

十几万元买的地下车位 是否属于不动产

□ 新华社记者 李鲲

将城市地下空间纳入不动产登记管理是我国正在推进的工作,然而记者近日调查了解到,在许多城市,业主购买小区地下车位后拿到的权利凭证五花八门,这不仅给不动产登记工作带来了一定程度的麻烦,也导致车位产权纠纷时有发生。

五花八门: 一样花钱买车位 凭证大不同

近日,万人小区天津阳光100国际新城开发商对该小区地下车位“只售不租”引起业主不满。许多业主表示,并不是不愿意买车位,而是担心花十几万元买不到保障。

原来,业主购买该小区地下车位得到的并不是产权证,而是一份《地下车库泊位使用权转让合同》,写明业主获得与土地出让年限一致的“使用权”。销售人员表示,在天津以及其他许多城市,业主购买地下车位后都不能单独给车位办理权属登记,自然也不能取得车位所有权证。

记者调查发现,许多城市的业主往往要花十几万元购买地下车位。在广州、深圳等地,一些地下车位售价甚至高达50万元以上,但是,业主们拿到的权利凭证五花八门。

居住在杭州东方花城小区的徐女士花15万元购买了一份《地下车位转让协议(人防)》,协议上写明该车位“位于人防范围内”,“无法办理所有权证”,权利期限也未写明。

天津融汇北苑小区业主武先生以17万元购买了地下车位,与开发商签订了一份《地下车位转让

协议》,“使用期限与所购房屋土地使用年限相同”。

同样是敞开式地下车位,在北京海淀区某小区居住的李女士却有车位的产权证,这个产权证与商品房的一样,规划用途一项写着“车位”,共有情况写着“单独所有”。

无独有偶,居住在江苏泰州美好上郡小区的赵先生的车位也有产权证,与商品房产权证同记在一本所有权证上。

争议纷纷: 地下车位该归谁

并不相同的地下车位权利凭证,对业主的合法权益能否起到有效保障?

一般认为,地下车位在出售前,其初始所有权权属有三种情况:在人防工程上建造的车位,其所有权属于国家;纳入公摊面积的产权归业主共有;开发商按规划建设并取得产权的所有权归开发商。

多位法律专家认为,人防工程不能办理产权证,而住建部《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》规定,“凡已作为独立使用空间销售或出租的地下室、车棚等,不应计入公用建筑面积部分”,把独立使用的地下停车位计入公摊面积本身是开发商的违规行为。

所以,前两种拿不到车位产权证的情况虽然有争议,但比较容易厘清,目前权属确认争议最多的是第三种情况,即开发商有产权证却不能进行所有转让。

天津阳光100小区开发商向记者出示了其分标段的多个地下车位产权证,并表示自己不能出售所有权也是在是与房管部门协调后的“无奈之举”。

记者就此问题向天津市国土资源和房屋管理局进行求证,相关

工作人员表示,产权登记一般需要独立的门牌号码,目前天津对没有隔断的、敞开的地下车位,一般不予办理销售许可,开发商取得的《商品房销售(预售)许可证》销售范围本来就不包含这种地下车位,因而不能出售它的产权。

记者了解到,关于地下车位的销售许可,上海、北京、南京等地作出过较为明确的规定,一些地区在《商品房销售(预售)许可证》上明确列出地下车位面积,但还有许多地区在这方面并没有专门的规定。

相关专家认为,商品房销售许可证规定的销售范围应该是一个整体,包括小区内的建筑物、构筑物及其附属设施,都可以销售,不应把地上地下分割对待。

理顺权属: 在统一的不动产登记制度下

日前,住建部和国土部出台《关于进一步完善城市停车场规划和用地政策的通知》,明确提及“规范办理停车场产权手续”,“停车场权利人可以依法向停车场所在地的不动产登记机构申请办理不动产登记手续”。这被认为是停车场走向权属规范的重要一步。

“明确对停车场进行不动产登记,就是把停车场当成了一个独立的物,对其法律关系界定更为清晰了。”南开大学法学院副院长陈耀东说。

然而,该文件并未提及业主购买的单独车位如何登记。

今年5月,住建部发布的《城市地下空间开发利用“十三五”规划》提出:“对已有和在建地下空间进行分类和信息收集,并纳入不动产登记统一管理。”记者查阅《不动产登记操作规范(试行)》看到,“地下车库、商铺等具有独立使用

价值的特定空间”是列入其中的不动产单元。

陈耀东表示,开发商拥有产权的地下车位属于具有独立使用价值的特定空间,如果业主购买后拿到产权证,也就是所有权,则业主的这部分不动产事实上无法进行登记。

据了解,目前,在开发商拥有产权的前提下,有独立隔断的地下车位一般可以办理分割的产权登记,而对于画线的、敞开式地下车位,有的业主拿到了产权证,有的却拿不到。

物权法第六章规定,业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,而根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》,“具有构造上的独立性,能够明确区分,具有利用上的独立性,可以排他使用,能够登记成为特定业主所有权的客体”的车位、摊位等特定空间,应当认定为专有部分。

陈耀东认为,敞开的地下车位通过画线等方式完全可以独立地、排他地使用,是专有部分,业主应当能够获得车位所有权,进行产权登记。

多位专家表示,我国正在推进不动产登记统一登记制度,关于地下车位权属的认定不应继续含糊不清,有关部门应尽快对符合法定条件的地下车位进行产权登记,并制定相对统一规范的登记证书,既保护公民合法财产,也有利于厘清整个社会的不动产状况。



10月9日,农历九月初九,是我国传统节日重阳节。石家庄市新华区民政局联合某集团石家庄分公司和公交五公司志愿者,一起来到新华区爱心老年公寓,为老人们修脚、按摩,陪老人们度过了一个热闹的节日。本报记者 赵媛媛 摄

某公司一职工因工伤死亡,在家人为其申请工伤认定过程中,公司未经依法清算办理了注销登记。那么——

股东是否需承担工伤赔偿责任

史某在某汽车销售公司从事厨师工作,在一次下班回家途中不幸发生交通事故死亡。在史某家人为其申请工伤认定过程中,公司在未经依法清算的情况下办理了注销登记,未对史某的工伤死亡进行赔偿,并且四名股东也玩起了失踪,电话不接,家里找不到人,邮寄送达也没人签收。现在公司注销了,股东是否应当承担赔偿责任呢?

根据我国《公司法》的有关规定,清算组成员因故意或者重大过失给公司或者债权人造成损失的,应当承担赔偿责任。有限责任公司的股东在公司解散后,恶意处置公司财产

给债权人造成损失,或者未经依法清算,以虚假的清算报告骗取公司登记机关办理法人注销登记,债权人主张其对公司债务承担相应赔偿责任的,人民法院应依法予以支持。根据上述规定,因公司在未经依法清算的情况下办理了注销登记,仲裁委依法裁决四名股东赔偿史某家人一次性工亡补助金、丧葬补助金等共计60余万元。仲裁裁决书经邮寄送达、登报公告送达已发生法律效力,史某家人向法院申请强制执行,目前已冻结公司某股东账户资金42万元,该股东已提出执行和解请求。

谷海军



▲“我宣誓:忠于中华人民共和国宪法,维护宪法权威……”10月8日,秦皇岛市人民检察院组织首批入额的56名检察官举行了集体宣誓仪式。本报记者 桑桂林 摄



▲10月8日上午10时,石家庄市中级人民法院组织入额法官举行了隆重庄严的宣誓仪式。首批入额法官在石家庄市中级人民法院党组书记、院长崔春利的带领下,面向国旗和宪法,举起右拳,庄严宣誓。市人大常委会副主任王增飞、市政协副主席葛瑞芳、市委政法委副书记孟建中及部分人大代表、政协委员出席仪式并担任监誓人。本报记者 张哲 摄

▲10月8日上午,邢台市人民检察院举行首批入额检察官宪法宣誓仪式。78名入额检察官在检察长邢伟领誓下集体宣誓。邢伟代表院党组对检察官依法履职提出了明确要求,希望大家认真践行对宪法的庄严承诺。本报记者 王智勇 摄

公告

□ 霍群丽 姜春风

廊坊广播电视大学大城县分校是大城县唯一的成人学历培训学校。多年来,该校领导班子在廊坊广播电视大学和大城县教育局的领导和支持下,坚持以“科学发展、和谐教育”为主线,以教学为中心,以成人教育为根本,励精图治,大胆改革,开拓进取,在开放教育工作上取得了从未有过的好成绩。

着力创新 做优开放教育

从全省电大系统来看,大城电大是全省为数不多的独立办学单位,开放教育是该校工作的重要方向。

创新思路。该校根据远程开放教育的特点,提出了“四个服从”的工作思路,即办学服从社会需要,条件服从教学需要,教学服从学习需要,管理服从进程需要。

创新模式。该校根据省电大提出的“多元互动,多元支持”的教学服务体系和“分级管理、全面监控”的质量保证体系,积极组织学习、领会内容,把握内涵,抓住本质,结合学校实际,不断完善创新。他们采取了三个“四”的工作措施:第一,严把“四关”,突出自主学习的核心地位,即把好入学教育关、学习小组组建关、学习过程监控关、形成性考核关;第二,落实“四导”,发挥教师的

技能;第三,实现“四助”,健全支持服务体系,即网络助学、资源助学、服务助学、互动助学。模式的创新得到了相邻学校的好评,周边学校多次派人到该校学习先进的办学理念。

创新管理。在管理上下功夫,在创新上做文章,是该校领导班子工作的出发点,也是该校取得成绩的根本保证。该校总结六种管理模式,即入环节管理模式、自学环节管理模式、导学环节管理模式、实践环节管理模式、助学环节管理模式、考试环节管理模式。这六种管理模式得到了市电大的充分肯定和高度评价。

打造品牌 做亮开放教育

学校强不强,关键要看品牌专业强不强;学校优不优,关键要看品牌专业优不优。专业是学校的办学核心,因此,从一定层面看,办好电大就是办专业。近年来,该校领导班子牢牢抓住专业建设这一“牛鼻子”,以专业建设为突破口和着力点,带动学校各项工作

走创优之路

——廊坊广播电视大学大城县分校发展纪实

的协调发展。

科学设置专业,适应市场需求。该校坚持以市场为导向,以地方经济建设和社会发展需要为动力,设置和开发专业。学校在巩固做强法学、会计等传统专业,打造自己品牌专业的同时,积极根据社会需求开设药学、护理学、小学教育、行政管理等潜力很强的新专业。

加大专业投入,增强实践能力。该校在办学经费十分紧张的情况下,依然想方设法筹措资金,加大专业教学实训设备投入力度。这样,一方面能够积极培养学员的实践动手能力,激发学员的学习兴趣;另一方面,也为做强骨干专业奠定了良好的基础,同时扩大了电大开放教育在社会上的良好影响。

全力招生,做大开放教育规模,是发展的基础。该校把开放教育作为主业,始终把招生工作作为学校整个工作的“纲”,创新观念,全力以赴抓生源;创新思路,挖掘潜力拓生源;创新机制,落实责任促生源;争取政策,依靠领导保生源。该校以广泛宣传发动稳定传统生

源,以“送教下乡”挖掘潜在生源,以“一村一”确保政策生源,取得了良好效果,开放教育招生总数位居廊坊市前列。几年来,在全市电大年终总结工作会议上,该校连续荣获“招生工作先进集体”称号。

狠抓质量 做强开放教育

招生数量是学校的生存线,教学质量是学校的生命线。该校领导班子坚持一手抓规模发展,一手抓内涵建设,两手抓、两手硬,做到了“四个到位”。师资落实到位,配备了与办学规模相适应的开放教育教学技术和管理人员队伍。该校专科开设有7个专业,本科开设6个专业,“一村一”开设3个专业,有专任教师26人,另聘请兼职指导教师7人。

教学资源及时发放到位,特别是文字教材,该校通过市电大提前征订,在新生审批结束后就发放给学生。此外,该校还组织各专业辅导教师从电大在线等渠道广泛搜集IP课件、VOD课件、直

播课堂,一并提供给学员。

面授安排到位,所有课程都按要求安排辅导面授,保证了学习效果。

学习过程监控到位,严格入学考查,开展入学教育,组建学习小组,规范形成性考核。几年来,该校被省电大多次授予“教学教务先进单位”称号。

该校自2009年开始开展“送教下乡”工作,精选教师,分组下乡,走村串户,大力宣传,同时狠抓内部管理,提高声誉,圆满完成了招生、管理、教学任务,多次受到省、市校的表彰,并被省电大为全省典型,省电大领导4次来到该校开现场会。该校编印的西瓜和桃树栽培教材在廊坊市电大系统得到推广。

做大做强电大事业,队伍建设是前提。该校领导班子始终把队伍建设作为工作的重中之重。一方面,有计划地组织教师学习党的方针、政策等,开展群众路线教育实践活动;另一方面,积极鼓励教师进行专业进修,不断提升教师的业务素质和水平。在队伍建设上,该校领导班子还坚持创新学习方式,采取个人自学、集中培训、专题讲座等方法,紧密联系教职工的思想动态和工作实际,深入学习,深刻思考,确保学有所获、学以致用。同时,规范师德师风建设制度,严格管理规定,保证效果,激发教职工的学习热情和工作热情,真正做到了思想上同心、目标上同向、行动上同步。