

开发商欠债,小区物业楼被查封 “我们的楼房,凭啥你做主?”

本报记者 姚楠

“本来是全体业主共有的物业楼,咋成开发商的了?要不是开发公司欠债,法院来查封,我们到现在还蒙在鼓里呢!”23日,菏泽市亨通园小区业主委员会的卢先生说,这事让小区2000多人头疼。

开发商私下将产权转移

在由菏泽众鑫房地产开发有限公司(以下简称众鑫房地产)和菏泽市多家单位于2002年合作开发的亨通园小区内,有一座四层的半圆形楼房,在产权证上被称作“会所”,这幢楼主由于要用于亨通园小区业主委员会、居委会、小区物业办公和业主休闲娱乐,居民们称其为“物业楼”。而现在,四层楼房中的第一、二层已被法院查封,仅留三、四层用作物业和业主委员会办公。

直到今年8月16日接到法院查封公告前,小区居民还认为这栋楼属于全体业主共有的财产。可是法院公告上赫然写道:“本院决定自即日起查封被告众鑫房地产菏泽产权证市直字第079735号房产。”第079735号房产所指的就是这座物业楼中的一层和二层。

据了解,亨通园小区业主委员会于2005年成立,而在2007年,小区开发商众鑫房地产申请取得整栋楼的房屋所有权(菏泽产权证市直字第055273号),后又于2009年5月申请房屋产权变更登记,将会所楼三、四层作为物业管理服务用房,归全体业主所有;一、二层归众鑫房地产所有。而这栋楼

房产权的初始登记和变更登记,业主委员会均不知情。

“本该属于全体业主的物业楼怎么成了开发商的了?更让人不解的是,怎么还出现把一、二层分割出去,单独颁发房产证的情况?”卢先生道出了心中的疑惑。

卢先生向记者展示了最初和众鑫房地产签订的《定向开发协议书》,按照其约定,亨通园小区会所楼的建设及配套费用,由全体业主按建筑面积均摊,众鑫房地产仅负责办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等证件和进行建设,实际并未出资。

“于理,当初物业楼是全体业主掏钱建设,不应归开发商所有;于法,我国物权法第七十三条明确规定,建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。开发商2005年把物业楼产权办理到自己名下实在说不通。后来又私自将一、二层分割出去,单方变更产权也不符合规定。”卢先生说。

变更产权没有进行公示

在卢先生向记者出示的2009年《房屋变更(注销)登记申请表》上,记者看到签名栏内,只有权利人及其代理人的签名、盖章,义务人及其代理人处则为空白。

除此之外,小区居民还反映,2009年变更产权时,并未看到登记机构有任何公示,而根据《山东省<房屋登记办法>细则》第八条规定,此种情况应有30日公示期,且公告文本应当归档。



亨通园小区居民向记者展示法院公告。 本报记者 邓兴宇 摄

在菏泽市住房保障和房产管理局提供的相关档案中,记者并未发现公告文本。

看到法院查封公告后,8月22日,小区业主委员会就向菏泽市人大常委会反映情况,并与菏泽市房管局沟通协调,希望对整栋楼重新确认归属权。

9月5日,菏泽市住房保障和房产管理局对此专门做出答复,认为众鑫房地产2007年申请对亨通园小区会所进行登记时,按照当时建设部《城市房屋权属登记管理办法》等相关规定,符合登记条件;而2009年,该公司申

请变更登记后,将会所的三、四层(共576.31m²)变更登记在亨通园小区全体业主名下,以符合物业服务用房建筑面积占小区总建筑面积3%—5%的要求。

对此处理意见,小区业主并不服气,他们认为,在对会所楼确认归属权和变更登记过程中,房屋登记部门存在没有认真审核材料、没有实地查看、缺乏公示环节等过错。业主委员会成员坦言,如果问题得不到妥善解决,他们不排除法律诉讼途径。

本报将对事件进展继续关注。

相关链接:

《山东省物业管理条例》第二十三条规定,建设单位在申请办理商品房预售许可证或者商品房现房备案前,应当将前期物业服务合同、临时管理规约、住宅区配套建筑和设施设备的清单及其产权归属等资料报物业主管部门备案,并在商品房销售时将上述资料作为商品房买卖合同约定的内容。

前期物业服务合同应当对物业服务内容、服务标准、收费标准、收费方式及收费起始时间、合同终止情形等内容进行约定。

Hisense | 菏泽电视台

迎国庆 海信集团携菏泽电视台

TV团购

4小时抢购狂潮
著名主持人现场砍价

9月30日现场砍价

海信大平板跌破3000元

冰箱、空调狂降1000元

全自动洗衣机跌破1000元

海信冷柜 容声冰箱 科龙空调

菏泽电视台

9月30日9:30

价保十一 差价双倍返还

现场直播

活动商场:

电话: 13953078962 6661525

海信·劲情科技新生活

青岛海信电器股份有限公司

地址: 青岛市东海西路17号 http://www.hisense.com

本活动最终解释权归青岛海信电器股份有限公司临沂分公司所有,如有变动以商场海报为准。