

Problems and Difficulties in the Registration and Issuance of Real Estate

Xin Liu

Linyi City Real Estate Registration and Trading Center, Linyi, Shandong, 276000, China

Abstract

The real estate registration and issuance has an important role in ensuring the clarity of real estate rights and protecting the interests of the right holder. In the process of managing the real estate, we must establish a perfect and systematic real estate registration and management system, so as to truly achieve the goal of protecting citizens' rights and interests and promoting industrial development. For a long time, the registration of real estate has been in a decentralized state of multi-head management, leading to the problems existing in the real estate registration and license issuance link are still relatively rich. The paper understands the problems and difficulties existing in the real estate registration and issuance, seeks corresponding solutions, hopes to better carry out the real estate registration and issuance work, and reflects the important value of the real estate registration system.

Keywords

real estate; registration and issuance of certificates; property rights management

不动产登记发证存在的问题及难点

刘欣

临沂市不动产登记交易中心, 中国·山东 临沂 276000

摘要

不动产登记发证对于不动产权的明确以及保护权利人的利益存在重要的作用, 在对不动产进行管理的过程中, 必须建立完善、系统的不动产登记管理体系, 才能够真正达到保护公民权益, 促进产业发展的目标。一直以来, 不动产的登记工作一直处于多头管理的分散性状态, 导致不动产登记发证环节存在的问题仍然比较丰富。论文对此研究, 了解不动产登记发证方面存在的问题及难点, 寻找相应的解决对策, 希望可以更好地开展不动产登记发证工作, 体现出不动产登记制度的重要价值。

关键词

不动产; 登记发证; 产权管理

1 引言

在中国对不动产资金管理的过程中, 很长一段时间内都处于多头管理的状态, 导致管理的工作极为混乱和复杂, 同时由于受到地区的经济发展不平衡等问题影响, 各地的不动产管理方面体现出差异性, 也暴露出了经济社会快速发展过程中产生的众多问题。因此, 要努力构建更加完善的不动产统一登记管理体系, 使不动产的登记以及发证工作更加顺利, 有所参考。但是在对不动产进行登记发证的过程中存在的问题仍然比较多, 需要对此进行更加细致的研究。

2 不动产登记发证存在的问题及难点

近些年来, 中国对不动产开展的登记工作正在有条不紊

地进行, 但是由于在实际登记环节存在的情况仍然比较复杂, 流程比较多样化, 相关的政策法规体系仍然存在一些不足之处, 这就会导致在不动产的登记和发证过程中, 会存在众多的难点问题, 使相关工作的顺利推进受到了影响。

2.1 不动产档案的登记和移交工作不及时

在对不动产档案进行管理的过程中, 移交工作是登记方面的重要环节, 也是不动产档案在后续管理和应用过程中的重要基础。但是实际中有不动产档案的移交工作却极为困难, 主要是移交工作的不及时现象。对此原因进行分析, 主要是由于房产部门在对房屋进行登记管理的过程中采取一体化管理的方式, 会对房屋交易时产生的各项资料进行整合, 而整合之后的资料却无法进行拆分。另外是房产档案馆的资料内容相对比较多样, 同时保护的时间又比较长,

【作者简介】刘欣(1974-), 女, 中国山东临沂人, 本科, 副高级工程师, 从事不动产登记交易研究。

将其进行拆分之后,有可能会导导致这部一部分档案资料的信息缺失,甚至无法复原,因此在不动产档案的登记管理过程中,怎样才能确保档案顺利和及时的流转,是需要去认真思考的问题。

2.2 不动产登记和发证方面的法律基础尚不完善

当前在法律体系的建设过程中,针对不动产的登记以及发证管理系统虽然已经体现出了重要性,而由于登记的机关权利可能会相互限制,权利的职责界限也不够明显,这就导致在不动产的登记过程中经常会产生错误。除此之外,对不动产进行交易的前提是权属的确定,而由于各项权利边界的划分标准比较模糊,资产的法律权属也不够清晰,这就导致不动产的保护和交易无法得到保障,在公民的合法权益遭受到损害之后难以对其进行再次的处理,因为难以追究责任人员的责任^[1]。

2.3 对不动产进行登记和发证方面的机关职能尚不明确

在对不动产进行统一登记管理的过程中,登记机构承接各部门移交资料之后会安排积极后续的资料登记以及发证的工作,而针对不动产的确认以及产权的勘察和审批等多个方面,仍然和登记之前一样,分属于各个部门来负责。实际中,有很多人对于相关的认知并不明确,认为登记部门会承担在不动产登记过程中所有的工作任务,同时也会为登记过程中出现的问题来承担后果,这种问题的产生,主要是由于不动产登记职责缺乏明确性。在登记不动产时需要带好相关的资料文件到房产交易所填写房产申请表,完成登记的各部分操作的流程之后,再拿好交易告知单,到不动产登记中心去申请办理相应的登记和发证的业务。

3 不动产登记发证方面存在问题的解决

3.1 对于不动产登记信息的整理

不动产本身具有显著的特点,包括不动性和属地性以及空间性,另外不动产涉及到的地理信息系统比较复杂,会对不动产所处的地区、坐落的位置、不动产的面积以及具体的用途进行详细的描述。在现今的土地以及房屋登记管理工作中,精细化的水平已经越来越高,管理的趋势也逐渐呈现出立体化的方向,在未来会实现图文一体化的管理目标。通过对不动产权籍进行全面、详细的调查,使不动产的权属更加清晰,不动产的位置没有争议,也使不动产的单元构造更加准确。在此基础上来实现不动产的登记以及发证的工作,确保整个工作的流程更加完整,程序更加合理,信息也更加真实^[2]。

3.2 对不动产档案资料移交方案的合理性确定

在不动产的登记和发证的过程中,要针对档案资料的

交接工作进行合理性的安排,明确的整理,并使资料的内容和标准都更加明确,使移交的流程符合相关的要求。另外相关部门还要根据国家在档案资料的整理以及存放和保管方面的规定,安排档案资料保管的具体流程,指定专业人员来负责相关流程的落实,对档案数据信息加密,防止档案信息数据通过技术手段产生被篡改的问题,使不动产登记的资料更加安全和完整,为后续的档案使用以及不动产登记发证工作创造良好的条件^[3]。

3.3 对不动产统一登记和发证的程序进行规范

不动产在登记时经常会产生重叠以及交叉的现象,这也是当前在学术方面普遍采取的三种处理方式。

第一种是安排不动产所在地的人民法院来对公民进行不动产的登记工作,这种登记实际上是比较少见的。

第二种是在不动产登记的过程中登记机构安排具有社会化服务功能的中介登记机构来落实任务。

第三种是在政府机构中设置专业的不动产统一登记事务机构。

当前社会形势下,第三种会更加符合中国的实际情况,因此在对不动产登记业务以及不动产资料和不动产登记发放人员进行管理和整合的过程中,能够使不动产登记和发证的工作效率得到进一步的提高,为人民群众提供更好的服务^[4]。

3.4 明确不动产登记方面的法律责任

在不动产登记过程中,可能会由于不动产登记错误而导致公民遭受到损失,主要是包括两种情况,一种是公民的人身权受到了损害;另一种是公民的财产权受到了损害。在相关法律体系中,认为在不动产登记以及发证过程中造成的损失是由第三方或者是相关工作人员造成的,是对法律责任进行认定的重要基础,但是在法律责任的承担过程中,具体应当怎样承担,则需要结合实际情况以及问题来进行客观分析:如果不动产的登记错误的现象是由于不动产登记的申请人弄虚作假而导致,比如说伪造身份证件以及提供了一些虚假的证明文件材料,则应由不动产的申请者承担;如果产生的错误是由于不动产登记人员在工作的过程中有失公正而导致,就需要由该工作人员来承担相对应的法律责任^[5]。除此之外,如果不动产登记过程中产生的错误问题是由于行政干预以及人为设置的前提条件而导致,则需要对相关部门以及当事人进行有针对性的处理,体现出公正性的效果。如果产生的错误是由于文件本身存在的错误引起,就需要由文件的制定部门来承担起相对应的责任,同时要负责赔偿由于文件错误的问题而导致产生的具体经济损失,还有解除相应的影响,保证公民的权益不受侵害。

4 结语

总而言之,在不动产的登记发证管理制度执行以来已经体现出了一定的成果,但是由于不动产统一登记体系尚不完善,在其发展的过程中,需要对不动产统一登记发证管理工作进行更加正确的认识,了解当前社会中存在的主要问题,使不动产登记制度体系更加健全,保护人民群众的合法权益。

参考文献

[1] 陈成鑫.尤溪县林权类不动产权证登记工作存在的问题与建议

[J].安徽农学通报,2019,25(8):3-4.

[2] 陈贺龙.当前不动产统一登记存在的问题与完善对策[J].现代经济信息,2017(22):21-22.

[3] 高婷婷.关于不动产统一登记的几个问题[J].浙江国土资源,2015(3):51-53.

[4] 晓叶.当前不动产统一登记的难点与问题——从“两权”登记发证说开去[J].中国土地,2015(5):1.

[5] 张晋,董秀茹,裴久渤,等.辽宁省不动产统一登记面临的土地登记问题与对策研究[J].中国农业资源与区划,2016,37(6):76-81.

(上接第78页)

地有关民政部门和社会经济人士现场教学,补足知识,了解当地城市情况、县情、农村情况,教育学生情感,进入头脑风暴进入心灵。乡镇、街道办事处可以适当利用春节组织当地企业召开返乡农民创业技能工作会议,通过召开业务会议或者开展替代培训,提高农民的整体职业技能。

5 结语

总之,现代信息技术的发展和运用是不可逆转的潮流,要认识到这种形势,并把现代信息技术合理应用到新型职业农民培养中,创新培养模式,实行线上线下融合培育,不仅

能够丰富培养内容,还能使培养形式多样化,达到良好的培训效果,得到新型职业农民的认可。

参考文献

[1] 陈晓宏.失地农民创业的主体性、现实路径及对策研究[J].中共福建省委党校学报,2005(12):56.

[2] 孔祥智,周振.“三个导向”与新型农业现代化道路[J].江汉论坛,2014(7):42-49.

[3] 陈卫红,漆雁斌.贵州返乡农民工创业问题分研[J].贵州农业科学,2009(7):37.