

桓台县人民政府办公室 关于解决我县民营企业土地房屋产权历史遗留问题的 意见

桓政办字〔2020〕23号

各镇人民政府，城区街道办事处，县政府各部门，各有关单位：

为贯彻落实省政府《关于支持民营经济高质量发展的若干意见》（鲁政发〔2018〕26号）（以下简称《若干意见》）精神，根据省自然资源厅、省财政厅等六部门《关于加快解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题的指导意见》（鲁自然资规〔2019〕3号）要求，按照“尊重历史、依法依规、便民利企、分类处置”的原则，经县政府同意，现就解决我县民营企业土地房屋产权历史遗留问题，提出以下意见。

一、适用范围和条件

适用于本意见的民营企业，是指2018年11月14日《若干意见》印发前，因用地、建设手续不全等原因造成土地房屋产权遗留问题的民营实体经济企业；同时，还应满足以下条件：

1.已进行工商注册登记，并正常经营，符合国家产业政策、生态环保以及安全生产等要求。

2.企业用地和房屋建设符合土地利用总体规划和城乡规划，未造成土地闲置。

3.企业土地、房屋权属无争议。

经营性房地产不在范围内。

按本意见解决土地房屋历史遗留问题，应经民营企业申请，县政府研究确定。

二、处置措施

（一）积极完善土地、规划、建设、消防等手续

1.积极完善土地手续。用地手续不全的,由民营企业提出申请,自然资源部门按规定做出相应处理后符合补办相关手续条件的,依法补办相关手续。符合国家协议出让政策的,可按协议方式供地。民营企业在缴纳土地出让金中遇到资金困难的,经企业提出申请,并经原出让土地使用权的人民政府同意,可通过变更出让合同缩短出让年期方式处置。

2.积极完善建设工程规划手续。未取得建设工程规划许可证的项目,经实地核查,符合规划有关规范标准的,由自然资源部门按照建设现状出具符合规划要求的意见。对其他不符合建设工程规划的建设项目,民营企业应按照自然资源部门的处理意见进行整改,自然资源部门对允许保留且符合规划有关规范标准的建设工程,可出具符合规划要求的意见。

3.积极完善工程竣工手续。对因未办理施工图设计文件审查、质量安全监督备案手续、开工报告或施工许可等原因无法办理工程竣工验收备案的,由建设单位或房屋建筑实际控制人委托具有相应资质等级的勘察、设计单位进行工程结构安全鉴定;需要进行实体质量检测的,应当由具有资质的工程质量检测机构进行检测。鉴定和检测意见向审批服务部门报备。审批服务部门应及时告知不动产登记机构,并出具书面证明。相关鉴定、检测机构对各自出具的结论负责,并承担相应法律责任。城市基础设施配套费按规定缴纳。聘请具有相应资质的第三方专业鉴定机构或委托测绘中介服务机构进行工程结构安全鉴定、实体质量检测以及不动产测绘等事项,由项目建设单位负责,并承担相关费用。

4.积极补办消防安全手续。按国家有关规定,应当办理消防手续的历史遗留问题建筑,经依法处理后由住房城乡建设部门补办消防手续。新版国家工程建设消防技术标准实施之前,建设工程的消防设计文件已经施工图审查合格的,可按施工图审查时适用的标准执行,但鼓励建设、设计、施工及使用单位积极采用新标准。

(二) 申请主体与权属来源材料记载的主体须保持一致

因改组、改制、合并、兼并等原因,造成权利主体不清晰或登记申请主体与相关材料不相符的,需理顺企业的变更、转移等事项,办理土地、规划、建设手续等的变更、转移登记,待房地权利主体一致后申请办理不动产权证书;若情况复杂,无法理清的,由民营企业提出申请,县政府组织相关部门进行权利主体认定,并在政府官方媒体公示认定结果。权利主体存在争议或纠纷的,经司法裁决进行认定。公示期或起诉期满未提出异议的,现

申请人可持县政府的生效决定或者人民法院、仲裁委员会的生效法律文书单方提出登记申请。

（三）妥善解决不动产统一登记相关问题

民营企业土地房屋产权历史遗留问题存续期间，自然资源、审批服务、住房城乡建设等部门出具的相关意见或证明等材料，可作为不动产登记的申请材料。处理遗留问题涉及权利主体变化的登记事项，不动产登记机构应公告无异议后予以登记。

1.对涉及被查封、抵押的项目，由县政府协调县法院，根据项目实际情况，采取“一事一议”的方式予以解决。

2.不动产统一登记实施前，土地、房屋已分别登记，房屋登记用途和土地登记用途不一致的，当事人申请不动产登记时，除具有违法、权属纠纷等法律法规规定不予登记的情形外，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，在不动产登记簿中记载有关情况。自然资源、审批服务、住房城乡建设等部门在登记后一年内，依法完善相关手续。未经依法批准不得改变已登记的不动产用途。发现已登记的不动产和权利出现交叉、冲突的，不动产登记机构要告知申请人办理更正登记，经相关权利人同意或者依生效法律文书，及时更正。

3.土地、房屋界址、面积等利用现状与申请资料不一致的，依法登记的工业企业用地和地上建筑物存在分割、合并、跨宗、超地界、交换使用土地等问题时，各相关权利人已达成协议的，由县政府组织自然资源、审批服务、住房城乡建设、税务、生态环境等有关部门，对涉及到的规划条件、用途、出让金、税收、环保、消防等事宜提出处理意见。同意合并、分割转让的，按处理意见整改后由民营企业持相关材料申请不动产变更、转移登记。不得通过宗地分割变相倒卖土地。

三、其他需要解决的事项

1.国有土地使用权证、建设工程规划许可证、房屋竣工验收等资料遗失的，经企业申请，相关职能部门应予以补正或复印存根。在办理上述相关业务过程中，职能部门通过查询档案出具土地、房屋来源等认定意见的，可不再补发相关证书或证明。

2.根据国家和省相关税费减免政策规定，对符合条件的民营企业给予税费优惠。对于已经进入行政强制执行程序的民营企业，可以按照《行政强制法》的规定，在不损害公共利益和他人合法权益的前提下达成执行协议，当事人采取补救措施的，可以减免加处的罚款或者滞纳金。

3.对民营企业在完善土地房屋产权手续过程中，存在提供虚假材料骗取审批等违法失信行为的，除依法追究其法律责任外，县政府将按照《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号），追究有关人员的责任，对失信民营企业采取联合惩戒措施。

本意见自2020年8月1日起施行，有效期至2021年12月31日。

桓台县人民政府办公室

2020年7月1日

(此件公开发布)