办公室认定，可作出没收并处罚款处理。

但对露台上独立的建筑物（与主体结构不相连）应实施拆除。

4.屋面加层现象。虽没有占用土地，但增加了室内使用面积，改变了使用性质，且又超出了规定高度，属违法建筑。

处置意见：拆除不至于对房屋主体结构造成严重影响，且在技术上也能拆除的，应当拆除。对确难以拆除的，经领导小组办公室认定，可作出没收并处罚款处理。

5.改造架空层或地下室现象。虽没有占用土地，但增加了实际使用面积，属违法建筑。

处置意见：（1）单体别墅不超主体结构占地的，对增加的架空层或地下室面积，作没收并处罚款处理；（2）对多层结构影响安全的，责令恢复原状并加固；（3）在超出主体结构以外扩建地下室的，实施拆除。拆除时可能会影响房屋整体结构的，经领导小组认定，作出没收并处罚款的处理；（4）违建户自愿采取回填、封堵、不作面积使用的，可不作处罚。

6.围墙问题。与小区景观不相协调，影响整个小区的环境。

处置意见：对交房时已存在的予以保留；对确需围围墙，要求不得占用公共土地，且仅限于使用符合规划许可类型的围墙（由住建部门把关），除此以外的围墙应当拆除。

7.其他构筑物的问题。其他构筑物包括雨蓬、露台搭设阳光房、木廊、亭子、游泳池等。

处置意见：（1）对雨蓬、露台搭设阳光房的处置。对不占用土地、不影响他人、无投诉且与房屋立面相协调，使用功能不改变，可暂予保留。（2）对木廊、亭子的处置。不影响他人、无投诉，与周边环境相协调，能起到点缀美化环境效果的，经业主委员会或物业公司提出，可暂予保留；对占用公共资源为本人所用的，应拆除围栏予以开放，供全体业主共享，反之拆除。（3）对游泳池的处置。采用拆除或覆土、复绿的方式进行处置。

**二、相关工作意见**

1.对拍卖、转移受让的问题。前业主扩建的违建部分，在转移登记前已存在。

处置意见：（1）经过法院拍卖程序获得的，如文本中已列入的不作处理，未在文本中明确的参照上述相关规定执行；（2）通过自行转让方式获得的，按上述相关规定执行。

2.对于上述相关违建暂予以保留的或不作处理的，在今后转移登记及抵押时，由违建户自行整改到位后，方准办理。

3.对没收后的建筑物处置。可采用由业主回购或返租的形式，回购的价格可由第三方按现有市场评估价作出；返租的价格按超建的面积，由第三方确定租费后，一次性交足足够租费后返租给业主。如果业主不予认同的，没收后可实施破坏性的部分拆除。