

自然资源部拟出台地下车位(库)确权登记新规引关注,专家建议

地下车位登记应以确权为前提

今年10月8日至28日,自然资源部公布《关于城镇住宅小区地下车位(库)确权登记若干问题的意见(征求意见稿)》(以下简称《征求意见稿》),面向社会各界征求意见。北京市物权法学研究会于近日召开研讨会,对城镇住宅小区地下车位(库)的确权和登记等相关问题进行讨论。

权属登记尚不健全 地下车位争议频发

身为小区业委会主任,首都经济贸易大学法学院教授翟业虎所在小区的开发单位在建设住宅楼时,按照规定修建了人防地下室,于2003年12月份完成人防工程竣工验收备案。

2004年4月,开发单位购买机械式停车设备,安装在上述人防工程内。同年9月,开发单位取得人防工程使用权证。2007年4月,翟业虎所在的小区依法成立业委会,开发单位向全体业主移交了人防工程和停车设施等小区公用设施。

据介绍,开发单位曾在2002年10月公布的小区物业管理公约中写明,共用部位及共用设备项下包含地下机动、非机动车库等。开发单位与物业公司签订的《物业管理委托合同》也写明:“共用设施、设备的维修、养护、运行和管理,包括地下停车库”。也就是说,开发单位在前述公约和合同中自认地下车库为共用部位和公用设施。

2009年9月,开发单位持有的人防工程使用权证有效期届满。事情过去一段时间后,开发单位提起诉讼,认为自己依法拥有人防工程改造的地下停车库。

诉讼过程中,业主和开发单位围绕该人防工程改建的车库等设施的权属问题产生争议。

据翟业虎介绍,由于开发单位在物业管理公约、商品房销售合同中明确约定地下停车库属于共用设施,开发单位的人防工程使用权证过期,法院一审驳回开发单位的诉讼请求。但在二审中,开发单位续期了人防工程使用权证,法院最终判决“我们可以继续使用地下停车库,但是需要交纳费用”。

采访中,北京市物权法学研究会副会长毕文强告诉记者,在实践中,小区

里这类车位权属纠纷比较普遍。“各地的住宅小区中,业主组织已开始就包括地下车位等部位的归属提出好多诉讼,目标是请求法院将地下车位这些部位确权给全体业主所有。”

据中国人民大学公共政策研究院副教授陈幽泓介绍,在这背后,是我国机动车保有量的快速增加远远超出城市的承载能力,导致包括地下停车位在内的停车位成为稀缺资源。

共有部位权属不明 权属不明不予登记

今年10月8日至28日,自然资源部就《征求意见稿》公开征求社会各界的意见。

据了解,该文件旨在规范城镇住宅小区地下车位确权登记,依法维护城镇住宅小区地下车位(库)权利人合法权益,其依据包括物权法、土地管理法、城乡规划法、房地产管理法、不动产登记暂行条例、不动产登记暂行条例实施细则等法律、法规、规章。

在《征求意见稿》中,地下车位土地用途、使用期限依据国有建设用地出让合同、划拨决定书等认定,并规定配建地下车位原则上以“个”划分定着物单元,每个定着物单元与所在国有建设用地宗地设为一个不动产登记单元。单建地下车位原则上作为一个定着物单元,与其占用的国有建设用地宗地设为一个不动产登记单元。

对此,有媒体报道称,“城镇地下车位登记即将有规可依”。

在毕文强看来,《征求意见稿》能够让全社会认识到,地下车位是一项重要的财产权益,是可以通过确权登记的方式予以保护。“车位一旦明确可以出售并可以转让,则必然会对车位登记后的管理、使用以及转让等问题提出要求,



这对于后续管理也会有促进作用。”

“有些业主直接向自然资源部申请信息公开,要求解释《征求意见稿》是如何形成的。在一些业主看来,开发建设单位(开发商)可以据此把大量属于全体业主所有的共有配套车位确权给自己,至少征求意见稿给了开发商这样一个非常便利的机会。”与会专家介绍说。

在前述研讨会上,翟业虎认为,对于地下车位,有权属争议问题的,是不能够进行确权的。

亟须完善相关法律 界定车位权利归属

在一个居民小区内,停车位可以分为两大类,包括地面停车位和地下停车位。地下车位(库)主要有3种类型:一是利用人防工程建造的车位,二是按照规划要求建设的车位,三是开发商自主建设的车位。

2014年11月,国务院发布《不动产登记暂行条例》,以整合不动产登记职责,规范登记行为,方便群众申请登记。2016年5月发布的《城市地下空间开发利用“十三五”规划》中,提出对已有和在建地下空间进行分类和信息收集,并纳入不动产统一登记管理。

但问题在于,对于地下停车位,包括商品房小区配套的地下人防工程改

建的地下停车位,物权法等法律法规对权属问题只字未提。

陈幽泓认为,正是由于现有法律法规滞后于停车位在实践中的快速发展,导致停车位纠纷时有发生。对于实践中出现的各类停车位争议,应该在物权法已有规定的基础上,完善相关配套法律制度,明确界定停车位的权利归属,真正实现车位产权明晰、权责明确。

“关于地下车位的确权登记,涉及建筑物区分所有权里共有部位的权属问题,因而,建议等民法典物权编出台后,自然资源部再通盘考虑出台相关统一登记规则。”毕文强说,如果目前确实需要出台登记规范,考虑到上述情况,为防止开发建设单位及相关人员实现以登记来确权的目的,建议在规范中增加异议登记的规定。即对权属有争议的,应在权属争议解决后再行登记,以给利害关系业主组织或者其他主体留出异议的机会。

与此同时,增加对利害关系人的救济程序必不可少。

有不愿具名的专家建议:“登记部门对地下车位进行登记之前,应当将申请登记的材料在全小区进行一定时间的公示,如利害关系人有理由提出异议的,登记机关应当不予登记,在通过司法途径解决权属争议之后再行登记,或作出异议登记。”(据《新华网》)