

求按评估价进行分割,维护自己的合法权益。



准婚房产证上可否留双方姓名

洛龙区毛女士

问:我和男友准备先买房再登记结婚,如果现在买房,我和他在法律上还没有关系,那么不论我出钱还是他出钱,可否在房屋产权证上留下我们两个人的名字?

大进律师事务所许现伟、李克军答:毛女士这个问题问得很好。我国婚姻法规定了分别财产制,并规定一方婚前财产不因婚姻关系的存续而转化。为了使婚姻关系稳定,建立共同的财产关系是极其重要的。

你们作为共有人可共同向房产管理部门提出申请;关于持证问题,对于共有的房屋,由权利人推举的持证人收执房屋所有权证书。其余共有人各执房屋共有权证书一份。房屋共有权证与房屋所有权证具有同等的法律效力。

如何预防婚后房产混淆

西工区林小姐问:

最近我与朋友准备购房结婚,双方父母均凑钱帮我们购房,但又不好意思分得太清,请问如何办理为好?

大进律师事务所邵志强答:所谓定分方能止争。如果事前碍于情面采取回避问题的含糊态度,往往非但不能回避问题,反而会引发矛盾产生,给今后的婚姻生活留下阴影。建议你考虑以下两种途径解决问题:1.按照各自的出资金额进行产权份额的书面约定。2.对父母出资予以定性,明确属借款还是赠与,并签订三方协议。这样,你们今后才可避免纠纷的产生。

楼市热线

你问我答



建筑方不能按期交工怎么办

西工区某房地产开发商问:

我公司与某建筑公司签订建筑工程施工合同,合同里约定了完工日期。但约定日期已过,这家建筑公司还没有完成约定工作量。无法交工致使我们不能正常开发和使用的,请问能否解除这份施工合同?如果可以,建筑公司该如何承担责任?

河南中冶律师事务所张彦立、鲁辉律师答:你所询问的问题涉及建筑工程施工合同纠纷事宜,在2005年1月1日施行的最高人民法院《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》中,对支持发包人请求解除建设工程施工合同的几种情况做了明确规定。

从该解释第八条(二)项中可知,如果建筑公司没有在约定的期限内完工,你公司是享有解除合同的,但还要给其一个合理的交房期限,这个期限要根据你们合同约定的工作量、施工环境和条件等方面

的因素来综合确定,如此期限过后建筑公司仍未能及时完工的,你公司可依法解除合同。该解释第十条明确规定:“建设工程施工合同解除后,已经完成的建设工程质量合格的,发包人应按照约定支付相应的工程款,已经完成的建设工程质量不合格的,参照本解释第三条处理。因一方违约导致合同解除的,违约方应当赔偿因此而给对方造成的损失。”修复后的建设工程经竣工验收不合格,承包人请求支付工程价款的,不予支持。

离婚后房产应如何分割

高新区张女士问:

我和丈夫准备离婚,丈夫坚持要房子,并提出要按购房时的合同价分割,我觉得不妥,但又说不出道理,请问这合适吗?

大进律师事务所邵志强答:按相关司法解释,如果离婚双方的条件大致相当,又无法就房屋的价值和归属达成一致,则应区别情况采取以下三种方式对房产进行分割:1.双方均主张房屋所有权并且同意竞价取得的,应当准许;2.一方主张所有权的,由评估机构按市场价格对房屋作出评估,取得房屋所有权的一方应当给予另一方相应的补偿;3.双方均不主张房屋所有权的,根据当事人的申请拍卖房屋,就所得价款进行分割。根据你反映的情况,你丈夫坚持按购房时的合同价分割是没有依据的。考虑目前房产价格的上涨因素,评估价很可能会高于合同价,你可依法要

楼市热线
13403793354
香榭里·博朗阁
旺铺清盘
—2000m²整层租售—
购房热线:63361299
洛阳市通远路房产开发有限公司

洛阳新闻网

点击生活 服务无限
——洛阳人的网上家园

WWW.LYD.COM.CN

- 全省成立最早的专业新闻网站,洛阳最具权威性、影响力最大的网上新闻发布中心、网上资讯服务中心和对外宣传窗口
- 与《洛阳日报》、《洛阳晚报》全面互动,共同构成洛阳日报社强大传媒网络
- 看新闻、搜信息、查地图、找工作、抽大奖、交朋友、上网校、新闻报料、网络直播、论坛灌水、网上K歌、图铃下载……以本地化的丰富内容和实用功能满足您的上网需求
- 每天15万人次的点击率、炫美动感的多媒体方式,为您打造广告宣传的新平台
- 洛阳第一本新闻电子杂志《读客》免费下载,一册在手,风尚随行,让“阅读”成为“悦读”的享受
- WAP网站 (http://wap.lyd.com.cn) 用手机直接访问,随时随地轻松掌握最新资讯

地址: 洛阳新区开元大道报业大厦22层 广告热线: 13937966866

商住楼产权期限如何界定



涧西区龙女士

问:我欲购买临街二层商铺一处。售楼小姐说,该栋商住楼的土地证都是70年,可以放心购买。请问,她这种说法符合法律规定吗?同一栋楼,商铺和住宅的土地使用期限相同吗?

大进律师事务所邵志强答:城市土地属于国家所有,国家实行土地有偿有限期使用的制度。根据法律规定,住宅用地使用期限为70年,商业用地使用期限为40年。现实中商住混合楼用的是同一土地。来信中你所购商铺的土地使用期限不可能是70年,而只能是40年。新的物权法规定,住宅建设用地使用期限届满的,自动续期。非住宅建设用地使用期限届满后的续期,依照法律的规定办理。目前立法界对非住宅土地使用权的续期问题正在酝酿中。

温馨提示:河南大进律师事务所将于本周六9:00~12:00,在九都路洞河桥东星河国际16楼举行“楼市面对面”大型法律义务咨询活动,欢迎参加。

(以上回答内容仅供参考。您可拨打本栏目楼市热线13403793354咨询,也可发送电子邮件至lsrx888@163.com咨询。)

本刊记者 宋玉峰 整理

大进律师所 建筑房产部
电话:13700810226
13333880911
(0379)63331721
九都路洞河桥东星河国际16楼

房地产企业法律咨询热线
64821116 64821148
河南中冶律师事务所 协办
地址:延安路星河国际中心12层B座