



回迁七年了,可房产证“难产”

环山路55号居民求助本报想尽快办出房产证,还有不少小区房产证“难产”

本报6月4日讯(记者 修雪皎) 已经回迁六七年了,环山路55号的30多户居民仍然没有拿到房产证,之前法院进行过调节,证至今没有办理出来。近日,本报社区帮办走进南沟街社区,两户居民向本报帮办律师询问怎样才能早日拿到自己的房产证。

“不是拆迁补偿的居民交房后就拿到了房产证,我们这些回迁的居民六七年了也没拿到证。”住在环山路55号的一位居民告诉记者,自己的老房子拆迁后,在2007年拿到回迁房的钥匙,交房时开发商表示会尽快给办理房产证,但等到办理时,开发商却要求交纳6万左右的房屋差价。

“合同里并没有写要交这笔钱,我们觉得不合理就没有交,没交钱的就一直没有给办理房产证。”其后居民多次找开发商协商未果。去年7月份,环山路55号三十多户没拿到房产证的居民将开发商烟台鲁鑫城市建设综合开发有限公司和烟台鹏远建筑工程开发有限公司告到了芝罘区法院。

法院受理后,对双方进行



规划六层却建成七层,开元新村B区的居民因此五年没拿到房产证。本报记者 修雪皎 摄

了调解。《民事调解书》显示,原告居民自愿放弃逾期办理房产证的违约金,被告开发商方面需要在3月16日前开具不动产发票,在3月31日前向房屋交易部门提交办理房产证资料,“但是这都5月份了,还是一点动静没有。”

本报社区帮办的爱心志愿者骆凯是一名检察官,了解事件的经过之后,他说法院调解的结果要求开发商给开具发票办理房产证,如果开发商方面不主动,执行起来比较困难,居

民可以申请法院协助执行。骆凯说也会帮助他们将情况反映到芝罘区检察院民行科,由检察院对法院的执行情况进行督促监督。

无独有偶,家住开元新村B区的居民李大爷说,2007年自己拿出全部积蓄给儿子在开元新村B区买了套房,2008年交房住进来已有五年了,但至今还没办出房产证,“以前的老邻居在别的小区买的房子,一年多就拿到了证,我们等了五年还没有拿到。”



律师圆桌谈

中亚顺正律师事务所律师付磊: 购买商品房的四个问题要注意

付磊说,一般常见的房产证纠纷就是逾期办理房产证,还有少部分是无法办理房产证。根据《物权法》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。所以,房产证是证明房屋产权人一种强有力的证据。

付磊提醒说,购买商品房的时应在以下几个方面引起注意:一、要选择有实力的房地产开发商;二、如果是期房的话要看开发商是否已取得五证,即《国有土地使用证》、《建设

用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》,现房只需看是否具有土地使用证和房屋所有权证;三、签好《商品房买卖合同》,特别是期房一定要注意查看计价方式与价款(按套内面积计算还是建筑面积计算)、交房办证时间、面积差异的处理、违约金的计算方式等,有问题及时协商变更或者签订补充协议;四、发生纠纷后及时维权,不要超过诉讼时效。

山东信谊律师事务所律师姜兆良: 拖延办理房产证要承担违约责任

姜兆良说,在房地产开发之前,需要开发商缴纳土地出让金,将土地转为国有,而这笔钱占开发房产很大一块成本,有的可能达到上亿。一些开发商因为资金周转等各种问题,将这个程序本末倒置,先把房子盖起来卖掉,才办土地出让的事,办证过程就被拉长了。有的甚至会迟迟拖着不交,房产证也迟迟办不下来。

姜兆良说,对于房产证的办理,双方有约定的从约定,没约定办证期限的,办证期限为90日内,预售房屋从房屋交付使用之日起算,现房房屋从合同订立之日起算;如

合同没有约定解约权的行使期限,法定期限为一年,自解除权发生之日起计算,逾期不行使的,解约权消灭;如合同没有约定逾期办证违约金,按照已付购房款总额,参照中国人民银行规定的金融机构逾期贷款利息的标准计算;开发商支付的违约金不足以补偿购房者实际损失的,应补偿其差额;开发商是否应承担逾期办证法律责任,视逾期原因而定,只有因开发商自身原因导致所售房屋在约定或法律规定的期限内未能办理房地产证时才承担法律责任。

中亚顺正律师事务所律师徐永强: 办不出房产证有三个原因

徐永强说,办不出房产证的原因主要有三种,一是开发商的原因,二是政府部门的原因,三是购房者自己的原因。

由于出卖人的原因,如果购房者在合同约定期限内不能取得房屋权属证书,那么在该期限届满一年后,购房者可以退房并要求出卖人赔偿经济损失。在现实生活中,开发商有可能因土地使用手续不合格或者违章建房

等原因导致无法办理房产证,从而引发了种种纠纷。因此,购房者在签订购房合同时,最好在合同中约定开发商办理房产证的义务以及逾期办理房产证的具体责任,防范于未然。另外,在现实生活中,有时候是政府部门的原因导致购房者无法取得房产证,这种情况下,开发商往往也无能为力,即使通过诉讼也不好解决。

山东平和律师事务所律师董明军: 集团诉讼比个体诉讼更容易胜诉

董明军说,办理房产证其实并不是开发商去办理,开发商承担的是提交各项材料的义务。按照建设部颁布的《商品房销售管理办法》第三十四条规定,房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起60日内,将需要由其提供的办理房屋权属登记资料报送房屋所在地的房地产行政主管部门,在开发商交了材料之后,作为购房者也应该到房地产行政主管部门备案。至于材料递交之后多久才能办出房产证,法律并没有做明确的规定。

董明军说,一般情况下,小区办不出房产证都是由于开发商前期手续没有办妥导致。因房产证牵涉到小区的众多居民,涉及的当事人比较多,在诉讼时可以联合整个小区、整栋楼等一同诉讼,跟单人起诉比起来,这种集团诉讼胜诉的几率也比较大。另外,在和开发商签订购房合同时,购房者最好让开发商在合同中注明逾期交房和逾期提交办理产权证资料的违约责任,以便更好地维护自己的合法权益。
本报记者 苑菲菲

延伸阅读

什么导致了房产证的“难产”

记者调查证件不全、违规建设是主因

本报记者 修雪皎

从前些年到近段时间,关于房产证办不下来的投诉时有发生。这张证明自己房屋所有权的合法凭证,成了很多购房者的心病。市民不禁疑惑,到底是什么导致了房产证的“难产”?买房子又应该注意什么?

房产证是购房者取得房屋所有权的最主要的证明,房产证与住房是一体的,虽说在实际办理中,因需提交相关文件以及房屋验收需要一段时间,但是为何一些开发商不能在承诺的时间内办出房产证?又是什么原因导致房产证的办理需要拖上三五年之久?

记者调查了解到,导致房产证难产的原因多数都集中在开发商方面。

“就多数情况而言,房主的房产证不能及时办理,主要在两方面,一是开发商在销售房屋时证件不齐全,没有取得《商品房预售许可证》就开始销售;二是开发商取得了正规的预售许可证,

但是施工过程没有按照原规划进行,导致验收不过。”烟台市房产交易中心的赵主任告诉记者,证件不全、违规建设是主因,“此外,房产证办理需要开发商到相关部门缴纳费用以及办理交接手续,而部分开发商因为资金等问题没能缴纳相关费用也会导致房产证‘难产’。”

原因之一:

开发商手续不全,没有预售许可证

根据《城市房地产开发经营管理条例》规定,开发商在拿到《商品房预售许可证》才可进行商品房预售,“但在实际中,很多楼盘没有拿到许可证就开始销售。”一名房地产工作人员表示,预售许可证的办理需要各种手续齐全,走很多程序,“多拖延一天开发商就多一天的损失,所以即使没办下预售许可证,有的开发商也会开始销售。”

“买房时根本不知道没有预售许可证的事,房款都付完了才知道。”芝罘区富顺苑·星都的一名业主告诉记者,2012年他在该小区看中一套房子,钱都交上后才知道开发商根本没有预售许可证,“开发商说房产证正在办理,但是连预售许可证都没有,什么时候办理出来?”

原因之二:

实际建设与原规划不符

“不少开发商为了获取更大的利益,在房屋建设中会人为地出现违规的行为。”一名曾从事房地产行业的人士告诉记者,开发商在施工中会故意不按照原规划施工以节省开支,“偷工减料,或者规划6层实际盖7层,这些行为都会导致验收不合格而拿不到房产证。”

“根据当时建房时的规划,我们这些房子基本都是6层建筑,盖好后却成了7层,多出的一层肯定不符合规划局的规定,所以通不过验收,我们也拿不到房产证”开元新村B区的一名居民表示,开发商并不讳言房屋违规建设,居民也都清楚,“但是令我们气愤的是,既然违规建设了,为什么不整改?”

提醒:证件要齐全,合同要看清

房产证“难产”给市民带了不少闹心事,想避免这种情况,就要在购房前下功夫。

记者咨询了烟台市房产交易中心的工作人员,分管的赵主任表示市民在买房时要注意几点:一是在买房前应当检查开发商是否有正规的房屋预售许可证,二是业主在跟开发商签订《商品房买卖合同》时,一定要明确房产证办理时间,以及违约的赔偿问题。

“有房屋预售许可证代表开发商前期的手续是齐全的,虽不能保证肯定能办下房产证,但是能证明它根正苗红。”赵主任表示,现实中有开发商在销售房屋时根本没有预售许可证,但对购房者说证书正在办理中,购房者最好不要买这样的房屋。“房屋预售许可证可以在烟台房产交易网上进行查询,如果查询不到,就代表开发商的证件是不齐

全的。市民要尽量避免购买此类房屋。”

“还有一种情况是,一些市民在购房时根本不仔细看购房合同,对于房产证的办理约定根本没有了解。”赵主任表示,其实最重要的还是购房合同,合同上关于产权登记的约定直接影响了购房者能否按期拿到房产证,“要看清楚开发商违约该承担什么责任,必要时可以走法律途径。”