

宅基地和集体建设用地确权登记发证有了明确规定

截至目前,除西藏自治区的部分市、县外,全国都已实现不动产登记“发新停旧”,不动产登记制度顺利落地实施。国土资源部地籍司(不动产登记局)负责人近日在做出上述表示的同时透露,个别地方农村不动产登记仍然存在不规范问题。

这位负责人称,为此,国土资源部近日下发《关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(以下简称《通知》)。《通知》就非本农民集体成员(含城镇居民和华侨)依法取得的宅基地如何进行确权登记等做出明确规定。这位负责人强调,1999年之后城镇居民使用宅基地的,不予确权登记。

农村房屋等须颁发统一产权证书

据国土资源部这位负责人强调:“农村颁发统一的不动产权证书不能有任何含糊。”

“农村宅基地和集体建设用地使用权以及房屋所有权是不动产统一登记的重要内容。”这位负责人指出,要按照《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《不动产登记操作规范(试行)》等法规政策规定,颁发统一的不动产权证书。

同时,要根据当地工作条件,因地制宜选择合适的调查方法,开展房地一体的农村权籍调查,将农房等宅基地、集体建设用地上定着物纳入调查范围。这位负责人要求,农村权籍调查不得收费,不得增加农民负担。此外,还要将宅基地、集体建设用地和房屋等定着物一并划定不动产单元,编制不动产单元代码,为农村不动产配上“身份证号”。

“一户多宅”登记应公告无异议

对于农村住宅存在的历史遗留的“一户多宅”等如何进行确权登记,《通知》也做出了具体规定。

这位负责人说,针对“一户多宅”问题,《通知》强调,宅基地使用权应按照“一户一宅”要求,原则上确权登记到“户”。

“考虑到实践中户籍管理与宅基地管理不衔接,公安部门规定有独立住址才能分户,而基层国土资源部门在户籍分户后才批准使用宅基地,因此导致符合当地分户建房条件未分户但未经批准另行建房分开居住的。”这位负责人说,《通知》要求地方结合实际经本农民集体同意并公告无异议,并按规定补办有关用地手续后依法予以确权登记;未分开居住的,其实际使用的宅基地没有超过分户后建房用地合计面积标准的,依法按照实际使用面积予以确权登记。

宅基地面积超占分阶段处理

宅基地面积超占也属于历史遗留问题,据这位负责人介绍,《通知》明确对于历史上经过批准的宅基地,认可批准的效力,按照批准面积确权登记。对于未经批准占用宅基地的,《通知》分历史阶段予以处理。

“因宅基地使用面积标准是1982年《村镇建房用地管理条例》规定的,1987年写进《土地管理法》。《通知》结合国土资源部有关规定,又考虑到当前不动产登记工作加快推进的有关要求以及宅基地试点改革正在探索对超占面积进行有偿使用等。”这位负责人说,这部分宅基地分1982年以前、1982年~1987年、1987年以后3个历史阶段对宅基地超占面积如何确权登记进行了规定。

具体登记规定是,1982年《村镇建房用地管理条例》实施前,农民集体成员建房占用的宅基地,范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的,无论是否超过其后当地规定面积标准,均按实际使用面积予以确权登记;1982年《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年《土地管理法》实施时止,农民集体成员建房占用的宅基地,超过当地规定面积标准的,超过面积按国家和地方有关规定处理的结果予以确权登记;1987年《土地管理法》实施后,农民集体成员建房占用的宅基地,符合规划但超过当地面积标准的,在补办相关用地手续后,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。

1999年后城镇居民使用宅基地不予确权登记

针对非本农民集体成员(含城镇居民和华侨)依法取得的宅基地,《通知》规定要依法予以确权登记。

据这位负责人介绍,非本农民集体成员使用宅基地有两种情况。第一种是政府实施扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等项目组织农民易地建房使用宅基地。他说,这种情况使用的宅基地都是经统一规划和批准的,应予以确权登记。这位负责人强调,为防止迁新、建新不退旧,《通知》要求在退出原宅基地并注销登记后,再办理登记手续。

第二种是1999年之前非农业户口居民(含城镇居民和华侨)合法取得的。对于这种情况,这位负责人指出,因宅基地属于农民的福利性待遇,但对非农业户口居民(含城镇居民和华侨)因转让、赠与与房屋以及经政府审批建房等方式占用宅基地的,《通知》认可其合理性,分1982年前、1982年~1999年两个历史阶段,规定了确权登记的政策。

“因为1999年国办发文件禁止城市居民再以自行建造或购买的方式获得宅基地。”这位负责人强调,所以1999年之后城镇居民使用宅基地的,不予确权登记。

此外,《通知》也对集体建设用地使用权确权问题做了具体规定。

妇女及进城农民合法权益有保障

为有效维护农村妇女宅基地权益,《通知》明确,农村妇女作为家庭成员,其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上。农村妇女因婚嫁离开原农民集体,取得新家庭宅基地使用权的,应依法予以确权登记。

这位负责人说,按照中央推进城镇化工作安排,未来1亿农民将进城落户。根据《国务院关于深入推进城镇化的若干意见》中“切实维护进城落户农民在农村的合法权益和其合法宅基地权益应予以保护”的规定,《通知》规定农民进城落户后,其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。(据《法制日报》)

国务院:行业协会商会不得强制企业入会

国务院总理李克强2月8日主持召开国务院常务会议,决定进一步清理和规范涉企收费,持续为实体经济减负,行业协会商会不得强制企业入会或违规收费;部署深化建筑业“放管服”改革,推动产业升级发展;确定加强高标准农田建设的政策措施,夯实粮食安全和现代农业基础;通过《农药管理条例(修订草案)》。

涉企收费将建目录清单

会议指出,大力清理和规范涉企收费,优化经济发展环境,是贯彻稳中求进总基调、推进供给侧结构性改革的重要举措,是深化简政放权的关键内容。2013

年以来,各地区各部门持续推出减费降费措施,中央层面统一取消、停征、减免涉企政府性基金和行政事业性收费496项,地方取消收费600项以上,2015年以来又出台了一系列减少涉企经营服务性收费和企业社保费用支出的举措。但必须看到,目前收费名目较多、乱收费等问题依然突出,给企业加重负担。下一步,国务院部门要带头以更大决心进一步清理和降低涉企收费,坚决取消事业单位不合理收费,坚决杜绝中介机构利用政府影响违规收费,行业协会商会不得强制企业入会或违规收费。抓紧建立收费目录清单制度,切实减少涉企收费自由裁量权。让企业和群众切实得到

实惠,为市场增添活力。

建筑业取消不合理门槛

会议认为,深化建筑业“放管服”改革,加快产业升级,有利于扩大就业、带动关联产业发展,也能为新型城镇化提供支撑。

一要建立统一开放的建筑市场,打破区域壁垒,取消各地区、各行业在法律法规和国务院规定外对建筑业企业设置的不合理准入限制。缩小必须招标的工程项目范围,把应招标的项目纳入统一公共资源交易平台,为建筑业企业提供公平市场环境。

二要对标国际先进标准,提高建筑设计和建设水

平,推广智能和装配式建筑,改进工程建设组织方式,加快推行工程总承包,完善政府投资工程建设管理模式,培育咨询、施工等专业企业。三要加强对承包履约、劳动用工等管理,严防拖欠工程款。实行工程质量安全终身责任制。打造“中国建造”品牌。

高标准农田实现全程监控

会议指出,扎实推进高标准农田建设,对发展现代农业、确保粮食安全和重要农产品有效供给、促进农村可持续发展,具有重要意义。会议强调,要紧密结合发展多种形式适度规模经营、改造中低产田、推进农业机械

化、推广土地深耕和节水灌溉等,开展高标准农田建设。

一是健全规划、资金等统筹机制,按照集中连片、整体推进的要求,协调开展土地平整、灌排沟渠、田间道路、生态保护等建设。

二是完善建后管护机制,建立全国统一数据库,依托遥感监测等对高标准农田实现全程监控、精准管理。

三是加大政府投入,调动社会力量积极性,共同参与高标准农田投资建设和管护。

农药生产经营实行许可制

会议通过《农药管理条例(修订草案)》。草案围绕保障农产品质量安全。

一是严格全过程管理。将原由多部门负责的农药生产管理职责统一划归农业部门,解决重复监管、监管盲区并存的问题,对农药生产经营实行许可制,建立进销货查验、质量检验和废弃物回收等制度,鼓励减少农药使用量,加强剧毒、高毒农药监管。

二是强化主体责任。明确生产经营者对农药安全和有效性负责,要求健全质量管理体系,及时召回有严重危害或较大风险的农药。

三是加大处罚力度。对无证生产经营、制售假冒伪劣农药等违法行为在原有处罚措施外,通过提高罚款额度、列入“黑名单”等加大惩戒。为餐桌上的安全提供法治保障。(据新华社报道)