**中国人民政治协商会议**

黔东南苗族侗族自治州委员会

提 案

第十三届第一次会议　     　第190号　 类别：社会建设类

|  |  |
| --- | --- |
| **案  由：** | **关于整治居民小区私搭乱建现象的建议** |
| **审查意见：** | 主办：州住建局 会办：州自然资源局、州市监局、州消防队 |
| **提 案人：** | **通讯地址** | **邮政编码** | **联系电话** |
| 黄德辉张运良张明保陈登超郑永虹兰政英王志国 | 贵州兄弟律师事务所  | 556000 | 15985518888 |
| **工作联系电话：** | 州委办秘书五科：8270060；州政府办建议提案科：8260016；州政协提案委：8428866。 |

内容和办法：

目前居民小区内的私搭乱建现象比较普遍，一些新建小区内同样存在着私自搭建建筑物的现象。在凯里市行政执法局统计的31个小区32198户中私搭乱建达的有2135户，占比6.63%，而由市综合执法局保守估计的违章建筑高达51600余处（户），涉及面积逾110多万平方米。

私搭乱建的方式主要包括：有的圈占小区绿地种菜、有的圈占小区绿地养鸡养鸭、有的在自家门前占用公共道路建设私家车库、有的圈占小区绿地盖房并进行出租、有的擅自封闭楼顶露台、挖地下室、改造管道等等。私搭乱建行为泛滥的原因：

一是主管部门权责不清、管理起来不畅通。按照城乡规划有关规定，新建小区在规划验收前的违法建设由规划部门查处；验收合格后产生的违法建筑由城市综合行政执法机关查处。部门之间的工作衔接还有很多不到位的地方，前一个部门如果查处不力，很容易给后面的执法工作留下后患。

二是物业管理部门迫于压力不敢管理。私搭乱建的业主通常会以拒交物业费的方式向物业公司施压，物业公司作为服务部门，不是执法单位，约束不了业主私搭乱建的违法行为。迄今据不完全统计，移民、廉租房七个小区合计户数11336户，欠缴物业费6810户，占比60%；商品房住宅60个小区合计户数48418，欠缴物业费24941户，占比51.5%，欠缴水费12721户，占比26.27%，欠缴电费95户，占比1.96%。

三是法律法规需要进一步完善。《民法典》规定房屋分为专有部分和共有部分，如业主对公共部分建筑物或者附属物部分进行私搭乱建，仅仅是依靠业主以侵权的方式进行维权，存在着举证不能的法律风险，显然达不到禁止私搭乱建的效果。同时，房地产开发和物业管理的法律法规中，行政权力并没有对于业主的私搭乱建行为作出明确的行政处罚规定，也导致了私搭乱建的违法现象屡禁不止。

建议：

一是完善法规。明确私搭乱建行为的界定标准、处罚范围和处罚方式，让业主知道法规的界限在哪，知道违法的成本是巨大的，让他们不敢轻易触碰法律的红线。同时，通过普法宣传，使业主树立起维权意识，使用合法手段敢于同私搭乱建行为说“不”。

二是强化社区自治管理。推广业主委员会管理制度，由业主委员会通过自治章程实现小区的自治管理。同时，要加强小区业主之间、居委会对业主、物业公司对业主的监督，一旦发现有私搭乱建行为，应立即向主管部门举报。

三是建立联动执法机制。规划部门、城管部门和行政执法部门要联合行动，对私搭乱建的小区和住户，发现一个制止一个，劝说不服从的，必须依法进行处罚，强行拆除；物业公司和业主委员会应与主管部门联动，对私搭乱建现象做到早发现、早制止、早治理。

四是建立长效机制，防止死灰复燃。对于违章建筑，坚决予以拆除；对于拒不执行的，坚决不予通水、通电、通气，并诉诸法律手段解决；对于违章建筑的非法收入要坚决没收，并依法处罚。工商部门对于在违章建筑里进行生产经营的单位和个体工商户一律不颁发生产许可，不得对此类商户进行年检。

五是加强政府管理督导和介入意识。一方面进行普法宣传，增强人民群众的法律意识、公共意识、维权意识，另一方面指导成立业主委员会，真正发挥业主委员会在公共管理中的作用。

**注：**1、提案会办单位需将会办意见送主办单位，由主办单位连同《提案答复件》、《征询意见表》一并抄送州政协；（涉及目标考核）

2、州政协联系方式：州政协办402室、传真8428882，协同账号：州政协办公室收发员（备注：XXX号提案答复件）。