

浅谈农村宅基地登记发证存在的问题及对策

莫铭钜

(桂平市江口镇乡村建设综合服务中心 广西 桂平 537229)

[摘要]农村宅基地管理是土地管理工作最前沿与最基础性的主要工作,这一基础性工作在一定程度上与耕地资源的利用、保护与农民的生产生活有着一定的联系。因此,由于我国城市化正处于稳定发展的状态,近几年以来农村居民的生活无效扩张,以至于农村在建设中的应用的土地使用效率不断低下,一户多宅、多占超占与违法建设的严重现象已经不断突出,大量的农村宅基地的需求导致了大量的资源被占用与使用,一方面造成了农村耕地的资源不断减少,则另一方面可以有效减少大量宅基地的闲置区域与资源的浪费。所以,本文针对农村的实际情况进行深入分析,不断探讨农村宅基地登记发证的全过程,并且对其提出有效的解决对策,从而不断加快宅基地使用权登记发证工作的重要性。

[关键词]宅基地;登记发证;问题;对策

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.05.411

农村宅基地的使用权登记已经涉及了农村的每家每户,在一定程度上与广大人民群众的利益有着一定的联系。因此,农村宅基地使用权登记发证工作,不仅仅只是全面保障农村居民的合法权益,不断强化与加强农村宅基地的有效管理,同时更是集体土地使用制度的不断改革,从而对不动产的统一登记给予有效保障。所以,我国在近几年以来已经不断颁布了诸多的不同文件,其中文件主要提出的内容主要就是不断加快农村宅基地的使用权登记发证工作。

一、开展农村宅基地登记发证工作的意义

(一) 维护农民权益,促进农村社会和谐稳定的现实需要

针对农村宅基地使用权登记发证的工作来说,只有不断解决农村中土地权的纠纷,完全化解了农村与社会之间的矛盾,才能够依照相关的法律规定与农民确认土地权,不断加强农村农民的权利意识,进而在一定程度上有利于城市化与工业化的全面推进,从而完全切实农村中农民的权益。

(二) 建设城乡统一土地市场的前提

在当今社会的稳定发展中,加快农村宅基地登记发证工作的主要目的,就是为了根据相关的法律规定保障农民的土地权,通过不断深化与改革的方式,在一定程度上不仅仅明确了权能,同时还分配合理的农村土地产权制度等,以上内容对于建设城乡统一标准有着一定的重要作用。与此同时,不但全面促进了我国农村经济社会的稳定发展,而且还有效实现了城乡统一的发展动力。

二、农村宅基地登记发证问题及原因分析

(一) 农村宅基地对“户”的含义认定不明确

就目前而言,根据我国《土地管理法》的相关规定来说,农村民居户口中的一户只能购买与拥有一处宅基地,并且对每户宅基地的基础面积进行了合理的划分,同时还对其进行了严格的规定。因此,针对“户”的基本含义尚未明确,这导致了农村居民在实际登记工作中缺乏“一户一宅”的原则性与操作性。所以,截至到现在,“户”的基本含义在确认完成之后,必须以相关公安部门的户籍中所登记的内容为标准。在农村居民的实际生活与工作中,由于人的一生会存在求学、婚姻与死亡等一系列的原因,以至于“户”的人口数量在目前为止会发生不断的变化,在根据人口平均数量的住房面积标准为基础的话,则不论是任何一户人家的住宅面积全部会发生一系列的变化与改变,这样以来,在一定程度上就会存在一部分合法的宅基地面积不断超出规定的面积部分。

(二) “一户多宅”现象较普遍

到目前为止,不同地区已经不断普遍存在“一户多宅”的严重现象,其中造成这种现象与原因的理由各不相同,所以,归纳与总结完成之后主要划分为以下几个方面:其一,农村土地在管理工作的过程中,不够完善与到位,导致农村只能通过违法占地的方式抢占对处不同的宅基地;其二,农村居民建造新房子,不拆旧房子。就我国农村生活水平不断加快的基本现象而言,农村居民对房屋居住提出了更高的要求,特别是在面对农村建设与全面改革的发展中,农村规划在不断与社会的大环境有着一定的联系,绝大多数农村居民在选择占用其他的土

地资源建造房屋,但是始终不愿意将旧房屋拆除,以至于导致我国农村的土地资源出现了严重的浪费现象。

三、农村宅基地登记发证的对策建议

(一) 尽快出台有关政策性文件,明确宅基地登记发证主体

根据我国所颁布的《中华人民共和国村委会选举规程》与《村委会组织法学习读本》的相关政策与制度,相关村委会领导已经将我国颁布的政策大力宣传在农村当中,不断给农村居民贯彻各种不同的思想,引导农村居民严格遵守相关的规定。与此同时,在针对农村土地权确立登记发证工作的过程中,并没有在其中明确指引农村宅基地的使用权,甚至并没有表明其中的含义。所以,只有根据相关政策与规定严格执行,才能够对宅基地登记发证的主体进行明确,同时,也只有按照相关的政策执行才能够确保农村宅基地登记发证工作正常有序开展。

(二) 对“户”的概念进行界定,便于“一户多宅”问题的处理

由于我国尚未明确“户”的基本概念,使不同地区的登记人员对这一基本概念的认识存在一定的偏差,其中“一户一宅”的土地原则在当前十分缺乏,以至于农村宅基地在全部应用的过程中存在混乱的严重现象。所以,除了采用“户”的基本概念之外,在此基础上必须根据公安部门所登记的户籍为标准,但同时必须充分考虑户籍在登记中的独立户,对完全符合标准要求与条件的相关人员确认为“一户”,从而在其中可以向相关部门申请宅基地的土地使用权。

(三) 规范宅基地登记发证行为,加强信息化建设

在我国经济社会不断进步与发展中,一部分乡镇在运用国土资源的同时,相关工作人员通过科学信息技术对农村宅基地登记进行不断规范,同时在无形之中也充分设计了相应的规范性流程,让农村居民在建造宅基地的同时,必须与建立档案管理制度有效结合,只有这样才能够完全符合国家的基本标准。与此同时,在房屋已经建造完成之后,相关工作人员必须将宅基地的档案与数据全部记录到管理系统中。

结束语

综上所述,在农村宅基地户籍档案开展管理工作的过程中,必须建立与健全农村宅基地的档案管理制度,将农村宅基地的登记发证工作通过信息化建设的方式不断结合,在一定程度上不断建立全新的宅基地数据库,从而有效实现了我国农村宅基地档案管理的规范性与科学性。与此同时,只有严格控制农村居民乱占与滥用土地资源的行为习惯,才能够要求相关部门进行相互协调与沟通,进而有效实现执法合力与依法查处的工作。

参考文献

[1] 王锦利. 浅谈节约型农村宅基地管理中存在的问题和对策[J]. 中国房地产业, 2018, 000(008): P. 37-37.

作者简介:

莫铭钜, 1974.3.1, 男, 汉族, 广西桂平市, 大专, 研究方向: 浅谈农村宅基地登记发证存在的问题及对策。