

索引号:	11220000013544357T/2012-00344	分类:	城乡建设、环境保护、其他;通知
发文机关:	吉林省人民政府办公厅	成文日期:	2012 年 09 月 07 日
标题:	吉林省人民政府办公厅转发省住房城乡建设厅吉林省关于一次性解决历史遗留无籍房屋登记问题意见的通知		
发文字号:	吉政办发〔2012〕56 号	发布日期:	2012 年 09 月 10 日

吉林省人民政府办公厅转发 省住房城乡建设厅吉林省关于一次性解决 历史遗留无籍房屋登记问题意见的通知

吉政办发〔2012〕56 号

各市(州)人民政府,长白山管委会,各县(市)人民政府,省政府各厅委办、各直属机构:

省住房城乡建设厅制定的《吉林省关于一次性解决历史遗留无籍房屋登记问题的意见》已经省政府同意,现转发给你们,请结合实际,认真贯彻执行。

吉林省人民政府办公厅

2012 年 9 月 7 日

吉林省关于一次性解决 历史遗留无籍房屋登记问题的意见

省住房城乡建设厅

为妥善解决因各种原因导致购房者长期无法取得房屋所有权证、房屋不能上市交易、融资抵押等问题,充分保障房屋权利人的合法权益,有效规范房地产市场秩序,切实维护群众利益和社会稳定,本着“实事求是、民生优先、简化程序、方便群众”的宗旨,结合我省实际,现就一次性解决历史遗留无籍房屋登记问题提出如下意见:

一、解决范围和原则

(一)历史遗留无籍房屋(以下简称无籍房)包括 2005 年年底以前企事业单位在国有土地上建设开发并投入使用,但未办理登记的住宅或与住宅建为一体的其他建筑;2005 年以后、2010 年年底以前企事业单位在国有土地上建设开发并投

入使用,因建设单位消失原因,未办理登记的住宅或与住宅建为一体的其他建筑。列入近期建设规划区域内的无籍房和个人违反规划私搭滥建的违章建筑,不在此次解决无籍房范围。

(二)解决无籍房登记问题,既要坚持依法处理,又要从实际出发;既要考虑公共利益,又要兼顾当事人的正当权益;既要结合本地实际,精心设计工作方案,又要力求简化程序,为群众办事提供方便。

二、工作程序和主要措施

(一)无籍房应当由原建设单位负责办理房屋所有权初始登记。原建设单位不存在,有权利义务享有和承担者的,由其负责办理房屋所有权初始登记;无权利义务享有和承担者的,由房地产行政主管部门或其委托的单位代为办理房屋所有权初始登记。原建设单位存在或有权利义务享有和承担者的,经房地产行政主管部门通知,60日内仍不履行申请义务的,由房地产行政主管部门或其委托的单位代为办理房屋所有权初始登记。通知送达方式应参照民事诉讼法的有关规定办理。

(二)建设单位已经组织设计、施工、监理单位进行验收且验收合格的,验收资料视同房屋已竣工证明。未进行验收的,可由建设单位组织设计、施工、监理单位进行验收,验收合格的,验收资料视同房屋已竣工证明。

无法组织验收的,可以委托乙级以上建筑设计单位对房屋进行安全鉴定,鉴定报告应当由一级注册结构工程师签字。鉴定应当在具有资质的工程质量检测机构检测后进行。鉴定结果为A、B级别的,鉴定报告视同房屋已竣工证明。鉴定结果为C级的,房地产行政主管部门应发布公告,督促责任人负责加固,加固后验收合格的,验收资料视同房屋已竣工证明。

(三)因建设工程未经规划验收而影响房屋登记的,应由规划部门进行审核认定。对不属于严重影响规划,尚可采取改正措施保留使用的,由规划管理部门出具确认手续。房屋登记机构依据规划部门出具的手续,为申请人办理房屋所有权初始登记。个人在原规划设计外私搭滥建的,在恢复原状前,对私搭滥建者的房屋不予办理登记。

(四)原建设单位欠税或主体资格消失,房屋买受人在缴纳房屋承受方应缴纳的税款后,办理房屋所有权转移登记。个人无籍房登记后首次转让的,计税起始时间以房屋入住时间为准。房屋入住时间由市(州)、县(市)房屋登记机构,依据登记申请资料记载予以确认并开具专门统一的证明。具体操作细则由住房城乡建设部门会同税务部门另行制定。

(五)经市(州)、县(市)政府同意,建设用地审批手续视同《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令第168号)第三十条第三项“建设用地使用权证明”。

(六)直接从建设单位购买的房屋,购房合同、付款凭证不规范或不齐全、但基本可以确定权利归属的,房屋买受人可以申请房屋所有权转移登记。房屋登记机构受理申请后,应在当地政府或房屋登记部门网站向社会发布期限为30天的询异公告,对无异议的可办理房屋所有权转移登记。无籍房已经转让的,现买受人可持购房合同、付款凭证以及原始证明权利归属的材料申请登记,申请时原权利人应到场签字。

办理上述登记时,应在房屋登记簿中记载申请材料存有瑕疵的事实,房屋再交易时应提示购房人,同时记入询问笔录。

(七)无籍房登记的面积以具有相应资质的测绘机构出具的测绘报告为准,测绘面积与原始凭据记载不一致的,不影响登记。

(八)无籍房采取利用土地、资金合作方式建设的,参照前述规定办理房屋所有权初始登记。

(九)所建造房屋手续齐全的,应当按照《房屋登记办法》予以登记。原被拆迁房屋未注销抵押权登记的,另行依法处理。在建工程抵押未解除的,其他房地未抵押的可以办理房屋登记。

三、工作责任

(一)申请人对申请材料的真实性、有效性、合法性负责。申请材料有瑕疵时,应当出具书面承诺。

(二)因房地产开发企业的违法违规行为,或欠缴相关税费,致使产权所有者购买房屋后,不能在约定或本规定限定期限内办理房屋登记的,应属于房地产开发企业不良经营行为。在资质续期时,从严审查并限定经营范围。

(三)建设单位存在违反规划、土地管理、消防等法律法规以及欠缴税费等方面的问题,由有关部门依法进行处理。

(四)房地产行政主管部门、房屋登记机构工作人员在解决无籍房过程中以权谋私、徇私舞弊的,对责任单位或责任人应当追究行政责任。

四、组织实施

(一)市(州)、县(市)政府应建立政府领导牵头,住房城乡建设(房地产)、国土资源、规划、工商、地税、消防等部门参加的联席会议制度,集体研究决定工作中的重大问题。对于购房手续认定标准的具体登记问题,由房屋登记机构集体讨论决定。

(二)所有权有争议的,房地产行政主管部门组织争议方调解,调解达成协议的,按照协议约定办理房屋登记;调解达不成协议的,引导当事人通过诉讼、仲裁方式解决争议。

(三)办理无籍房登记需要的测绘、安全鉴定、质量检测等费用的收取标准由市(州)、县(市)政府规定,一次性收取。房屋结构需要加固、公共安全设施需要完善的,以房屋建设时的技术标准规定为准,费用由责任人承担。

(四)本次无籍房登记采取集中办理、一次性解决方式,2014年年底完成房屋所有权初始登记,逾期未办理的,不再适用本意见。各地可根据本地实际制定实施细则,但不得随意扩大范围和办理时限。