



法治在线
FAZHIXIANNING

法治之窗

设立居住权 住得更安心

我市全面实施不动产居住权登记

咸宁日报全媒体记者 贺春音

居住权登记镜头

年前,家住温泉碧桂园的李先生和母亲一起,走进咸宁市不动产登记中心,顺利为母亲办理了居住权《不动产登记证明》。这是咸宁市颁发的首张居住权《不动产登记证明》,标志着居住权登记在我市正式实施。

“母亲出资为我买房置业,我用此房为母亲办理居住权,让她老人家老有所居,住得更安心。”李先生说。当天上午,李先生带着母亲江女士,申请办理居住权登记。工作人员收取了不动产权证、居住协议、双方身份证明等资料,并协助李先生填写申请表等资料后进行了登记。

据悉,李先生是不动产权利人,即房屋所有人,母亲一直和他一起生活。为了让母亲安心一直居住,他决定带母亲申请办理居住权登记,让其享有该房50年的居住权。

现实生活中,为亲友安排居住权的实践由来已久,但在民法典实施之



前,这种安排只被看作是附属于所有权之下的一种使用权,没有办法登记公示。而民法典实施之后,就将居住权明确为一种法定的用益物权,可以

到不动产登记机关进行登记向世人公示,具有了很强的保障效力。

据市不动产登记中心主任范艳霞介绍,自2021年1月1日《民法典》

正式实施以来,新规定的居住权登记咨询量倍增。为确保新规顺利实施,市不动产登记中心针对性地开展了《民法典》与不动产登记相关业务培训,制定居住权登记办事指南及合同样式,改造登记系统,增加居住权登记模块,设计居住权系统流程,确保居住权登记落地施行。截至目前,我市已办理4起居住权登记,均为子女为父母设立。

“以前看电视剧《安家》的时候,看到包子铺老板老严夫妇勤勤恳恳,用全部积蓄在上海买了一套房,写上了儿子儿媳的名字,结果被他们赶出了家门;而亲家一分钱不花,却大摇大摆地住了进去。真是替老严夫妇不值!现在《民法典》新增了居住权这一条,保障了我们老年人的利益。这次办理了居住权,我也就吃下定心丸!”一位办理了居住权的母亲坦言。

居住权不能转让、继承。也就是说,你给张三设立了居住权,就只能张三自己行使,不能把权利转让给别人;张三死亡后,他享有的居住权不能由他的继承人继承。

设立居住权的住宅原则上不能出租。这个不能出租约束的是居住权人,但当事人另有约定的除外。比如说老年人将自有房产赠与子女的时候,可以同时办理居住权登记,在不动产登记簿中对出租权相关事项作出特别的约定,保留部分房屋出租的权利,租金收益用于补贴养老。

什么是居住权?

《民法典》第三百六十六条对居住权是这样定义的:居住权人有权按照合同约定,对他人的住宅享有占有、使用的用益物权,以满足生活居住的需要。

市不动产登记中心主任范艳霞告诉记者,居住权是《民法典》物权编中新增的用益物权种类,是权利人为满足生活居住需要,在他人享有所有权的住宅之上设立的占有、使用该住宅的权利,旨在实现“房子不归我,但我却能免费住”。居住权制度的建立,进一步为特殊群体“住有所居”提

供了法律途径和法律保障,有着重要的民生价值。

根据相关法律,湖北海舟律师事务所陈新贵对居住权进行了解析。

居住权只能在他人住宅上设立。居住权只能设立在住宅之上,不能在商铺上设立居住权。而且居住权只能设立在他人所有的住宅上,是居住权人为了满足生活需要,对他人住宅占有、使用的权利。居住权人既可以对房屋的整体,也可以对房屋的部分享有居住权。如房屋所

有权人为他人设立居住权后自己仍在房屋中居住,或者为多人设立居住权等。

居住权设立及注销须依法登记。设立居住权的,应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。居住权期限届满或居住权人死亡导致居住权消灭的,应及时办理注销登记。

居住权原则上应无偿设立。居住权人无须向住宅所有权人支付房租。当然,当事人另有约定除外。比如说约定收取水电费等其他费用。

居住权如何设立?

《民法典》第三百六十八条对居住权的设立进行了规定:居住权无偿设立,但是当事人另有约定的除外。设立居住权的,应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。

民法典规定居住权主要依据合同取得,并且在登记之时才算正式设立;同时还规定了可以通过遗嘱方式设立居住权。根据相关法律规定,因遗嘱取得居住权的,居住权自遗嘱生效时即告设立,继承人继承房产不影响设立在先的居住权继续存在。

湖北海舟律师事务所律师陈新贵介绍,居住权存在多种适用情形:

第一类是通过合同设立,如离婚协议中,离婚后房屋所有权归一方所有,另一方对房屋享有一定期限的居住权;房产所有权人年老时,将住宅出卖,同时约定受让人在该房屋上为其设定居住权,并一次性或分期向其支付价款。以合同方式设立居住权的,一般应由当事人双方共同申请。第二类是依据遗嘱设立,如房屋所有权人在遗嘱中,指定将房屋的全部或部分,让自己的保姆在一定时期内或终身居住;再婚老人在遗嘱中为老伴设立居住权,但住宅留给自己子女继承等。第三类是依据人民法院、仲裁

机构法律文书设立,如夫妻双方由人民法院判决离婚的,人民法院将住宅所有权判决给一方,居住权判决给另一方。依据人民法院、仲裁委员会生效的法律文书,或是以遗嘱、遗赠方式设立居住权的,可以由单方申请登记。

据市不动产登记中心副主任吴莉芳介绍,目前我市办理的几起居住权登记都是通过合同实现的。根据《民法典》要求,居住权合同包括五个方面的基本内容:当事人的姓名或者名称和住所;住宅的位置;居住的条件和要求;居住权期限;解决争议的方法。

“登记是居住权设立的必经程序,居住权自登记时设立,为保障居住权人权利,应及时登记。”吴莉芳提醒市民,无论是通过哪种方式设立居住权,都应当向登记机构申请居住权登记。有了居住权不动产登记证明,即使“房子不归我,我也可以安心住”。

二手房交易中,购房人也应当注意,拟购的房屋,应先到市不动产登记中心查明是否登记有居住权,这样可以避免出现“房子归你,但你住不了”的尴尬情形。

我市多部门联合行动 打击非法安装“卫星锅”行为

本报讯 通讯员陈清宇、胡俊、王志斌报道:为维护国家政治安全、文化安全和意识形态安全,进一步规范境外电视传播环境,3月4日上午,市委宣传部、市委政法委、市文旅局、市公安局、市场监督管理局、咸安区温泉办事处、市文化和旅游局综合执法支队、楚天视讯咸宁分公司、咸安区广电分局在温泉泉塘村第六居民小组张扬陈巷联合开展了境外卫星电视专项集中整治活动。

此次行动,联合检查组共拆除小旅馆、居民住户违法使用的卫星直播系统接收解码器36台、地面卫星接收设施(卫星锅)18口。行动现场,市文旅执法人员向当地群众发放了《卫星电视广播地面接收设施管理规定》《湖北省卫星电视广播地面接收设施管理办法》《依法严厉打击非法销售安装卫星接收设施行为》等法律法规、宣传资料共计500余份,要求社区工作人员加大对辖区内安装使用“卫星锅”的居民进行宣传教育,告知居民私自利用“卫星锅”收看电视频属违法行为。

下一步,市文旅综合执法支队将加大市场巡查力度,突出源头治理,主动发现并挖掘案件线索,联合多部门加强对小家电销售市场、农贸市场、城乡结合部、宾馆酒店、老旧小区等区域的巡查检查,从源头上遏制非法卫星锅的违法行为。

据了解,私自安装“卫星锅”存在相当大的安全隐患,容易遭受雷击,遇到恶劣天气常掉落下来砸到行人,产生的高频辐射会对人体健康造成伤害。另外,“卫星锅”极易被一些不法分子利用,传播黄赌毒等不法信息,危害社会和国家安全,我国法律法规明令禁止私人安装和使用卫星地面接收设施。

市文化和旅游局综合执法支队主要负责人表示,《卫星电视广播地面接收设施管理规定》第十条第三款规定:擅自安装和使用卫星地面接收设施的,由广播电视行政部门没收其安装和使用的卫星地面接收设施,对个人可以并处5000元以下的罚款,对单位可以并处5万元以下的罚款。

优化营商环境,嘉鱼出台《办法》 涉企社矫对象请假外出不再难

本报讯 通讯员李颖报道:3月1日,嘉鱼县检察院、嘉鱼县司法局联合签署《嘉鱼县涉民营企业社区矫正对象外出从事生产经营活动管理及法律监督工作办法(试行)》。

会签仪式上,双方还就社区矫正日常工作存在的难点和问题进行了深入探讨,并就加强沟通,增强工作合力;优化工作方式,协同配合搞好工作;体察民情,做实优化营商环境等方面提出要求、达成共识。

据悉,在《办法》正式会签之前,嘉鱼县检察院、嘉鱼县司法局进行了充分的酝酿,系统梳理了全县涉企社区矫正对象的基本情况,

形成《办法》(草案),并邀请人大代表、政协委员、人民监督员参加征求意见座谈会,广泛听取了大家的意见建议,并结合相关法律法规规定,对《办法》(草案)进行进一步的完善。

《办法》明确了在法律允许范围内,社区矫正管理局在办理涉企社矫对象外出、请假、跨区域活动申请时的规范化操作,为涉企社矫对象的高效优质管理提供依据。同时要求社区矫正管理局对涉企社矫对象实行动态管理,不定期走访抽查矫正情况,在切实保证社区矫正效果、维护法律权威的基础上进一步优化营商环境,为县域经济发展贡献司法力量。

赤壁开展首期就业培训 关注社区矫正女性群体

本报讯 通讯员叶瑞康报道:3月4日,赤壁市司法局联合赤壁市劳动就业局、赤壁兴华职业培训学校,针对该市女性社区矫正对象就业需求,量身定制的首期职业技能培训班开班。

培训班实行“司法局列单、社矫对象选单、培训机构接单、政府买单”模式,为女性社区矫正对象打造专属定制课程。学习内容主要是彩妆造型、美容、创业直播、茶艺、插花礼仪、中西式面点制作、计算机操作、养老护理员、育婴员护理技能等多项培训,内容丰富,技能实用。

同时,赤壁市司法局鼓励民营企业开展就业帮扶,积极联系汇泉家政公司、九月造型沙龙、汇美彩妆等多家民营企业,打通就业通道,确保做到“知识有人教、就业有人扶”,助力女性社区矫正对象更好回归社会。

“能让我们学习一技之长,成为自食其力的劳动者,帮助我们重建自尊、自信,更快地融入社会、服务社会。”参加就业培训的社区矫正对象姚某这样评价培训活动。

下一步,该市司法局还将与劳动就业部门建立长效联动机制,保障培训质量,确保技能培训工作取得实效。

村民险掉电诈陷阱 两地民警通力合作火速拦截

本报讯 通讯员吕铁桶报道:“好险,要不是民警及时劝阻阻止,我就掉进电诈陷阱,辛苦的血汗钱也就打了水漂。”日前,嘉鱼县陆溪镇村民尹某,对民警的及时劝阻发自内心的感谢。

2月24日12时许,嘉鱼县公安局陆溪水陆派出所接上级预警指令,辖区村民尹某,疑似正在遭受诈骗。

值班民警立即拨打尹某电话预警,但尹某非常不配合,挂断电话。随后民警拨打家属电话,但无法取得联系。无法取得线上联系后,陆溪派出所民警赶往虎山村多方打听,四处探访,最终见到尹某的公公。

得知尹某现居住于赤壁市某小区内,陆溪派出所民警火速赶往赤壁市并联系到赤壁警方,请求帮助寻找尹某本人。

下午14时,找到尹某本人后,民警耐心地对尹某进行了防范电信网络诈骗宣传教育,告知其千万不要相信所谓的“天上掉馅饼”,并成功预防拦截了此次电信诈骗,使尹某避免了钱财损失。

警方提示:电信诈骗的陷阱必须时刻保持防范,骗子的手段也在不断更新,一旦难以分辨真假,一定要拨打110咨询;不明来历的电话一定要及时挂断,可疑的短信也不要理会,不能给诈骗分子一点机会;天上掉馅饼的事情不要相信,网络诈骗手段不断更新,凡是谈钱的小心。

法律宣传 进乡村

连日来,崇阳县文化和旅游局充分利用宣传“大篷车”、电子屏、宣传单等广告媒介,采取多种形式的宣传方式,加大对《反有组织犯罪法》的宣传力度,让法律和制度成为刚性的约束和不可碰触的“高压线”。

图为该局工作人员在向白霓镇回头岭村干部群众宣传法律知识。

通讯员 殷志农 摄

