

民企法务沙龙 |

“依法合规运作,防范行政违法风险”话题之十

工程建设,不能“我的地盘我做主”

■ 记者 罗晓 通讯员 程许川 文/图

嘉宾:河南张振龙律师事务所副主任、党支部书记姜爱军

河南张振龙律师事务所企业发展与投资法律事务部主任璩建伟

河南张振龙律师事务所建筑与房地产法律事务部专业律师马吉祥

河南张振龙律师事务所建筑与房地产法律事务部专业律师程许川

主持人:洛阳商报品牌事业部部长、记者罗晓

“凡事都有规矩。”企业建设工厂、商场、服务场所、物流场地等生产经营设施,一般要经过选址、土地取得、规划许可、施工许可、竣工验收、产权登记等多个环节,每个环节都要接受不同程度的行政监管,若企业不按照法律法规办理相关手续、主动接受监管,会面临严厉的行政处罚。“合规无偏好,规则至上。”为帮助企业依法进行工程建设,避免违规受罚或中途停工,本期“民企法务沙龙”邀请几位嘉宾聊聊相关问题。

企业工程建设要依法取得土地

记者:企业若要建设经营设施,首先得取得土地。那么,企业取得土地使用权的方式方法有哪些,其中应注意什么问题?

姜爱军:我国将土地所有权分为国家所有、集体所有,并按土地利用性质将土地分为农用地、建设用地和未利用地。农用地主要用于农业生产,不得擅自转换为建设用地。建设用地主要是为城乡建设与发展提供的土地。未利用地则是指农用地、建设用地以外的尚未开发的土地,主要包括荒地、草地等。由于我国人多地少,国家实行保护基本农田、严格控制建设用地指标等土地利用政策,企业用地必须依法取得土地使用权。

璩建伟:企业生产经营用地,一般可通过四种途径取得。一是直接取得国有建设用地,二是直接取得集体建设用地,三是租赁国有或集体建设用地,四是租赁荒山、荒坡、滩涂以及耕地等非建设用地。国有或集体建设用地,根据其规划用途,可进行企业生产经营设施建设,荒山、荒坡、滩涂以及耕地等非建设用地,不能用于非农生产经营设施建设,只能从事林草、种植、养殖以及农(林、畜)产品初加工项目。

程许川:根据现行法律法规和政策,企业从政府手中直接取得国有建设用地,必须全部经过政府招标、拍卖、挂牌程序,并以出让方式取得。如果拟取得的土地属于国有建设用地,企业可直接通过政府招拍挂程序取得该土地,取得该土地时要与政府签订土地使用权出让合同,缴纳土地出让金;如果拟取得的土地属于集体土地,必须先经政府征收方式,将该土地转变为国有土地,然后再通过招标、拍卖、挂牌等程序出让给企业。

马吉祥:其他企业已通过出让方式取得的国有土地,如果意欲转让,企业可通过协议受让方式取得,无须再次经过政府招拍挂程序。企业也可以通过参股、受让股权或先参股后公司分立的方式,使自己成为有地企业的控股股东而间接取得该企业土地,且无须缴纳土地增值税和土地使用权过户费用。

姜爱军:农村集体经济组织(村办企业、经济合作社等)与农村集体组织成员



嘉宾们在探讨企业工程建设如何依法取得土地等问题

创办的企业,经批准可使用集体建设用地建设经营设施,如果集体建设用地闲置,或使用权人不再继续使用,均可转让于其他企业使用。企业凭其与农村集体经济组织或原使用企业之间取得的土地使用权授予协议或转让协议,进行土地使用权变更登记,取得该集体建设用地使用权。

璩建伟:企业也可以以租赁方式取得其他企业的国有建设用地或农村集体建设用地的临时使用权,在租赁土地时,由出租方与承租方签订租赁协议,并到土地管理部门进行土地使用权出租登记。租赁荒山、荒坡、滩涂以及耕地等非建设用地,从事林草、种植、养殖以及农(林、畜)产品初加工,要与农村集体经济组织签订租赁合同,并报乡(镇)人民政府批准。

程许川:企业不能非法占用城市非建设用地进行生产经营设施建设,比如占用公共基础设施用地、公益事业用地、绿化用地、河道行洪滩涂等,否则,有可能被强制拆除;企业也不能非法占用农村集体耕地或荒山、荒坡、滩涂等非建设用地搞非涉农生产经营项目,否则,建(构)筑物被拆除的风险很大。建(构)筑物一旦被强制拆除,会给企业造成巨大损失,一般情况下企业应尽量不去冒此风险。违法占地行为同时还可能受到行政处罚,甚至被追究刑事责任。

企业用地需要符合用地规划

记者:企业依法取得土地使用权后,是不是“我的地盘我做主”,想建什么就建什么?

姜爱军:为了充分发挥建设用地效用,合理布局区域经济发展格局与社会公共事务功能,我国对城镇远期规划实行严格审批制度。规划分为总体规划和详细规划,总体规划主要明确土地利用的基本方针、调整土地利用结构和布局、制定实施规划措施;详细规划主要是对土地利用空间所作的具体安排和技术设计,包括空间布局、利用分区、具体建设项目设计以及施工方案和搬迁计划等。作为企业来说,取得用地规划许可证和建设工程规划许可证后,方可进行工程施工图设计和建设。

璩建伟:企业取得土地后,应先进行用地规划,然后向当地规划部门申请办理用地规划许可证。取得用地规划许可证,必须满足的条件是:符合土地规划,

即用地红线;符合环保、城管、消防、文物保护等部门要求;符合城市规划确定的道路红线位置、路幅及其规划要求等;符合规划设计要点,包括净空控制、绿地、排水方向、人防、防洪、建筑密度、容积率等要求。

程许川:企业在取得用地规划许可证后,接着要进行建设工程规划,然后再向规划部门申请办理建设工程规划许可证。建设工程规划许可证主要确定的是建设工程名称、位置、宗地号以及子项目名称、建筑性质,以及建设楼栋数和层数、结构类型,容积率面积及各分类面积,并附总平面图、各层建筑平面图、各向立面图和剖面图。取得建设工程规划许可证后,方可进行建筑工程施工图设计。

马吉祥:企业在取得上述两证后,应严格按照许可证批准的内容和指标进行建设。如果没有取得建设工程规划许可证,或未按照建设工程规划许可证批准的内容进行建设,将有可能被责令停止建设;能够采取改正措施消除对规划实施影响的将被限期改正,并被处以罚款;无法采取改正措施消除影响的,将被限期拆除,不能拆除的没收实物或违法收入并可处以罚款。即使项目完成建设,因缺少上述证件,也将无法办理竣工备案和产权登记手续。

工程建设要接受建设主管部门监管

记者:建设工程在取得建设工程规划许可证后,是不是就可以开工建设了,有没有其他行政部门监管?

姜爱军:企业建设不向公众开放的自用生产经营设施,一般不需要公开招标,但要发包给有相应资质的施工单位。如果项目使用国有资金,或涉及公共安全的项目(如商场、宾馆、酒店、酒吧、公共娱乐场所、公共住宅等,根据目前的政策趋势,未来可能会适当减少),投资规模达到一定额度,则必须进行公开招标,并将招标结果和发包方与承包方签订的建设工程施工合同向建设主管部门备案,否则,会被责令改正,并被处以罚款或被责令停工。

程许川:在工程开工建设前,除了取得建设项目选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证外,施工图纸和技术资料还要送交建设主管部门审查合格,并要完成征地拆迁,确定施工单位,

委托建设监理公司,落实资金、物资和施工所需的市政公用设施,完成建筑工程质量监督备案手续和安全监督备案手续等。然后,向建设主管部门申领建筑工程施工许可证。建筑工程施工许可证是建筑施工单位符合各种施工条件、允许开工的批准文件,也是房屋权属登记的主要依据之一。未取得施工许可证而擅自开工建设的项目属违章建筑,不受法律保护。

璩建伟:在项目实施过程中,建设单位和施工单位要接受建设行政主管部门的安全生产管理和质量监督。对于需要临时占用规划批准范围以外的场地,可能破坏道路、管线、电力等公共设施;需要临时停工、停电、中断道路交通等事项的,应及时办理审批手续。建设单位在施工过程中,不得向勘察、设计、施工、监理等单位提出不符合安全生产规定的要求。施工单位要做好施工扬尘治理、噪音管理、垃圾处理等环境保护工作,未按规定履行上述义务,可能会被责令停止施工并被处以罚款,造成重大安全事故还会被追究刑事责任。

程许川:在施工过程中,建设单位要按规定组织勘察、设计、监理、施工、质监等单位做好隐蔽工程验收、分部分项工程验收、主体工程验收,项目工程竣工后要及时组织竣工验收,并办理竣工备案手续。在备案时,应按照国家有关档案管理规定,收集、整理建设项目各环节的文件资料,向建设主管部门移交建设项目档案。备案工作,一方面可为以后使用备案材料、查找质量问题、进行后期维护以及大修拆改提供技术依据,另一方面也可为产权登记提供基础资料。如果没经过竣工验收,完成竣工备案,建(构)筑物无法办理产权登记证书。



河南张振龙律师事务所
事务部二维码

单位:河南张振龙律师事务所(洛阳市工商联、总商会法律服务中心)
地址:洛阳市开元大道224号
集邮中心B座8楼
电话:(0379)63925660
河南张振龙律师事务所
Henan Zhangzhenlong Law Offices