乌鲁木齐市自建房租赁使用管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为规范自建房租赁使用行为，加强自建房监督管理，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国市场主体登记管理条例》等有关法律法规和《全国自建房安全专项整治工作方案》（国办发明电〔2022〕10号），结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内自建房租赁使用及其监督管理活动。

本办法所称自建房，是指拥有土地使用权的个人自行组织施工建造的房屋和建筑。

本办法所称自建房租赁使用，是指出租人将房屋出租给承租人，用于居住或从事生产、销售、仓储、服务等活动。

第三条 自建房租赁使用应当遵循依法管理、部门协同、属地管理、分级负责的原则。

第二章 职责分工

第四条 市人民政府加强自建房租赁使用管理工作的组织领导，建立自建房租赁使用管理联席会议制度，促进各部门加强执法联动，协调处理自建房租赁使用管理中的重大问题。

第五条 区（县）人民政府负责自建房租赁、使用、停用、拆除管理工作。街道办事处建立自建房管理机构，配备专人负责自建房管理的日常工作。社区居委会协助做好自建房管理工作。

第六条各有关部门依照下列规定,对居民自建房租赁使用履行管理职责：

**市委政法委**负责发挥统筹协调作用，协调各区政法委指导各区做好流动人口和出租房屋管理工作，将出租房屋管理工作纳入平安建设考核体系，加强对自建房出租房屋治安管理考核力度。

**房管部门**负责建立房屋租赁合同网签备案系统，指导区（县）依法办理房屋租赁合同网签备案。

**教育部门**负责用于学校、幼儿园、学科类校外培训机构等自建房的租赁使用和安全管理。

**工信部门**负责租赁用于民爆、化工、有色、纺织等生产场所自建房的租赁使用和安全管理。

**公安部门**负责用于旅馆业、出租房屋、“九小场所”等自建房的租赁使用和安全管理；加强自建房流动人口管理；立案查处涉及公共安全的自建房产权人、使用人涉嫌违法犯罪的行为。

**司法部门**负责配合有关方面完善城乡房屋安全管理制度，强化法治保障。

**财政部门**负责自建房租赁使用管理工作的经费保障。

**人社部门**负责用于职业培训机构等自建房的租赁使用和安全管理。

**自然资源部门**负责自建房违法占地等行为的认定和查处。

**规划部门**负责违法建筑的认定和查处。

**建设部门**负责自建房违法建设、竣工验收的认定和查处；对既有自建房消防进行审查。

**城市管理部门**负责违法建筑的拆除。

**消防部门**负责对不符合消防安全标准的自建房依法查处。

**商务部门**负责用于商贸经营企业经营场所自建房的租赁使用和安全管理。

**文化和旅游部门**负责用于文化和旅游设施等自建房的租赁使用和安全管理。

**卫生健康部门**负责用于医疗、卫生、疗养机构等自建房的租赁使用和安全管理。

**应急管理部门**负责用于生产、存储危险品等自建房的租赁使用和安全管理；房屋安全突发事件应对处置工作。

**市场监管管理部门**负责自建房涉及的市场主体登记和食品经营许可证复查；依照本办法对自建房涉及的市场主体予以登记。

**体育部门**负责用于体育训练、培训等场所自建房的租赁使用和安全管理。

**残疾人联合会**负责用于康复机构等自建房的租赁使用和安全管理。

**棚户区改造部门**负责因地制宜、拆改结合，对自建房区域进行优化整合，有序推进自建房改造。

其他部门（单位）做好各自领域内用于生产、经营、管理、服务自建房的租赁使用和安全管理。

第三章 自建房租赁管理

 第七条 自建房有以下情形的，不得租赁使用：

（一）经认定属于违法建筑；

（二）未取得不动产权证书；

（三）未取得房屋安全证明；

（四）不符合消防标准；

（五）改变房屋规划用途；

（六）擅自拆改主体结构或改扩建；

（七）法律、法规禁止出租的其他情形。

第八条 房屋租赁使用管理机构负责房屋登记备案工作。房屋出租人进行房屋租赁登记备案，应提交下列材料：

（一）不动产权证书或者其他合法来源证明；

（二）房屋租赁合同；

（三）出租人、承租人身份证件或者主体资格证明；

（四）承租人租赁房屋实际居住人员数量、身份证件和暂住证件；

（五）出租委托代管房屋，需提交委托代管人授权出租的证明。委托人在境外的，授权出租的证明必须依法公证；

（六）出租共有房屋的，需提交其他共有人同意出租的证明；

（七）自然资源、规划、建设、消防部门出具的相关证明材料；

（八）房屋安全证明；

（九）法律、法规规定的其他材料。

第九条 区（县）房屋租赁管理机构应在办理登记备案手续之日起15日内，将房屋租赁相关信息书面告知同级税务、市场监管部门。

第十条 房屋出租人应当自签订、变更、解除房屋租赁合同之日起30日内到房屋所在地社区居委会提交登记备案材料，并与派出所签订治安责任书，与社区签订出租房屋综合管理责任书。房屋出租人提交的房屋租赁登记备案材料不齐全或者不符合规定形式的，社区居委会应当当场一次告知需要补正的全部内容。

第十一条 社区居委会接到出租人提交的房屋租赁登记备案材料，实地查看核实后，3个工作日内将材料上报街道办事处或区房屋租赁管理机构。街道办事处或区房屋租赁管理机构应当自接到相关材料之日起1个工作日内，办理完毕。符合条件和标准的，办理房屋租赁登记备案。不符合规定条件和标准的，不予登记备案，并书面告知理由。

第十二条 社区建立出租房屋工作档案，依托社区流动人口信息研判中心对承租流动人口进行综合研判，按照“重点人员、关注人员、一般人员、放心人员”，分类落实入户走访、见面谈话、分析研判等管理措施。

第十三条 公安机关对出租房屋实行治安管理，建立登记、安全检查等管理制度，定期对出租房屋开展清查排查工作，对利用出租房屋从事违法犯罪活动的依法进行打击。

第四章 自建房使用管理

 第十四条 出租人、承租人应当依法签订书面房屋租赁合同。房屋租赁合同应具备以下主要内容：

（一）出租人、 承租人的姓名（名称）、身份证件号码；

（二）出租人、承租人地址；

（三）出租房屋的位置、面积；

（四）房屋用途；

（五）租赁期限；

（六）租金数额及交付方式；

（七）双方约定的其他条款。

房屋租赁实行实名交易制度，房屋租赁当事人提交的材料应当真实、合法、有效，不得提交虚假材料。

租赁房屋用于居住的，房屋租赁合同中应当明确实际居住人数；租赁房屋从事生产、销售、仓储、服务等活动的，房屋租赁合同中应当明确具体用途。

第十五条 租赁自建房用于居住的，人均建筑面积不得低于8平方米，或者人均使用面积不得低于5平方米。承租人与同住人之间具有赡养、抚养、扶养义务关系及医疗护理等特殊情况的除外。

以单间租赁的，以原始设计为卧室或者起居室为最小出租单位。原始设计为餐厅、厨房、卫生间、阳台、过厅、过道、贮藏室、杂物间、地下室、半地下室、架空层、车库、车棚或建筑附着物等其他非居住空间的，不得出租用于居住。

第十六条 未经房屋出租人同意，承租人不得将承租的房屋转租；经房屋出租人同意承租人转租房屋的，应由房屋出租人会同转租人共同办理房屋租赁登记备案手续。

第十七条 租赁使用自建房从事经营活动涉及许可项目的，房屋产权人或使用人应持有关文件向相关行政审批部门申请办理经营许可。

第十八条 使用人应依法向市场监管部门申请登记市场主体资格，市场监管部门应查验房屋租赁证明材料、相关行政审批部门颁发经营许可。

第十九条 承租人取得市场主体资格后方可经营。已取得市场主体资格的，市场监督管理部门予以按照本规定重新审查主体资格。

第二十条 租赁使用自建房用于从事生产、销售、仓储、服务等活动，相关主管部门要按照“谁审批谁负责、谁主管谁负责”的原则，依法从严加强管理。

第五章 出租人、承租人的权利和义务

第二十一条 房屋租赁出租人、承租人应当接受房屋租赁管理机构及相关部门的管理，配合做好房屋租赁管理工作。

第二十二条 房屋出租人在房屋租赁活动中按照合同约定依法享有收取租金、对出租房屋使用情况进行检查等权利。

第二十三条 房屋出租人在房屋租赁活动中的义务：

（一）不得向无合法有效身份证件的人出租房屋；

（二）不得擅自改变房屋用途；

（三）及时办理房屋租赁登记备案手续；

（四）及时、准确登记承租人姓名、身份证件种类和号码；

（五）督促非本市户籍的承租人到房屋所在地公安机关派出所办理暂住登记，协助房屋租赁管理工作人员采集承租人的信息资料；

（六）依法应当履行的其他义务。

第二十四条 房屋出租人委托代理人进行管理的，应当书面报告房屋所在地的房屋租赁管理机构。受委托的代理人应当履行出租人的义务。

第二十五条 房屋承租人在房屋租赁活动中按照合同约定依法享有使用出租房屋、要求出租人排除出租房屋安全隐患等权利。

第二十六条 房屋承租人在房屋租赁活动中的义务：

（一）如实填写租住人员信息登记表，提供本人及其他入住人员的合法有效身份证件；

（二）非本市户籍的承租人，应当按照有关规定到房屋所在地公安机关派出所办理暂住登记；

（三）不得擅自改变房屋结构和用途；

（四）不得利用出租房屋进行非法活动、违法犯罪活动；

（五）依法应当履行的其他义务。

第二十七条 出租人出租房屋应当遵守法律、法规的规定，确保出租的房屋符合建筑、消防、安全、环境保护等方面的标准和要求，并具备供水、供电等必要的使用条件。

第二十八条 改建、装修房屋用于租赁的，使用的建筑材料、建筑构配件、设备以及装修后的空气质量应当符合有关标准要求，不得危害承租人安全和健康。

第二十九条 发布出租房屋的房源信息，应当注明房源位置、用途、面积、图片、价格等真实有效信息。

第三十条 房屋租赁合同期满或者解除，承租人应当及时腾退租赁房屋。承租人拒不腾退的，出租人可以依法要求其腾退，不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使其腾退，造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第六章 自建房的停止使用和拆除

第三十一条 自建房有以下情形的，立即暂停使用：

（一）地基基础、上部承重结构，存在明显下陷、裂缝、变形、倾斜、腐蚀等情况；

（二）不符合消防标准；

（三）改变房屋规划用途；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第三十二条 各区（县）人民政府负责对既有自建房使用开展检查，对出现第三十一条情况的自建房，督促出租人立即暂停使用，并采取以下措施：

（一）委托有资质的检测机构出具检测鉴定报告；

（二）消除消防安全隐患；

（三）按照规划用途使用房屋；

（四）法律、法规规定的其他整改措施。

第三十三条 消防部门对不及时消除隐患，可能严重威胁公共安全的，应当按照规定采取临时查封措施。

第三十四条 自建房有以下情形的，由区（县）人民政府责令出租人停止使用：

1. 既有自建房经检测机构检测鉴定为C（Csu）级，要第一时间组织人员搬离，并在建筑物四周设置危险房屋警示标志，向房屋产权人（使用人）下达房屋维修加固整改通知书，待维修加固验收合格后可恢复使用；
2. 未达到消防标准的；
3. 未按规划用途使用房屋。

第三十五条 自建房经检测机构检测鉴定为D（Dsu）级,由区（县）人民政府督促产权人立即停用，依法拆除。拆除前应对被拆除房屋进行公示，对危险区域设置警示标识及警戒带，疏散自建房内和周边群众。

第七章 安全管理

第三十六条 区（县）人民政府承担属地管理责任，应当建立安全隐患常态化巡查发现机制，健全安全管理员制度和网格化动态管理制度，开展自建房租赁使用日常检查，加强自建房租赁使用政策法规的宣传教育。

第三十七条 各行业主管部门落实行业监管责任，依法建立行业管理标准，开展隐患排查，进行隐患整治，履行行业监管职责。

第三十八条 自建房产权人承担安全主体责任，应当定期对房屋进行安全检查，发现安全隐患应当及时委托检测机构进行鉴定。对存在房屋结构安全或消防安全隐患的，应当及时排除隐患。

第三十九条 自建房使用人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质，生产作业和安全设施应符合有关行业标准、规范。

第八章 法律责任

第四十条 房屋出租人不办理房屋出租备案登记的，由公安部门责令限期改正；逾期不改正，用于个人或者家庭居住的，处500元以下罚款；用于员工集体宿舍的，处月租金2倍以下罚款；用于经营活动的，处月租金3倍以下罚款，但最高不得超过3万元。

第四十一条 房屋出租人违反本办法规定不办理租赁合同网签备案的，由房屋租赁管理机构责令限期改正；逾期不改正的，没收违法所得，可以并处200元以下罚款。

第四十二条 检测机构出具虚假评估鉴定报告的，由行业主管部门依法处罚。

第四十三条 违反本办法规定，应当予以处罚的其他行为，依照有关法律、法规执行。

第四十四条 工作人员在自建房租赁使用管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，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；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第四十五条 集体土地上自建房的租赁使用活动及其监督管理，参照本办法执行。

第四十六条 本办法自公布之日起施行，有效期二年。

第四十七条 本办法由乌鲁木齐市住房保障和房产管理局负责解释。