

农村宅基地管理存在的问题及对策研究

郑福文

长春市农安县伏龙泉镇综合服务中心

[摘要]宅基地是保障农民群体安居乐业的基本用地,也是我国农村的主要土地类型。目前我国开始实行宅基地改革,但在农村宅基地管理中仍旧存在一些问题,如宅基地改革政策宣传不到位,村民退出意识薄弱,宅基地规划建设不到位等问题,这些问题的存在都影响了农村宅基地管理工作的工作效率。为此,本文提出了几点农村宅基地管理的有效对策。

[关键词]农村宅基地管理;存在问题;对策

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.10.527

一、农村宅基地管理存在的问题

(一) 宅基地改革政策宣传不到位,村民退出意识薄弱

在宅基地面临需要退出的时候,首先需要正视的障碍就是,当地村集体工作人员对宅基地退出机制的了解不够全面,没有发挥其应有的宣传作用。农村人口众多,流动性大,工作人员对宅基地退出的相关政策,以及宅基地管理相关制度等掌握和宣传不到位,既不愿意下乡入户宣传,也不愿意创新工作方法,不能采取多途径宣传,以至于村民们对宅基地制度一知半解。村民自己根本不清楚把宅基地交还给集体以后能获得怎样的补偿,享受什么样的福利,自己固然是不会将闲置的宅基地交还给集体。

(二) 宅基地有偿使用制度缺乏有效支撑

宅基地所有权应当属于集体经济组织所有,在宅基地管理过程中,绝少部分村集体能够通过宅基地所有权获得收益。针对我国现有的宅基地利用形式,采用宅基地有偿使用的方式,是根据我国农村宅基地“一户多宅”现状的针对性措施。对占有多块宅基地的村民实行收费,在收费过程中,村集体费用收取按照什么样的标准,对于“一户二宅”和“一户多宅”是否采取同样的收费标准;在宅基地使用权流转的过程中,外部资金是否对农村宅基地所有权的产权所有者缴纳费用等等这些问题都急需法律政策的有效支撑来进行。

二、农村宅基地管理应坚持的原则

第一,坚守改革底线,积极创新实践。在确保宅基地所有权属于集体前提下,切实保护耕地红线的基础上和维护农民利益不动摇的原则下,积极结合乡村振兴战略实施,在现有政策法规框架下,积极创新实践,确保宅基地所有权集体所有的根本不动摇、大力保障农民资格权认定流程实现规范化、完善宅基地使用权流转多种形式发展。

第二,落实村民自治制度,尊重群众意愿。在农村宅基地“三权分置”的过程中,要在村民自治原则的前提下,充分保障农村集体经济组织在宅基地管理使用中的决定性作用及其成员的合法权益,充分发挥农民群众和集体经济组织的主动性和创造性。保障农民在宅基地使用流转中的主体地位,以实现好、维护好、发展好群众合法权益为目标,使改革成果更多地惠及广大农民。

第三,统筹城乡规划,促进节约集约用地。坚持规划先导和严谨的节约集约用地制度,宅基地资格权退出和使用权流转及旧村改造应符合的全县产业规划和新型农村社区规划等一系列具体规划,在此前提下,适当允许调整优化村庄用地规划格局,推动农村宅基地总量有效减少。统筹城乡经济社会发展。

第四,坚持因地制宜,循序稳妥推进。在农村宅基地“三权分置”工作开展的过程中,要坚持因地制宜,针对各地区的差异,科学的分析差异原因,分析各地区的发展趋势,充分考虑村庄经济社会发展状况和资源禀赋差异,特殊情况一村一策,灵活实施,在搞好可行性评估和村庄规划的基础上,积极稳妥推进宅基地退出、流转及存量集体建设用地的盘活利用。

三、农村宅基地管理对策

(一) 建立有效的宅基地收益分配制度

宅基地在使用的过程中会存在一定的收益,例如通过土地增减挂钩获得的收益、宅基地有偿使用所获得的土地租赁费、宅基地竞价择位所产生的费用等等,这些收益应当在除去税费等国家规定的相关费用后,归属于集体经济组织所有,通过集体经济组织再分给集体经济组织成员。在村集体建立完善的会计制度,明确村内资金账目,用宅基地获得的收益支付村内农民宅基地资格权退出补偿机制,村内公共基础设施的完善等等。将收益在农村集体经济组织成员之间分配的过程,要充分尊重农村农民的意愿,听取建议,保障农民权益,将最终的分配结果及时公开公布,接受社会的监督。

(二) 完善农村宅基地资格权认定程序

坚持“一户一宅”基本原则不动摇,统一资格权标准,建立以集体经济组织为认定主体的宅基地资格权认定程序,明确以户为单位无偿享有宅基地使用资格的身份权,并按户内集体经济组织成员均等化的原则细化到人;对回乡、就业安置、引进先进人才参与乡村建设到本村落户的,经县政府批准和集体经济组织同意,可获得相应的宅基地资格权。农民在进城落户的过程中,政府部门不应以放弃宅基地资格权为前提条件。对于有意向将住房从农村转移到城市的农民,可以结合城市的住房保障系统,可以以宅基地资格权换取城市住房保障的优惠条件,例如经济适用房、公共租赁住房等等。

(三) 完善农村宅基地资格权退出和重获机制

在宅基地“三权分置”工作中,应当制定完善的宅基地资格权退出和重获机制。鼓励有条件保障住房的农民自愿有偿退出宅基地资格权。对于除农村宅基地外有住房保障想要退出宅基地但又不想彻底交还宅基地资格权的农村农民,相关的农村集体可以采用保留宅基地资格权,收回原有宅基地,不得申请新宅基地的方式保留宅基地资格权。对于因为自然灾害等客观原因导致宅基地缺失的、自愿无偿退出宅基地资格权的本集体经济组织成员,可以重新获得新的宅基地资格权。对于收回的宅基地,集体经济组织应当集中规划使用,进行相关的土地整治,增加农村可利用的土地资源。

四、结束语

总之,改善农村宅基地管理方法,提高农村土地资源利用率,是保障乡村振兴发展的重要基础,让农民成为让人羡慕的职业,在闲置的宅基地被回收后他们仍然有足够的的能力,实现自己富裕的生活。

参考文献

- [1]徐慧枫,张琴.农村宅基地退出模式比较及激励机制研究——基于宁波市的分析[J].中共宁波市委党校学报,2018,(6):110-117.
- [2]黄健元,梁皓.农村宅基地退出制度的源起、现实困境及路径选择[J].青海社会科学,2017,(6):136-139.
- [3]方丹萍,赵财源.“三权分置”视角下闲置宅基地优化利用的制度安排[J].农业开发与装备,2019,(6):16-17.