

农村房地一体不动产确权登记问题与策略分析

田野

菏泽市不动产登记交易中心

[摘要]农村房地一体不动产确权登记工作已经成为不动产登记中非常重要的组成部分,也是保证农村农民合法物权与财产的重要方式。然而,从当前的实际情况来讲,在展开农村房地一体不动产确权登记工作之中,却存在很多问题,导致其整体效果并不是非常好。本文针对相关内容展开了综合性的讨论与研究,首先阐述了农村房地一体不动产登记的内涵,其次列举了农村房地一体不动产确权登记问题,最后提供了农村房地一体不动产确权登记策略。希望通过针对有关内容的探讨,能够使农村房地一体不动产确权登记工作得到有效进步。

[关键词]农村;房地一体;不动产确权登记

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.11.1697

前言

农村房地一体不动产登记工作,最重要的就是宅基地使用权和集体建设用地使用权的确权,其主要是保证农民的合法权益,使农村生产要素在城乡之间可以有效进行流动。在实际建设工作之中,伴随着各种规定的不断出台,使不动产登记拥有了相关的法律依据,而且也各类资源的保护提供了保障。然而,从当前不动产登记的实际情况来讲,其主要是确认宅基地使用权的正当性与合法性,对于没有获得证件的宅基地,通过权利人的申请获得相应的审批,然后进行发证。伴随着各项工作的不断深入,有关问题随之出现,而在这一情况下,就能够使相关问题得到有效解决,保证登记工作的准确性与合法性。

一、农村房地一体不动产登记的内涵

从我国的实际情况来讲,土地一般归国家或集体所有,农村的土地一般是集体所有,所以在农村房地一体登记中的主要部分是农村的宅基地和集体建设用地的使用权,而不是土地的所有权。房的概念则主要指的是成员在村集体土地上所建设的住宅,在我国学者研究的基础上,可以将农村房地一体不动产登记定义为按照相关法律规定,针对农村集体经济组织成员在集体土地范围内的宅基地和集体建设用地的使用权,以及房屋等建筑物的所有权和法定事项统一登记。在国家不动产体系之中,并为使用者提供登记证书,进而使权利和关系得到有效明确的法律行为。在农村房地一体不动产登记的过程中,需要通过更加有效的措施有效改善各项问题的有效性,针对其实际情况进行分析,解决其中存在的问题,优化产权确认的有效性,加强登记工作的整体水平,减少其中出现问题的几率,为后续建设与发展提供帮助,促进我国的整体建设水平,为其发展能力提供更大程度的帮助。

二、农村房地一体不动产确权登记问题

(一) 权属关系无法明确

宅基地确权登记工作非常麻烦,需要由多个部门进行审批,整体消耗的时间也比较长,而且经常会出现各种资料丢失等问题,加之以往的登记材料都是纸质,所以如果工作人员没有进行妥善保管,就容易造成文件资料不健全的问题,导致相关文件丢失。因为权属资料存在问题,导致登记确权

工作的难度进一步增加,例如在部分农村之中,经常会出现农民的大量迁移,而没有办理安置手续,还会存在通过买卖或者是其他方式进行权属更改的情况,甚至会存在大多数的宅基地无法确认权属的问题,导致权属关系无法有效落实,对于后续工作的开展会产生较大程度的影响^[1]。

(二) 面积超标一户多宅

根据实际情况可知,在我国相关法律中规定,无论是否存在跨界行为,或者是超过本地规定面积要求,对会按照使用面积进行确权登记,并颁发不动产权证书。而在有关规定落实以来,农村集体成员建筑面积使用之中没有按照相关要求在270平米之内,在实际调查中发现,存在大量的超标行为。主要是因为伴随着人们生活水平的提高,对于住房需求也进一步增加,很多居民进行了房屋的改建工作,并形成了大量围墙,将原本的公共土地划分到自家范围之内,一户多宅的情况也很常见。这些问题主要是因为原有的住宅没有拆除,或者是受到购买与继承等情况的影响,获得了更多的宅基地,就造成了一户多宅的问题。而我国现在针对有关方面的管理并不是非常好,这一问题逐渐加重,即便现有的政策要求一户一宅,但是因为宅基地缺少有效监管,并没有对一户这一概念做出明显限制,导致其很难得到有效落实,对于后续管理工作产生了严重的影响。

(三) 宅基地的管理较差

首先根据当前的法律法规可知,在农村宅基地使用上,需要由所有人自身提出申请,再由国家政府通过审批工作确认其实际情况,交由国土部门进行处理。然而,在实际执行的过程中,国土部门并没有发挥出实际作用,还是将这一工作完全交由政府进行处理,有关工作人员却没有专业知识,也很少进行相关培训,导致其工作能力相对较差。在实际登记工作之中,经常会出现各种错误,导致宅基地的管理难度进一步增加。其次是当前对于城市居民的房产登记管理制度上相对完善,形成了健全的管理体系,但是在农村管理工作之中,还没有满足实际建设要求,在实际管理等方面还有很大的提升空间,导致农村房地一体确权登记工作,受到了较大程度的影响^[2]。

(四) 登记信息化水平低

借助完善有效的登记信息管理平台,能够加强信息数据

的处理水平,提高登记的备份,降低成本支出,有效优化登记水平。当前在这一过程之中,还有很大的进步空间,并没有形成完善有效的登记平台与管理系统。首先是缺少现代化的登记管理平台,当前,在农村登记之中,并没有形成科学有效的登记信息化体系,在各个方面都无法实现有效融合,从长远角度来讲,电子化登记已经成为重要发展趋势。但农村不动产登记技术平台还处在发展阶段,依然有很大的进步空间。其次是信息整合难度较大,因为农村不动产登记中的数据相对较多,很多纸质材料无法实现转化,而且受到各方面因素的影响,其真实性无法得到确认,对于后续管理工作产生了不良影响。除此外,基层信息化水平薄弱,也会对其产生负面作用,使其很难得到有效提升。

三、农村房地一体不动产确权登记策略

(一) 加强房地产权属材料管理

面对材料丢失问题,需要以已经完成备案的信息为主,没有进行登记备案的,则需要与所有者进行审核,针对实际情况进行调查,确认具体情况。经过审批之后,由村组织提供资料作为证明,再由相关政府部门展开审批,确认没有任何问题之后,才能够进行登记工作^[3]。从这一工作的角度来讲,需要进一步优化房地产权属材料的管控工作,降低因为材料管理效果不佳而带来的负面问题,使权属能够有效落实,避免受到相关问题的影响,进而提高农村房地一体化不动产确权工作的有效展开,为我国的确权工作提供全方位的保障。在展开有关问题处理的过程中,需要与法律为基础进行资料的整理工作,确认好权属关系,避免出现登记错误等问题,降低其带来的影响。

(二) 完善产权登记的相关制度

首先是在继承房产方面,如果其拥有资料,能够证明继承合法性,则可以获得房屋的使用权,并展开产权登记,如果房屋破坏严重,则由相关政府部门回收。其次是建筑面积超过标准,需要按照相关规定,对没有超出部分进行权属登记与颁发证书,并将超过面积的部分放在备注栏中进行说明^[4]。再次是对于转让与赠予的产权来讲,如果没有超过规定面积,则证明其拥有合法性,可以继续使用与登记,但是如果本身没有农村户口,却拥有农村房产,无论是通过哪种渠道获取,都不能进行登记与发证。最后是一户多宅的问题,需要严格按照宅基地的申请与审批工作流程,遵循实事求是的原则,保证登记工作的合法性,对于这一问题进行处理时,如果存在第二处申请,则不能通过避免出现一户多宅的情况。

(三) 建立健全的登记管理体系

在面对相关问题的过程中,工作人员需要对不动产登记法进行深入的研究与分析,并完善相关法律内容,通过这一法律保证所有权利人的权益能够得到全方位的保障,而且还需要借助有关法律,使登记产权工作能够有法可依,为确权工作的展开,提供更加完善的理论依据。其次是不动产登记部门也需要制定出有效的规章制度,优化责任划分水平,确

认监督管理机制改革工作的整体水平,保证不动产登记的有效性,提高其公平性,使各种登记工作能够处在公开透明的环境下,优化各项工作的展开,为其实际建设提供帮助,减少其中出现问题的几率。如果登记管理体系不够健全,就会对权属登记工作产生较大程度的影响,使整个登记工作呈现出混乱发展的状态。而在这一情况下,就会导致其整体建设水平明显下降,使其很难满足自身的发展要求,容易导致农村土地权属确权工作无法正常展开。

(四) 加强信息化平台建设水平

从当前的实际情况来讲,不动产登记平台还有很大的完善空间,需要借助先进技术,才能够为其提供知识。所以需要利用有关系统加强整体建设工作,借助信息化技术,有效促进系统的发展,将更多的信息登记到其中,加强数据管理的整体水平^[5]。通过优化平台建设,使确权工作能够实现自动化发展。借助各种有效措施,实现管控效果,加强对接,借助先进信息技术,创造出不动产登记平台,通过实现标准化管理,优化农村不动产登记数据的更新,做好日常维护工作,保证其拥有更加完善的安全体系,为后续建设提供帮助。

结论

综上所述,在进行农村房地一体不动产权登记的过程中,能够有效进行深化改革工作,农村不动产登记已经成为不动产登记工作中的重点,也是保障农村居民权益,促进农村和谐发展的重要措施。通过针对不动产登记过程所遇到的问题进行研究与分析,制定出高效、有利的不动产登记工作体系,对于后续建设与发展能够提供更大程度的帮助。所以从这一角度来讲,就需要根据实际情况展开更加深入的研究与分析,降低相关问题所造成的影响,为后续建设工作提供帮助,改善我国的整体建设水平,优化其实际发展能力,为我国的实际建设与发展,提供更大程度的帮助。

参考文献

- [1] 李鹏.农村宅基地房地一体化确权登记中不动产测绘工作分析[J].中国科技投资,2021(14):37-38.
- [2] 肖专,张开亮,王成芸,等.浅析农村房地一体宅基地不动产确权登记的难题及举措——以六盘水市农村房地一体宅基地不动产登记为例[J].科技风,2020(6):199,201.
- [3] 周生勇.浅谈农村房地一体不动产确权登记问题与对策[J].环球市场,2020(3):4,6.
- [4] 付伟,苏海民,方刚,等.农村房地一体确权登记背景下不动产测绘实验课程的优化探索[J].安徽农学通报,2021,27(19):179-181.

作者简介:

田野,男(1988.11.5-),山东菏泽,本科,汉,助理工程师,研究方向:自然资源-土地工程类-确权登记,农村房地一体不动产确权登记问题与策略分析。