

常州市违法建设治理办法

(2019年1月4日市人民政府第26次常务会议审议通过，
现予公布，自2019年3月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了有效制止违法建设，规范违法建设治理工作，保障城乡规划有效实施，改善人居环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国行政强制法》《江苏省城乡规划条例》等法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内违法建设的治理活动，适用本办法。

第三条 本办法所称违法建设，是指违反城乡规划法律法规，未依法取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证或者未按照建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的规定所进行的建设及产生的建（构）筑物和设施。

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 违反水利、交通、土地管理等法律、法规的违法建设，由有关部门依照相关法律、法规处置。

第五条 违法建设治理工作遵循依法处置、源头控制、属地负责、综合治理的原则。

第六条 市、市（县）区人民政府统一领导本行政区域内违法建设治理工作，建立健全工作联动、经费保障和问责机制，统筹协调违法建设治理工作。

镇人民政府（街道办事处）应当履行违法建设属地管理职责，及时发现和制止违法建设，并依照职权实施违法建设查处的相关工作。

第七条 城市管理行政执法部门负责违法建设的查处工作。实行综合执法或者相对集中行政处罚权的，根据相关规定执行。

城乡规划、建设、房管、市场监管、公安、财政等行政主管部门按照各自职责，做好违法建设治理的相关工作。

第八条 市（县）、区人民政府根据本行政区域实际情况，对本办法施行前的违法建设制订整治方案，通过实施拆除、补办手续等方式依法进行治理。

第九条 任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，不得进行违法建设。

任何单位和个人都有权对违法建设进行投诉和举报。

第二章 监管与查处

第十条 镇人民政府(街道办事处)应当建立日常巡查机制,对违法建设实行网格化监管。发现违法建设的,应当及时制止,督促当事人改正,并立即通报城市管理行政执法部门。

城市管理行政执法部门应当畅通违法建设投诉举报渠道,加强与镇人民政府(街道办事处)的衔接联动,加大违法建设执法检查力度。城乡规划行政主管部门应当依法履行规划许可事中事后监管职责,发现违法建设的,及时抄告城市管理行政执法部门。

村民委员会、居民委员会、物业服务企业在管理区域范围内发现违法建设的,有权予以制止、劝阻,并及时报告城市管理行政执法部门或者镇人民政府(街道办事处)。

第十一条 城市管理行政执法部门发现违法建设或者接到违法建设举报后,应当立即进行核查,属于职责范围的,应当依法予以受理。

城市管理行政执法部门经过调查,根据违法建设是否属于下列情形,依照城乡规划法律、法规的相关规定予以处理:

- (一) 尚可采取改正措施消除对规划实施影响的;
- (二) 无法采取改正措施消除对规划实施影响的;

(三)无法采取改正措施消除对规划实施影响又不能拆除的。

第十二条 本办法第十一条所称无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形包括：

(一)占用城市道路、消防通道、消防登高面、广场、绿地、河湖水面、地下工程、轨道交通设施、通讯设施或者压占城市管线、永久性测量标志的；

(二)在风景名胜区、各级文物保护单位、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、中国传统村落、历史地段和历史建筑保护范围内进行建设的；

(三)违反建筑间距、建筑退让城市道路红线、建筑退让用地边界等城市规划管理技术规范或者控制性详细规划确定的强制性内容的；

(四)擅自在建筑物楼顶、退层平台以及配建的停车场地进行建设的；

(五)擅自在已经建成并交付使用的住宅区内新建、扩建、改建建（构）筑物的；

(六)擅自在城市道路两侧进行建设，严重影响城市景观的；

(七)其他无法采取改正措施消除影响的。

第十三条 本办法第十一条所称无法采取改正措施消除对规划实施影响又不能拆除的情形包括：

(一) 拆除将影响合法建(构)筑物主体结构安全,且无法采取结构安全措施的;

(二) 拆除将对公共利益造成重大损害或者将损害无过错利害关系人合法权益的;

(三) 现有拆除技术条件和地理环境限制无法实施拆除的;

(四) 其他法律法规规定无法拆除的。

第十四条 查处违法建设,建设主体或者违法建(构)筑物和设施的实际占有者为违法建设的当事人。

无法确定当事人的,城市管理行政执法部门应当在其网站和违法建设现场,或者违法建设所在地县级以上媒体发布公告,要求限期处理,公告期限不得少于六十日;公告期满仍无法确定当事人的,城市管理行政执法部门可以在公证机构办理证据保全手续后,依法予以处理。

第十五条 对在建违法建设,城市管理行政执法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市管理行政执法部门依法采取查封施工现场、即时消除违法状态等措施。

第十六条 对已建的违法建设进行强制拆除的,按照下列程序执行:

(一)当事人对责令限期拆除违法建设的决定逾期不履行的，城市管理行政执法部门及时作出履行决定催告书，催告履行期间不少于五日，催告书依法送达当事人；

(二)经催告，当事人无正当理由逾期仍不拆除违法建设的，城市管理行政执法部门依法报经违法建设所在地县级以上人民政府批准后作出强制拆除决定，强制拆除决定书依法送达当事人；

(三)批准强制拆除决定的人民政府应当责成城市管理行政执法部门或者镇人民政府（街道办事处）等其他机关（以下合称强制拆除实施机关）实施强制拆除；

(四)强制拆除实施机关应当提前在违法建设现场公告强制拆除决定，告知违法建设内财物搬离期限、实施强制拆除的时间、相关依据、当事人的权利义务等；

(五)当事人不自行拆除，且在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼的，强制拆除实施机关组织实施强制拆除。

第十七条 强制拆除实施机关实施强制拆除应当遵循下列规定：

(一)实施强制拆除前组织制定强制拆除预案，必要时进行社会风险评估；

(二) 实施强制拆除时，违法建设当事人是个人的，应当提前通知违法建设当事人本人或者其同住成年家属；违法建设当事人是法人或者其他组织的，应当提前通知其法定代表人或者主要负责人；违法建设当事人拒不到场的，应当在公证机构公证或者无利害关系的第三方见证下，实施强制拆除；

(三) 违法建设当事人未在规定期限内将违法建设内财物搬离的，可以在公证机构公证或者无利害关系的第三方见证下，将财物登记造册，并运送他处存放，通知违法建设当事人领取；违法建设当事人拒绝领取的，依法办理提存手续；

(四) 制作强制拆除现场笔录并全程录像；

(五) 法律法规规定的其他要求。

第十八条 对于无法采取改正措施消除对规划实施的影响，但又不能拆除的违法建设，城市管理行政执法部门在依法处置前，应当会同违法建设所在地镇人民政府（街道办事处）建立综合管控机制，将违法建设纳入监管，督促当事人消除安全隐患。

第十九条 违法建设具有下列情形之一，经责令限期拆除，逾期不自行拆除且经催告后仍不履行的，由有关行政机关依法实施代履行：

(一) 占用绿地等进行违法建设，破坏自然资源的；

(二) 占用道路等进行违法建设，危害交通安全的；

(三) 法律规定可以实施代履行的其他情形。

前款第二项违法建设形成障碍物，当事人不及时清除的，应当立即实施代履行。

第三章 协作与共治

第二十条 本市建立违法建设治理相关公共信息的互通机制，及时共享城乡规划、用地、施工许可和不动产登记、城市管理视频监控、卫星遥感监测、城市基础测绘等信息。

第二十一条 城市管理行政执法部门在调查核实违法建设过程中，可以查阅、调取、复制与违法建设有关的档案资料，有关部门和单位应予配合，并在三个工作日内免费提供。

第二十二条 城市管理行政执法部门调查核实违法建设，需要城乡规划行政主管部门协助认定的，城乡规划行政主管部门应当在收到征询认定函后五个工作日内作出认定意见；情形复杂的，经本行政机关负责人批准可以延长五个工作日。规划认定意见应当明确相关建设是否符合城乡规划和有关标准，以及认定的具体理由和法律依据。

对于历史遗留的情况复杂的涉嫌违法建设进行认定时，城市管理行政执法部门可以组织有关部门、专家进行论证。

第二十三条 城市管理行政执法部门应当及时将违法建设查处情况告知有关部门，有关部门应当按照法律法规和本办法的规定协同做好违法建设治理工作。违法建设采取改正措施消除违法状态的，城市管理行政执法部门应当在违法状态消除之日起三个工作日内书面告知有关部门。

有关部门在工作中发现违法建设的，应当及时将违法建设的信息抄告城市管理行政执法部门。

第二十四条 勘察设计单位不得违反建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证确定的内容提供施工图纸。

施工单位、监理单位不得承建、监理未依法取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的建设项目。

第二十五条 房地产开发（销售）单位、房地产权利人、房地产中介服务机构在预售、销售房屋时不得诱导他人进行违法建设。

第二十六条 供水、供电、供气、供热等企业在向用户提供服务前应当查验房屋权属等有关证明。

供水、供电、供气、供热等企业收到城市管理行政执法部门关于违法建设的函告后，在不影响违法建设当事人正常生产、生活的情形下，不得为违法建设提供服务。

第二十七条 以违法建设作为经营场所申请办理相关证照许可等手续的，有关部门不得办理。

第二十八条 建（构）筑物附有违法建设，在违法状态消除前不动产登记机构不得办理不动产变更、转让和抵押等登记手续。

建（构）筑物附有违法建设，进行变更、转让和抵押登记时，不动产登记机构已收到该违法建设查处信息的，应当依法进行查验。

第二十九条 违法建设在房屋征收、征地拆迁时依法不予补偿。

第三十条 城市管理行政执法部门及有关部门和单位应当完善信用信息系统，依法及时将公民、法人和其他组织的违法建设行为信息，以及为违法建设提供服务的行为信息纳入本市公共信用信息系统，实施失信联合惩戒。

第四章 法律责任

第三十一条 违反本办法规定，依照相关法律、法规、规章予以处罚。

第三十二条 采用破坏查封现场、暴力等手段妨害查处违法建设，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法予以治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 违法建设治理工作中，负有协助义务的部门和单位不按照本办法规定提供协助的，由有权机关予以通报批评；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第三十四条 城市管理行政执法和其他部门的工作人员在违法建设治理及相关工作中，滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十五条 未按照批准内容进行的临时建设和超过批准期限的临时建设的治理，参照本办法执行。

第三十六条 本办法自 2019 年 3 月 1 日起施行。