农村宅基地和集体建设用地土地确权工作分析

江源

青海省地质测绘地理信息院

青海省高原测绘地理信息新技术重点实验室

DOI:10.32629/ems.v2i4.1596

[摘要] 以前经济不发达的时候乡村乱搭乱建的情况并不普遍,所以对于宅基地建设和集体建设用地的确权工作不是很重视,监管并不严格,而随着我国经济的不断发展和人们生活水平的不断提高,人们对个人的生活条件越来越重视,对于住宅的要求也渐渐高了起来,于是出现了乱搭乱建的现象,严重影响了整个乡村的规划与发展,在这样的背景下,我国在今年的一号文件里强调要加强对乡镇审批基地的管理,加快农村宅基地与集体建设用地使用权确权登记工作。本文将对农村宅基地和集体建设用地土地确权工作进行分析。

[关键词] 农村宅基地;集体建设用地;土地确权工作

中图分类号: D651.1 **文献标识码:** A

1 农村宅基地和集体建设用地的联系与区别

宅基地是集体建设用地的一种,集体建设用地包括农村宅基地。农村宅基地是农村集体经济组织用于解决集体成员居住问题的建设用地,对其使用权对象有限定,非集体成员不可以使用。集体建设用地除宅基地以外,还有集体经营性用地和公益性公共设施用地,用于建设集体公共设施或者集体产业企业等。

2 农村宅基地与集体建设用地土地确权相关法律问题

2.1 依法对农村宅基地与集体建设用地予以确权登记

农村宅基地和集体建设用地是农民集体和农民群众重要的财产,两者之间存在着一定的联系又存在不同之处,只有依法对农村宅基地和集体建设用地予以确权登记才能更好地维护农民的土地权益,解决农村土地纠纷,从而真正保护集体利益,才能够为农村规划打下一个良好的土地基础。在进行农村宅基地与集体建设用地土地确权的过程中,要建立一个全国不动产统一登记系统,从而实现宅基地与集体建设用地等不动产相关记录的信息共享,相关部门与工作人员要加强对信息技术的利用,为群众申请宅基地提供便利,简化企业登记手续,让不动产登记工作保持一定的稳定性与连续性^[1]。

2.2 依法处理土地纷争问题

土地权属争议一般分为三种类型,一种是产生纠纷的双方都没有有效的土地权利证书,第二种情况是产生纠纷的双方有一方具有有效土地权利证书,第三种情况是产生纠纷的双方都有有效土地权利证书,如果纠纷是发生在登记发证的过程中,应该暂缓土地产权的发证,如果纠纷是发生在登记发证之后,那么

异议人需要在法定期限内对颁证行为提起行政诉讼,由法院来进行判决。

3 农村宅基地和集体建设用地土地确权的一些工作要求与细节

3.1 因地制宜开展房地一体的权籍调查

在进行权籍调查的过程中,要将农房等宅基地、集体建设用地上的定着物纳入工作范围,同时调查应采用总调查的模式,由县级以上人民政府来统一组织。

3.2 规范编制不动产单元代码

宅基地、集体建设用地和房屋等定着物应一并划定不动产单元,编制不动产单元代码。对于已完成宗地统一代码编制的,应以宗地为基础,补充房屋等定着物信息,形成不动产单元代码。对于未开展宗地统一代码编制或宗地统一代码不完备的,可在地籍区(子区)划分成果基础上,充分利用已有资料与特定的调查方式,编制形成唯一的不动产单元代码。

3.3 对权属调查结果进行公示

为了让土地确权更加的透明化从而更好地保障农民权益,增加政府公信力,国土资源主管部门应该将权属调查结果送到农村集体经济组织手里,并强制组织将调查结果以张贴等方式将其公示,对于那些常年在城市打工的人员,可以通过微信和电话等方式将同其有关的结果告知给对方。

3.4 妥善处理一户多宅问题

宅基地的使用与分配原则应该是一户一宅,不过如果是符合当地分户建房条件但是还没有来得及分户,没有经过批准却已经另行建房的用户,所建设的房屋符合相关规定,这种情况经过集体同意,公示也没有存在不同意见,补全相关手续后是同样可以予以确认登记^[2]。

3.5 妥善处理宅基地超面积问题

在实际工作过程中,存在农村集体成员在获得审批同意以后不按标准面积进行建设的情况,遇到这种问题可以按照相关标准进行处理,如果建房时间是在1982年的村镇建房管理条例实施以前,且之后并没有进行扩建的房子可以按照实际面积进行确认登记,如果建房时间是在1982年以后且在1987年以前,那么所建房屋超出建筑标准的部分将按照有关规定做面积缩减处理,如果建房时间是在1987年以后,那么对于符合规划但超过当地面积标准的房屋,在补办相关用地手续后,可以依法对标准面积予以确权登记,超占面积在登记簿和权属证书附记栏中注明。对于历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过当地规定面积标准的,按照转让、赠与行为发生时对宅基地超面积标准的政策规定,予以确权登记。

3.6 依法确定非农民集体成员合法取得宅基地使用权

对于那些因扶贫搬迁、地质灾害防治和新农村建设等不得不进行房屋异地重建的非农村集体成员,在退出原有宅基地并注销登记后可以依法确定新建房屋的宅基地使用权。

3.7 关于农村妇女和进城落户农民的宅基地权益

很多农村地区对于妇女权益不够重视,实际上家庭妇女作为一个家庭重要的家庭成员,其宅基地权益有权利被记载到不动产登记簿和权属证书上,农村妇女在婚嫁离开原有农村集体后,可以取得新家庭的宅基地使用权,同时原有的宅基地使用权将会被注销。

4 关于农村宅基地和集体建设用地土地确权工作的一些常见问题

4.1 农村宅基地的归属问题

我国宪法规定:城市土地属于国家所有,农村和城市郊区的土地,除有法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有,宅基地、自留地、自留山同样属集体所有。所以相关农村集体成员只拥有宅基地的使用权,对于宅基地上的房子具有所有权,而宅基地的所有权在集体手里。

4.2 农村住宅一宅一户的建设原则是为什么

首先同城市和农村房子的归属权有关,城市的土地归国家所有,土地法有规定:以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位,需缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后,方可使用土地。这代表着城市居民自己花钱购买了土地的使用权和房屋的所有权,根据房屋的性质来决定购买的具体使用年限,可以理解为房子变成了商品,可以任意买卖。而农村宅基地属于集体所有,经审批后是无偿的可供集体村民使用的,宅基地上建的房子,不可以进行买卖。此外,一宅一户的原

则还同农村建筑用地面积的有限性有关^[3]。

4.3 宅基地申请的手续流程

申请宅基地的前提是要符合宅基地申请的标准和条件,在确认符合申请条件以后,首先是以户为单位向当地组织提出书面申请,村民小组会通过会议来判定该申请是否符合标准,之后是进行公示,公示无异议或者是异议不成立的村民小组会将有关材料交给农村集体组织进行审查,审查通过以后再将其送往乡镇政府。

4.4 农房不住会不会被收回

虽然土地归集体所有,但是土地上的房子是归农民集体成员个人所有,所以集体没有权利没收集体成员的房子。有关条文说到:空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地,不确定土地使用权。已经确定使用权的,由集体报经县级人民政府批准,注销其土地登记,土地由集体收回。这说明只有宅基地没有建设房屋或者是建房后房屋因年久失修而倒塌,再或者是个人自行拆除房屋在两年内没有重新盖好的时候,集体可能会将宅基地收回。

4.5 当前宅基地和集体建设用地确权工作重点

当前宅基地和集体建设用地土地确权工作的重点是当前还没有确权登记的宅基地和集体用地,为此,有关部门与相关工作人员应该按照不动产登记的要求加快地籍调查对符合登记条件的房地进行不动产登记,如果是已经完成了地籍调查但是还没有完成农房调查,有关部门要尽快补充调查农房信息,从而尽快完成不动产登记^[4]。

4.6 房地一体登记要求的落实问题

对于已登记宅基地或集体建设用地发生变更或是转移的,应该按照房地一体的要求对不动产变更转移登记进行办理。

5 结束语

综上所述,为了改变农村地区乱搭乱建的现象,必须要尽快做好农村宅基地和集体用地土地确权工作,为此,有关单位应该严格按照有关规定,妥善处理工作中遇到的一些问题,加快农村宅基地与集体建设用地使用权确权登记工作。

[参考文献]

- [1]王岳.农村宅基地和集体建设用地使用权确权监理工作研究[J].中国住宅设施,2019,(1):88-89+79.
- [2]李雄应.农村宅基地使用权和集体建设用地使用权确权相关问题探讨[J].居舍,2019(6):191-191.
- [3]刘跃,韩冰,曹宇佳.农村宅基地和集体建设用地土地确权工作实践[J].新探索,2018,(4):25-30.
- [4]殷德耀.农村集体土地确权中坐标系统的选择与探讨[J].中国标准化,2019,(12):230-231.