

安康市居民小区违规搭建和破坏共有部分 共有设施设备管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一条 为维护居民小区公共区域环境秩序，保障广大业主的公共利益，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《陕西省物业管理条例》等法律法规规定和安康市物业服务管理先行先试工作要求，结合职能实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于安康中心城市“四办四镇”（新城办、老城办、江北办、建民办、五里镇、张滩镇、关庙镇、吉河镇）范围内封闭式居民小区违规搭建和破坏共有部分、共有设施设备的监督管理。

第三条 本办法所称违规搭建是指未经批准进行临时建设的、未按照批准内容进行临时建设的、超过批准期限不拆除的建筑物、构筑物及设施。

第四条 本办法所称共用部分是指《陕西省物业管理条例》第一百一十六条“属于业主共有共用的房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、电梯井、楼梯间、走廊通道等”。公用设施设备是指“物业服务区域内业主共同使用的供排水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明设施、供电线路、煤气（天然气）管道、消防设施、安防设施、垃圾转运、绿地、道路、沟渠、井、公益性文体等设施设备”。

第五条 居民小区违规搭建和共有部分、共有设施设备管理实行业主监督、物业负责、属地管理、依法治理相结合的工作原则。

第六条 居民小区业主应当严格遵守小区域共有部分、共有设施设备使用方面的规章制度，配合共有部分、共有设施设备的维修养护。发现违法行为应积极向业委会、物业服务企业、属地镇办、城管部门举报。

第七条 居民小区物业服务企业负责小区内违规搭建监督管理和共有部分、共有设施设备的运行、维修、养护和经营管理。对相关违法行为，物业服务企业应当采取合理措施制止和向属地镇办、城管部门报告，并协助处理。对于暂无物业服务企业参与物业管理的居民小区，由社区代履行。

第八条 镇办、社区履行属地管理责任，负责指导和监督物业服务企业落实监管责任，协调组织业主、业委会、物业服务企业及城管执法等部门参与联合开展工作。

第九条 禁止任何单位或个人占用居民小区共有部分、共有设施设备，因特殊原因需临时搭建的，应向物业服务企业申请，经辖区镇办核查报经主管部门同意方可实施，并按期拆除恢复原状。

第十条 居民小区物业服务企业应经常组织开展相关法规政策宣传活动，公示投诉举报电话，畅通投诉举报渠道，做到早发现、早处置。辖区镇办、社区及相关职能部门应指导、协助物业服务企业做好相关宣传和规范管理工作，提高公众知晓率、参与度。

第十一条 居民小区对违规搭建和破坏共有部分、共有

设施设备的行为按照以下程序实施。

（一）居民小区物业服务企业组织对小区实施全天候、全覆盖巡查，对于巡查发现或业主举报的涉嫌违规搭建和破坏共有部分、共有设施设备行为，应及时拍照、录音、录像等方式取证；

（二）对涉嫌违规搭建和擅自改变共有部分、共有设施设备用途行为，物业服务企业应采取口头和书面的形式，告知当事人立即停止违法违章行为，并限期恢复；

（三）对当事人拒不停止违法违章行为或逾期不履行恢复义务的，物业服务企业应向辖区城管执法部门报告，并协助配合城管执法部门开展查处工作。

第十二条 城管执法部门接到居民小区业主或物业服务企业违规搭建和破坏共有部分、共有设施设备的举报后，按以下程序实施。

（一）城管执法人员应在 2 小时内到达现场，会同居民小区物业服务企业、业委会、社区现场核实取证；

（二）经核实的轻微违法违章行为，城管执法部门可以先行协调由辖区镇办、社区牵头，组织业委会、物业服务企业及有关职能部门参与，通过批评教育、法规宣传、矛盾调解等，劝阻当事人停止违法违章行为并限期恢复，对于能够主动消除影响且及时恢复原状的可不予或减轻行政处罚；

（三）经劝阻、制止、调解仍拒不停止违法违章行为或逾期不履行恢复义务，或造成较为严重后果和恶劣影响的违法行为依据《城乡规划法》第六十六条、《陕西省物业管理条例》第一百零七条给予行政处罚。

（四）对于涉嫌损害公共利益、损坏公私财物、危害公共安全等行为，物业服务企业应及时报告公安部门依法严厉打击。

第十三条 对于居民小区内违规搭建或破坏共有部分、共有设施设备的行为，鼓励小区业主、业委会依据《民法典》有关规定，通过调解、诉讼的方式维护自身合法权益和全体业主共同利益。

第十四条 本办法执法工作由市城管执法支队、市城管执法局汉滨分局、市城管执法局高新分局依据权责清单组织实施，确保相关执法工作有力推进落实。

第十五条 城管执法工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第十六条 本办法自发布之日起试行，有效期至2024年 月 日。

本办法由市城管执法局政策法规科负责解释。

安康市居民小区非法广告管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一条 为推进城区环境综合整治工作，维护市容整洁，更有效打击和制止居民小区内非法广告等影响市容市貌行为，根据《陕西省城市市容环境卫生条例》和安康市物业管理先行先试工作要求，结合职能实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于安康中心城市“四办四镇”（新城办、老城办、江北办、建民办、五里镇、张滩镇、关庙镇、吉河镇）范围内封闭式居民小区非法广告管理。

第三条 本办法所称非法广告是指在城市的建筑物、构筑物、公共设施、路面和树木等处刻画、涂写、喷涂等影响市容的小广告，以及未经审查备案，在居民小区内外墙、道路沿侧等区域设置的广告布幅等。

第四条 居民小区非法广告管理实行群众参与、物业负责、属地管理、依法治理的原则。

第五条 小区物业服务企业负责居民小区非法广告的管理职责，无物业管理机构的居民小区由业主单位或所属社区履行非法广告的管理职能。

第六条 物业服务企业应定期组织非法广告治理宣传，畅通小区居民举报投诉渠道。对已存在的非法广告，物业服务企业应予以及时清除，不断提高社区和居民楼的封闭管理水平。

第七条 小区物业服务企业应加大小区内巡查力度，及时制止在小区内非法张贴、喷涂、散发广告的行为。对经劝阻制止无效的及时移交城管执法部门会同市场监管、公安、电信等有关部门依法查处。

第八条 居民小区所属街道办、社区应积极指导物业管理机构做好非法广告治理宣传工作，提高公众知晓率、参与度。

第九条 居民小区根据实际需要设置信息张贴栏。信息张贴栏的设置应当符合城市规划、城市市容市貌标准和交通安全的要求，小区信息栏设置方案应当报辖区住建部门备案。

第十条 在信息张贴栏区域发布商业广告的应当报市场监管部门审查备案，经备案后，在信息张贴栏指定区域进行张贴设置。

第十一条 物业服务企业应定期对信息张贴栏进行维修、保养，确保整齐、安全、美观。违反规定的，依据《陕西省市容环境卫生管理条例》第三十二条之规定，责令限期改正；逾期未改正的，可以并处二百元以上五百元以下罚款。

第十二条 任何单位和个人不得擅自居民小区除信息张贴栏以外区域喷涂、张贴或设置广告。违反规定的，依据《陕西省市容环境卫生管理条例》第三十三条之规定，责令行为人限期清除，并处以一百元以上五百元以下罚款。

第十三条 对于发现的涉及枪支弹药、黄赌毒以及邪教等涉嫌严重违法的非法广告，物业服务企业应及时报告公安部门依法严厉打击。

第十四条 本办法执法工作由市城管执法支队牵头统筹，市城管执法局汉滨分局、高新分局具体负责，确保相关执法工作有力推进落实。

第十五条 城管执法工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第十六条 本办法自发布之日起试行，有效期至 年 月 日。

本办法由市城管执法局政策法规科负责解释。