

“遗留问题”办理不动产权证再明确

因开发商未履责,但符合条件的业主仍可办证

■文/图 吴 帅 通讯员 王 翊

入住9年多,却一直没拿到不动产权证,这种情况不是个例。究竟是什么原因造成不动产权证无法办理呢?

据市不动产登记中心相关负责人介绍,我市开发项目历史遗留问题形成的原因多种多样,但大多数的责任在于开发企业。根据统计的情况来看,大多数有问题的项目是因为开发企业违规建设、改变用途、拖欠规费等原因造成。开发商在开发房产后,需要经过土地、规划、房屋质检等多个部门审批验收,任何一个环节出现问题都会影响到业主办理不动产权证。

2020年6月,我市出台《衡阳市城区不动产办证遗留问题处理实行“两分离、三集中”实施细则》,其核心就是:购房者办证权益不受开发商未履行自身义务的影响。

近日,不动产登记中心传来了好消息,刘女士所在的小区因开发商未履行自身义务,被正式纳入“遗留问题”处理范围,等待了9年的不动产权证如今指日可待。

那么,因开发商未履行自身的义务而影响了业主办证的情况有哪些?近日,市化解办对我市遗留问题有关开发建设主体事项进一步明确,并出台《关于进一步明确衡阳市城区房地产办证遗留问题开发主体有关事项的通知》(以下简称:通知)。

《通知》指出,因开发企业或有关单

“有一些买了房的业主,虽已入住多年,但各种原因导致不动产权证办不下来,这一系列的麻烦让他们操碎了心。

2012年,市民刘女士在某小区购买了一套商品房,9年多时间过去了,不动产权证却迟迟没有办理下来。据刘女士介绍,小区居民曾多次向开发商询问何时可以办理不动产权证,对方却一直在推诿。“我想着房子都交了,应该没有什么问题了,就一直耐心等待。可这一等就是9年,至今都没能办下来。如果不动产权证还办不下来,孩子上学都会成问题。”刘女士还担忧,因为没有不动产权证,房子就无法出售、继承、抵押……



位灭失,有承继单位或上级主管部门的,由承继单位或上级主管部门办理;没有承继单位和上级主管部门的,可以

由不动产所在地县(市、区)化解办指定的机构或组织代为申请办理。开发企业或有关单位灭失的,首次登记与转移登记可

一并办理,并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。已办理首次登记,开发企业或有关单位已经灭失的,经县(市、区)化解办确认和税务部门同意,购房人可单方按照“两分离”原则申请办理转移登记。

而对于以挂靠开发、合作开发等方式开发建设的项目,以及通过合同约定等方式发生项目实际责任主体转移的项目,原则上以“法律责任主体”(土地权利人及建设手续申报人)作为项目申报和责任履行主体,因故不能以“法律责任主体”办理落实的,按照“一案一策”的要求,由城区化解办召集项目“实际责任主体”(项目实际控制人)和“法律责任主体”(土地权利人及建设手续申报人)予以协商确认,按照“尊重协议”和“谁受益、谁履责”的原则明确遗留问题项目后续处罚、税费、土地出让金等相关责任的履行主体,并通过县(市、区)化解办、双方权利主体进行书面确认。项目首次登记仍可登记在法律责任主体名下,并同步办理转移登记。

同时,该《通知》还明确了,已经县(市、区)化解办确认承担项目处罚税费、土地出让金等相关责任的实际权利主体签订的房屋买卖合同,买受人列入县(市、区)化解办确定的项目住户清单的,可作为该项目房屋转移登记的有效凭证。

市自然资源和规划局:

多措并举优化营商环境

■吴 帅

本报讯 日前,笔者从市自然资源和规划局获悉,为全力营造高效、诚信、优质的营商环境,该局近日出台《营商环境优化年活动实施方案》,将督促各科室优化工作职能,提升服务效能。

据了解,该局将在局办公楼一楼设立

业务科长咨询窗口,由轮值科长牵头综合办理相关业务,实现“科长跑”代替“群众跑”。同时要求各单位(部门)的审批事项实现最精准的审批流程,最规范的审批要点,最短的审批时限,出台最便捷实用的办事指南。实现常规项目快速办,重大项目指导办,民生项目一次办,特殊项目容缺办的目标。此外,该局还将出台“四减一提”改革举

措,做到减环节、减材料、减时间、减跑动,提升办事效率,切实改善群众办理自然资源业务的体验感,提高群众满意度。

该局还将通过学习“优化营商环境条例”、开展专项调研报告评比、召开座谈会、设立意见箱、举办审批要点知识抢答赛、“优化营商环境”演讲比赛、发放调查问卷、相互评议活动等形式,多措并举督促各部门提升业务办理效率。

没有及时办理不动产权证会带来哪些影响?

近日,市民何先生拨打本刊热线8686264询问,自己于2016年在衡阳购买了一套商品房,去年开发商通知统一办理不动产权证时,因自己长年在外地工作,未能返衡办理;想咨询办理不动产权证是否有时间限制?没有及时办证是否会对自身权益带来影响?

市不动产登记中心回复:根据《不动产登记暂行条例》规定,不动产登记以依申请登记为原则,因此申请办证没有时间限制,但值得市民注意的是,迟办或不办不动产权证,对购房者自身权益保护是非常不利的。根据《民法典》第209条的规定,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记发生法律效力;未经登记,不发生效力。

从根本上说,在没有拿到不动产权证之前,购房者还不能算是该房产法律意义上的所有人,该房产的所有权仍然属于开发商,如果开发商存在债务问题被起诉,那么房产可能将被法院查封,购房者也将面临不必要的法律风险。所以具备办证条件后,购房者一定要及时办理不动产权证,只有依法登记后,购房者才能对所购房屋拥有所有权。

不动产
小知识

酃湖万达广场大商业开业进入倒计时



3月18日上午9时许,酃湖万达广场大商业开业倒计时100天誓师大会仪式在酃湖万达广场营销中心外广场举行,并正式官宣酃湖万达广场大商业将于6月25日正式“开门纳客”。

活动现场,伴随着气势如虹的鼓舞表演,誓师大会正式拉开帷幕……万达投资集团湖南公司及衡阳酃湖万达广场商管公司负责人共同揭开了百日开业倒计时牌的绸布。至此,酃湖万达广场大商业正式进入开业倒计时冲刺,也预示着在万众期待之下,一场谱写未来繁华的盛宴正式展开。

据悉,目前已有多家知名品牌入驻酃湖万达广场,商家装修工作已全面启动,项目进入到开业前的冲刺阶段,酃湖万达广场商管将凭借专业的商管团队,保证招商各方面工作有条不紊地开展,冲刺百日,确保酃湖万达广场满铺精彩开业!

此次誓师大会作为酃湖万达广场的重要节点,也标志着酃湖万达广场开业倒计时全面进入冲刺的阶段,雁城的繁华新中心即将到来,酃湖万达广场的缤纷业态也将全面展现给雁城市民。

(吴 帅)

(吴 帅)