

不动产统一登记制度下林权类登记的几点思考

何欣

(清原满族自治县自然资源服务中心 辽宁 抚顺 113300)

[摘要]不动产统一登记是我国新推出的法律法规,其对林业部门中林权类信息登记的工作带来了较大的影响,主要在于登记责权的分配,以及数据调查的责权分配等,这些问题让林权类信息登记工作出现了较大的工作难度,需要就此做出深入思考,制定并落实相应的解决策略,提高林业产业的管理效果,实现林业产业的长久发展。本文讲解了目前林权类登记工作中存在的问题,并对不动产统一登记制度下林权类登记的工作质量提升策略进行了浅析,期望可以给予林业行业从业人员一定的参考意义。

[关键词]不动产;统一登记;林权类登记;问题;策略

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.07.660

随着不动产统一登记制度的公布,林业产权的登记和流转看似有了更加明晰的制度保护,可以依照有关规定严格按照工作流程开展林业产权登记和流转工作,但是仔细了解会发现,林业类登记这一项工作上,在政策上存在着一些矛盾,这些矛盾的存在让登记人员的工作难以开展,处理工作的过程中不知道按照那一条政策执行。这并不是林权类信息登记过程中存在的唯一问题,还有资料内容不完善、相关政策建设不完全等问题,这些问题的存在都在不同程度的影响林业产业的发展,需要对此做出深入思考,以求促进林业产业的可持续发展。

一、目前林权类登记工作中存在的问题

(一) 林权相关政策上有矛盾

矛盾点主要体现在林权所有权和林权使用权解释不清,表现在如下两个方面:其一,权利界限不明晰,导致不少登记人员和林业产权管理人员难以将林业的使用责任落实到个人,在不动产统一登记制度下规定:农村土地具有所有权,承包农村土地的企业、组织或个人拥有土地使用权,而林业部门在执行林业产权流转和管理的过程中,对林地的承包权持有保留态度,并且还会出现流转的过程中将土地的所有权一并流转的情况,这与《不动产登记暂行条例》中的相关规定有较大的冲突,导致登记人员的权利转移的相关登记不明晰。其次,一般管理政策推出的同时会配套建设一些补充政策,但是对于林业产权的管理和登记来说,存在着配套政策建设不足的情况,依照林权的管理制度来说,企业或组织在拥有林权产权的情况下,同时拥有的是林业的所有权和使用权,但是依照不动产相关规定标示,其仅仅能够保留下林业的所有权,并没有林业产业的经营权,这种权利上的模糊界定,会让林业产权所有者不明晰自身的权利范围,也会让登记人员在登记过程中对所有者的权限范围进行错误判定^[1]。

(二) 林权类登记资料内容不完善

根据目前林权类登记信息资料可知,现阶段的林权登记资料信息不太完善,有不少林权产权证书没有做到在林权部门存档,并且林权部门的调查人员对林权的使用范围和林权产权的面积范围没有做到实地考察,导致资料信息的真实性

没有绝对的保障。另外,现如今大部分地区都没有做到深入使用信息化技术登记林权类资料,纸质资料的传递需要耗费大量的时间成本,导致信息互通上存在较大的延迟性,并且不同地区所采用的登记资料模板和格式不完全统一,资料中所要填写的有关信息也做不到完全统一,这给不同地区之间林权类信息的传递难度更进一步的扩大。在林业产业的资料核实过程中,一般是由林业部门人员前往林业产权所在地进行实地考察,对林业产权所有者的有关信息进行二次核实,并对林业用地的面积进行复勘,但是在不动产管理相关部门对不动产的管理过程中,这些是由不动产登记部门的工作人员派遣相关人员调查,这出现了工作职责上的重复。在不动产相关规定颁布以后,基本上后续调查核实的工作都由不动产登记信息登记处负责,实际上不动产服务机构的工作人员大部分都具有良好的调查能力,但是对于林业产业的调查,不仅仅只有个人的信息和登记的信息内容,还有林业产权的使用方向调查以及林业产权的具体归属面积调查,不动产服务机构的人并不具有测量数据的能力,这就导致了不动产登记人员难以对登记的数据进行二次核实,造成了林权类登记资料信息内容不够完善的结果。

(三) 林权管理相关制度建设不完善

制度建设不完善是造成林权登记人员和管理人员开展工作不规范的主要原因之一,对于相关工作人员来说制度就是工作的准则,当工作中缺失了参照的准则,则会导致登记人员在工作中流程紊乱,做不到依照工作流程严格开展信息登记工作。首先,大部分地区林业林权的登记工作都交由县级政府负责,县级政府在指导林权信息登记工作的时候缺乏对其的重视程度,往往依照市里的相关规章制度进行信息登记的管理,忽视了制度也需要因地制宜这一重要因素,导致不少地区的制度出现不适用的情况。其次,制度除了会对工作行为进行约束,其中还会包括人员的管理和调配,对于林业产权的登记来说,实际参与工作的都是乡镇级政府人员,乡镇中人员变动较为频繁,导致林业产权的登记工作不断的在用新人在做,这样的状况对岗前培训的要求极高,若岗前培训方面出现问题则会导致登记工作中出现较大的工作失

误,对林权的管理来说,在一定程度上增大了林权管理的难度^[2]。再次,除了要进行登记,还需要对登记的林权进行核实和评估,林权类管理部门缺少专业的林权产业资产评估机构,对资产的评估资料信息不够准确,导致登记信息的核实不具备相应的参考意义,对于评估,也需要将其融入制度的建设中,对评估团队进行严格把关,林权管理更多的数据参考,为林业产业的发展奠定良好的基础。

二、不动产统一登记制度下林权类登记的工作质量提升策略

(一) 建设完善的林权登记制度

现如今,我国各地区使用的林权登记管理制度做不到完全统一,这给林权登记信息的流通增大了难度,导致其他地区的林权信息登记缺乏参考价值,在林权登记制度的相关规定中,存在着与政策的矛盾点,这直接影响到林权的管理效果。要想使我国林业产业得到良好的发展,首先就要做到建设完善的林权登记制度,有了制度,相关的工作人员才有了工作上的行为准则规范。其一,制度中要明确各个岗位的岗位职责,现在的林权服务处对人员的分配不够合理,并且对林权登记过程中的各项工作没有进行统筹的规划,导致不少工作没有工作人员进行落实和执行,出现了相互推诿的现象。对林权登记工作人员的工作进行合理的分配,将工作职责落实到个人,确保每项工作都有相应的人员落实开展,在林权登记工作出现工作问题或失误时能有相关工作人员对此现象负责^[3]。其二,不动产的管理制度和林权的管理制度中有关权利的归属存在着一定的争议,要对其做出修改,对权利的划分做到明晰,才能让工作人员在登记过程中不会出现登记错误,也让林业产权所有者能够了解到自身可以使用的权利,有效减少林权类矛盾纠纷的发生。

(二) 建设信息化方式管理林权产权登记内容

上述说到,现阶段的林权类信息登记存在着信息登记内容不完善的现象,这一状况对林业的管理来说增大了管理的难度,并且会给不动产的统一管理制度带来直接的影响,因此,林业部门和不动产资产管理部门都需要提高对林权信息登记工作的重视程度,不但完善林权类信息的登记资料。可以从以下几个方面入手,提高林权类信息的完整度:其一,建设信息化登记系统,新兴技术的应用可以有效的提升林权类信息登记人员的工作效率,并且整个省市统一使用一套林权类信息登记系统,可以提高登记信息的统一性,让信息的互通变得更加方便快捷。其二,林权类信息登记和其他信息登记不同,林权类信息设计到林业产业的所有权、使用权和经营权等,权利划分过多管理起来存在着一定的难度,要对林业产业的经营状况和使用情况进行实地核实,加强不动产登记处工作人员的实地考察水平,其中包括调查能力和数据

测量能力的提升,确保上报备档信息的真实性和准确性,让林权产业的管理有更可靠的数据支持^[4]。

(三) 提高林业类登记人员的专业素养

任何工作的开展都要依靠人员的操作和调配,对于林权的登记工作来说亦是如此,因此,要想做到在不动产统一登记制度下提高林权类信息登记工作的工作质量和工作效率,就应该做到提升林业类登记人员的专业素养。首先,林业类登记人员大多是乡镇级政府单位的工作人员,乡镇级的工作人员工作变动幅度较大,对于林权类登记的工作来说,工作岗位调动频繁则会导致人员专业性难以把控,提高了岗前培训的重要性,因此,要做到对所有上岗从事林权类信息登记工作的人员,进行全面的岗前培训工作,培训的内容包括工作制度、工作流程以及工作中较常遇到的问题解决方式预案,这些都可以有效保障林权类信息登记人员工作的质量,有效提高林业类登记人员的专业素养。其次,可以对林业类登记人员和调查人员建设相应的绩效考核制度,绩效考核制度中的绩效与其综合薪资待遇和职级升降直接挂钩,给予工作态度认证、能够高质量完成工作的人员一定的绩效考核奖金,并且在有升职评定的时候,有限考虑对林业部门贡献较多的人员^[5]。只有建立了严格的考核制度,才能选拔出专业的人才,用一定的经济奖励来促进在岗工作人员的自我提升,不断的提高其专业素养,让林业类登记工作向着规范化的方向发展。

三、总结

综上所述,林业类产业的发展与我国的社会发展有着较大的关系,许多制造业和建筑业的发展都要利用我国的森林资源,因此,在林业产业的管理过程中,更应该做到提高对林业产业的重视,建设完善的工作制度和标准化的工作流程,为林业产业的发展给予更大的保障。对于林业产业来说,政府要想做到有效管理,就要做到登记完善的林权信息,政府有关人员在管理的过程中才有相应的数据支持,充分重视林权不动产信息的登记,对上方的政策做到认真贯彻执行,并且要因地制宜的建设相关的补充政策,确保登记工作的有效性,减少不必要的林权纠纷,使森林资源能够发挥其应有的效益,推动林业产业的长久发展。

参考文献

- [1] 向晓燕. 不动产登记下林权登记管理的几点思考[J]. 绿色科技, 2021, 23(07): 126-127+130.
- [2] 张启铭. 不动产统一登记制度下(林权)登记系统中存在的问题及建议[J]. 住宅与房地产, 2021(07): 11-12.
- [3] 黄文嘉. 浅谈林权类不动产登记工作存在的问题和建议[J]. 现代园艺, 2020, 43(14): 203-204.