

重庆无证房屋可以认定为合法建筑的情形及如何补偿评估

| | |
|------|-----------------------------------------|
| 产品名称 | 重庆无证房屋可以认定为合法建筑的情形及如何补偿评估 |
| 公司名称 | 重庆海润价格鉴证评估有限公司 |
| 价格 | 6800.00/件 |
| 规格参数 | 房屋评估:无证房屋评估 无证房屋价值:无证房屋强拆 评估时间:5天 |
| 公司地址 | 重庆市正阳工业园区园区路白家河标准化厂房A栋5楼515 |
| 联系电话 | 18423450099 |

产品详情

征收拆迁进行过程中，面对不配合搬迁或者认为补偿不合理的拆迁户，拆迁方常用的方式就是认定房屋是违法建筑，先出具违法建筑认定书，再以“拆违”代“拆迁”。这样做一来加速了房屋拆迁的项目进程，二来减少了征收补偿安置的成本。

而拆迁方认定违法建筑的方式可谓是简单粗暴——没证的房屋一律认定为违法建筑！而个别拆迁方可能秉持着职业信仰和专业操守，进行实际调查综合判定是否是违建。但如果房屋没有产权证，拆迁户始终心里犯嘀咕，自己的房屋真的就一定是违建吗？无证房屋在什么情况下可以被认定为合法建筑呢？

一、建造房屋“法不溯及既往”

1. 农村房屋

1982年，我国首次提出对宅基地面积的规定。因此对居住在农村的农民来讲，如果房屋是在1982年之前建造的，不管是什么规模的都是合法的。

1987年，我国《土地管理法》正式施行。因此，在1982年到1987年之间建造的房屋超过规定面积的，也依然是被认定为合法建筑。

2008年《城乡规划法》提出在农村宅基地上建造房屋需要获得相关的审批材料，所以在2008年以前建造但没有取得相关证件的房屋，也属于合法范围。

2.城市房屋

1984年实施的《城市规划条例》规定建设房屋需要取得建设用地规划许可证。因此在1984年前建造的房屋基本可以视为合法建筑。

1990年实施的《城乡规划法》规定建设房屋需要取得建设工程规划许可证。因此在1990年前建的房子，即便没有建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等证件，也可以视为合法建筑。

根据以上法律正式实施的时间，如果行政机关适用以上法律对法律出台前建造的房屋认定为违法建筑，则有违法不溯及既往原则，作出违建认定的行政行为违法。

二、利于群众的地方政策优先

即便在上述法律实施后修建的无证房屋，如果根据当地下发的具体政策，根据政策内容符合认定合法建筑的具体条件，也可能被认定为合法建筑。

根据国家规定，如果地方出台的具体政策有利于老百姓，一般可以以当地政策作为认定标准，更有利于维护普通老百姓的合法利益。由此可见，详细了解所在的各级政府是否出台了有利于自己的地方政策很可能会对房屋合法性认定起到至关重要的作用。

三、主管部门不作为才没证

所谓主管审批部门不作为，就是指老百姓在提交申请及申请登记等环节已经按照规定程序提交了需要的材料和手续，但是由于主管部门的懈怠，迟迟不审批等原因使得审批迟迟不通过，制证迟迟未进行。行政机关应该对房屋未能及时办证造成的无证后果承担行政责任，同时在征地征收时将其视为合法建筑。

本司拆迁征收评估部提醒您，无证建筑并不一定是违法建筑。在行政机关对您的房屋认定违建之时，一定要充分了解自家房屋的具体情况并详细分析房屋属性认定适用的法律规定。当然如此专业的内容对我们普通百姓还是难度过高，房子不是小事，如果您遇到违建认定的相关问题，还是咨询专业人员的意见更为保险、稳妥。