双阳区农村房屋建设管理细则

（修改意见稿）

**第一条** 为做好农村房屋建设规划许可工作，根据《吉林省农村房屋建设管理办法》《长春市城乡规划条例》《双阳区农村宅基地管理办法》，结合我区实际，制定本管理细则。

**第二条**  本区行政区域内农房的新建、改建、扩建活动及其监督管理，适用本管理细则。

1. 本管理细则所称农村村民（以下简称村民），是指具有本村村集体经济组织成员资格的人员。

本管理细则所称农房，是指村民在其依法获取的宅基地上建设的住宅，不包括仓库、简易看护房、畜禽舍等临时建筑。

**第四条** 农房建设应符合国土空间规划，遵循规划先行、一户一宅、安全宜居、节能绿色、风貌协调、因地制宜、循序渐进、协调监管、多方参与的原则，符合适用、环保、美观的要求。

**第五条** 街道办事处、乡镇人民政府具体负责农房建设管理、监督和服务工作，统筹建立联审联办制度，依法依规实施村民农房建设有关行政审批和综合执法，会同区内有关部门强化审批事项的事中事后监管。

**第六条**  村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府指导下将农房建设行为规范纳入村规民约，经村民会议讨论通过后实施；指导村民办理或者为村民代办农房建设审批手续，指导村民依法依规开展农房建设活动；对农房建设中的违法行为及时劝阻，并向街道办事处、乡镇人民政府报告。

**第七条** 建设农村住宅应严格履行审批程序。由符合宅基地申请条件的建房村民，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。村民小组收到申请后，应提交村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示。公示无异议或异议不成立的，村民小组将建房村民申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送街道办事处、乡镇人民政府。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，建房村民直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送街道办事处、乡镇人民政府。

街道办事处、乡镇人民政府收到村级组织提交的申请资料后，组织各乡镇综合服务中心等有关机构和人员进行现场核查，审查拟用地建房是否符合国土空间规划，开展农村宅基地用地建房联审联批，在《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》上签署审批意见，经核查符合批准条件的，由街道办事处、乡镇人民政府报所在地自然资源主管部门申请电子监管号作为《乡村建设规划许可证》证书编号，通过吉林省全流程审批系统依法办理乡村建设规划许可审批手续，出具《乡村建设规划许可证》时应在证照上加盖各乡镇行政审批专用章并回传至吉林省全流程审批系统。涉及占用农用地的，要依法依规办理农用地转用手续。街道办事处、乡镇人民政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，于审批通过后10个工作日内将审批情况报县级农业农村、自然资源、住房城乡建设等部门备案。做出许可决定5个工作日内应通过现场公开或网站公开照片（截图）等方式进行审批后公开，须准确记录时点，体现规划许可公布时间。

**第八条**  建房村民取得用地审批手续、乡村建设规划许可证以及农房设计图纸后，鼓励和引导建房村民选择培训合格的乡村建设工匠，由街道办事处、乡镇人民政府免费提供放线服务。街道办事处、乡镇人民政府应当自收到建房村民放线服务申请之日起7个工作日内，按照宅基地用地批准文件、乡村建设规划许可证确定的宅基地位置和允许建设的范围进行放线。

放线服务人员应严格按照批准的用地和规划许可进行实地丈量，确定具体的建房位置，对村民建房现场进行钉桩、放线，确保建房活动符合规划要求。

1. 街道办事处、乡镇人民政府应当加强对农房施工现场的监督巡查。农房建设已经完成设计图纸要求、施工合同约定的各项内容后，由建房村民负责组织建筑施工企业或承揽工程的乡村建设工匠进行竣工验收。委托监理的工程，监理人员应到场参与竣工验收。

建房村民应当将确定的竣工验收时间事先告知或者经由村民委员会告知街道办事处、乡镇人民政府。街道办事处、乡镇人民政府届时应当组织相关部门或派员到场指导验收并形成记录。通过验收的建房村民，不动产登记机构依建房村民申请依法办理不动产登记。

街道办事处、乡镇人民政府的行政执法人员对农房施工质量和安全实施监督检查时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查的个人和单位提供有关资料；

（二）进入农房施工现场进行检查；

（三）发现有影响农房质量安全的问题时，责令改正。

有关个人和单位应当支持、配合依法进行的监督检查，不得拒绝或者阻碍。

**第十条** 建房村民应当在竣工验收合格后30日内，将乡村建设规划许可手续和相关用地手续，改建、扩建农村住宅证明符合建房条件的相关手续，施工图或设计方案，施工合同（协议），施工过程及竣工验收的影像资料、农村住宅竣工验收记录等竣工资料报街道办事处、乡镇人民政府存档备案。

**第十一条** 街道办事处、乡镇人民政府负责将农房建设管理中收集的资料整理归档，可参照城市建设档案管理规定和标准。

**第十二条** 建设单位或者个人在乡、村庄规划区内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进行建设的，由乡（镇）人民政府责令停止建设，限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

**第十三条**  建筑施工方进行农房施工，有下列情形之一的，由县级人民政府住房城乡建设行政主管部门依法责令限期改正：

（一）对未取得宅基地用地批准文件、有关规划许可证和本办法第九条第一款规定的农房设计图纸（或农房设计通用图集、标准设计）予以承接施工的；

（二）未按照设计图纸（或农房设计通用图集、标准设计）、施工技术标准和操作规程施工的；

（三）未采取安全施工措施或者未及时发现和消除施工、消防等安全隐患的；

（四）偷工减料或者使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的；

（五）农房质量不符合规定标准的。

建筑施工方存在其他违法行为的，依照建设工程质量安全管理有关法律法规的规定处罚。

建筑施工方未按照规定进行施工，造成农房质量安全事故的，应依法承担相应责任。

 **第十四条** 县级人民政府有关部门和街道办事处、乡镇人民政府及其工作人员，有下列情形之一的，依照有关规定追究相关人员责任：

（一）未按照规定办理宅基地用地审批和有关规划许可的；

（二）未按照规定免费提供放线服务的；

（三）在竣工验收环节接到建房村民或者村民委员会告知后未到场指导验收的；

（四）未按照规定进行用地和规划核实的；

（五）有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的。

**第十五条** 对于在城镇开发边界范围内的已取得相关权属证明的住宅用地，并经相关房屋鉴定机构鉴定为D级危房的，按照原地址、原面积、原高度进行房屋翻建。特殊情况由街道办事处、乡镇人民政府依据实际情况管理。

具有下列情形之一的危险房屋不得进行翻建，应当消险处理后予以拆除：

（一）已纳入征收计划、土地储备计划的；

（二）处于地质灾害隐患范围内的；

（三）位于自然保护地核心保护区范围内的；

（四）无法采取改正措施消除影响的违法建设；

（五）法律法规规定的其他需要严格控制的情形。

街道办事处、乡镇人民政府负责认定危险房屋翻建方案和人员安置方案。

其中涉及集体土地的由街道办事处、乡镇人民政府核发《乡村规划许可证》；涉及国有土地的由街道办事处、乡镇人民政府负责审查资料，审查通过的签署意见后上报区自然资源主管部门，由区自然资源主管部门核发《建设工程规划许可证》。

**第十六条** 村庄范围内国有建设用地上房屋的新建、改建、扩建活动及其监督管理，参照本管理细则。由街道办事处、乡镇人民政府负责审查资料，审查通过的签署意见后上报区自然资源主管部门，由区自然资源主管部门核发《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》。

**第十七条** 本管理细则自颁布之日起施行。本管理细则如与上级文件规定相抵触及未尽事宜，以上级文件规定为准。