沈阳市直管公房管理办法

（2016年10月21日沈阳市人民政府第62号令公布　自2017年1月1日起施行）

第一章　总　　则

第一条　为了加强本市直管公房管理，维护直管公房当事人合法权益，根据有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条　本办法所称直管公房是指在本市国有土地上，所有权归市人民政府所有，由市房产主管部门代表市人民政府进行管理的公有住宅和非住宅房屋。

第三条　本市行政区域内直管公房的使用、修缮等管理活动，适用本办法。

第四条　市房产主管部门是本市直管公房的行政管理部门。市公有房屋管理机构负责直管公房的日常管理工作。

区房产主管部门和市房产主管部门委托的企业（以下统称管理单位）负责直管公房的资产监护、经营、使用和修缮等管理工作。

市发展和改革、财政、城建、审计等行政管理部门应当按照各自职责做好相关管理工作。

第二章　房屋所有权登记

第五条　直管公房实行房屋所有权登记发证制度。由不动产登记机构对直管公房所有权进行登记。

第六条　直管公房所有权变更、灭失（征收除外）的，市房产主管部门应当在六十日内办理登记。

第七条　直管公房所有权可以有偿转让，不得无偿划拨。国家另有规定的除外。

第八条　出售直管公房非住宅所有权，应当经市房产主管部门审核并报市人民政府同意，按照房地产评估价格向承租人出售。

出售执行政府定价租金标准的直管公房住宅所有权，应当按照本市公房出售的相关规定执行；出售其他直管公房住宅所有权，应当按照房地产评估价格向承租人出售。

第三章　使用管理

第九条　直管公房可以依法出租。承租人承租直管公房时，应当与市房产主管部门签订租赁合同。

承租人应当按期支付租金。承租人延迟支付租金的，应当按照租赁合同的约定承担违约责任。

第十条　直管公房承租人有下列行为之一的，市房产主管部门有权解除租赁合同，收回房屋：

（一）擅自改变房屋使用用途的；

（二）连续拖欠租金六个月以上的；

（三）擅自转租、转借、调换、转兑房屋的；

（四）擅自与其他单位或者个人联营的；

（五）擅自转让房屋使用权的；

（六）擅自拆除、翻建、改建、扩建房屋的；

（七）利用承租房屋进行非法活动的；

（八）法律、法规规定或者租赁合同约定的其他情形。

第十一条　直管公房住宅（公开招租的除外）执行政府定价租金标准。

直管公房非住宅执行市场租金标准。市场租金标准由市房产主管部门通过招标选定的评估机构评估确定，每三年调整一次。

第十二条　出租空置的直管公房，应当经市房产主管部门审核后，由管理单位按照房屋租赁评估价格公开招租。

第十三条　直管公房租金收支应当纳入财政预算管理。直管公房登记、管理、评估、鉴定、修缮、补偿和房屋空置期间的物业服务费、采暖费等费用从租金收入中支付，列入财政预算。

第十四条　直管公房经房屋技术检测部门鉴定为危险房屋，不能继续使用的，市房产主管部门应当及时通知承租人迁出，并暂时免收租金。承租人接到通知后不及时迁出，造成的损失由承租人承担。

第十五条　直管公房承租人翻建、扩建直管公房的，应当征得市房产主管部门同意后，按照相关规定办理规划、建设等审批手续。

第十六条　直管公房住宅（公开招租的除外）承租代表人变更的，其他承租人、同地址户籍成员，应当到管理单位办理变更手续。

机关、事业单位、人民团体等单位内部调整变更直管公房非住宅承租人的，应当向市房产主管部门提出申请。

第十七条　拨用的直管公房，承租人免交租金，由其承担维修责任和安全责任。承租人转为非公益性单位的，重新签订租赁合同，按照标准收取租金。

第十八条　直管公房依法列入征收范围的，征收人应当与产权人、承租人共同签订房屋征收补偿安置协议后，方可组织实施。

第十九条　市房产主管部门应当建立统一的直管公房管理信息系统。

管理单位应当建立直管公房档案，纳入信息系统，并永久保存；管理权变更的，直管公房档案应当随管理权一并移交。

第四章　房屋修缮

第二十条　直管公房管理单位应当对房屋及其共用设施设备进行定期检查、维修，确保房屋正常使用和住用安全。

第二十一条　直管公房翻修工程项目、专项治理工程项目由市房产主管部门会同质监、消防等管理部门进行初审，报市人民政府审定后确定。

直管公房大中修工程项目由管理单位申报，并会同市房产主管部门共同勘查确定。

直管公房应急工程项目由住户或者住户代表、居民委员会、管理单位等有关部门核准确定。

直管公房小修养护工程项目由管理单位确定。

第二十二条　直管公房翻修工程、大中修工程、应急工程、专项治理工程实行招标、监理和质量保修制度，工程竣工后由市房产主管部门组织验收。

直管公房小修养护工程项目由管理单位负责组织实施。工程完工后，进户门内的项目由住户确认，进户门外的项目由居民委员会确认。

第二十三条　直管公房修缮工程涉及小区内道路挖掘的，由施工单位负责按照原标准修复。涉及市政道路挖掘的，按照有关规定执行。

第二十四条　直管公房管理单位在修缮直管公房时，承租人应当予以配合。承租人自行安装的装饰装修材料或者设施设备影响房屋修缮的，应当由承租人自行处理。因承租人未自行处理而造成其装饰装修材料和设施设备损坏的，直管公房管理单位不承担赔偿责任。

对直管公房共用部位、共用设施设备进行修缮时，承租人和相邻权利人不得拒绝或者阻挠，因拒绝或者阻挠造成损失的，相关人员应当承担赔偿责任。

第五章　法律责任

第二十五条　违反本办法第十条规定，造成直管公房损失的，由市房产主管部门记入不良信用记录，并追究相关责任。

第二十六条　违反本办法规定，管理单位未建立直管公房管理档案和台账，造成档案资料丢失、损毁或者数据不准确，擅自更改档案资料的，由市房产主管部门责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担相关法律责任。

第二十七条　违反本办法规定，管理单位未对房屋进行勘查、维修养护的，由市房产主管部门责令限期改正；因维修养护不当造成房屋安全隐患或者事故的，依法承担相关法律责任。

第二十八条　从事直管公房管理的工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的，由其所在单位或者上级主管部门依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章　附　　则

第二十九条　本市区、县（市）直管公房管理可以参照本办法执行。

第三十条　本办法自2017年1月1日起施行。