**桓台县人民政府办公室**

**关于印发桓台县农村集体建设用地和宅基地**

**使用权确权登记发证工作实施细则的通知**

桓政办发〔2013〕55号

各镇人民政府，县政府有关部门、单位：

《桓台县农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记发证工作实施细则》已经县政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

桓台县政府办公室

2013年7月20日

**桓台县农村集体建设用地和宅基地使用权**

**确权登记发证工作实施细则**

**第一条** 根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地登记办法》（国土资源部令第40号）、《确定土地所有权和使用权的若干规定》（〔1995〕国土籍字第26号）、《关于农村集体土地确权登记发证工作的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）及《淄博市农村集体建设用地、宅基地使用权确权登记发证工作实施方案》（淄集土办发〔2013〕03号）的要求，结合我县实际，制定本细则。

**第二条** 到2013年12月底，全面完成农村集体建设用地、宅基地使用权确权登记发证工作，建立城乡一体化地籍调查数据库及信息管理系统。

**第三条** 集体土地使用权确权登记发证工作范围：县城规划区范围以外；未列入搬迁、改造计划的；依法使用的集体建设用地使用权和宅基地使用权。

**第四条** 农村集体建设用地使用权和宅基地使用权的概念

村委会办公室、医疗、教育、卫生、文化等公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地及其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，应当依法进行确权登记发证，确认集体建设用地使用权。

宅基地使用权是指农村集体经济组织的成员依法享有的在农民集体所有的土地上建造个人住宅的权利。根据《物权法》的规定，宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权利用该土地建造住宅及其附属设施。

**第五条** 集体建设用地使用权和宅基地使用权的调查以第二次土地调查图件资料为基础，开展权属调查，对宅基地和集体建设用地范围、界线、界址、权属性质、用途等情况进行实地调查、设置界址点，记录并经相邻各方认定，填写地籍调查表，测绘界址点坐标，编绘宗地草图和宗地图，满足登记发证和建设数据库要求。同时绘制宅基地使用权和集体建设用地使用权调查范围内的1：500比例尺地形图。

**第六条** 集体土地使用权按照土地总登记模式进行确权登记发证，应当按照以下程序办理：

1.县政府发布土地总登记通告；

2.地籍调查和测绘；

3.使用者提出登记申请；

4.乡镇政府审查、国土部门审核，并进行公告；

5.符合条件的，报县政府审批；

6.土地登记部门颁发证书。

**第七条** 土地总登记通告：在土地总登记申请前，由县政府发布总登记通告。通告的主要内容包括土地登记区的划分、土地登记期限、土地登记收件地点、土地登记申请人应该提交的有关文件资料和其他事项。

**第八条** 土地总登记申请：集体土地使用权人在土地总登记通告规定的申请期限内，按照要求提出土地登记申请。

**第九条** 集体土地使用权总登记申请人：镇农民集体使用的，由该镇农民集体或依法使用的单位、个人申请土地登记；村农民集体使用的，由该村农民集体或依法使用的单位、个人申请土地登记。

**第十条** 以集体土地使用权审批手续和土地权属来源为依据，以使用现状为基础，以无争议为前提，本着“尊重历史、面对现实、实事求是、妥善处理”的原则，达到“权属合法、界址清楚、面积准确、一户一宅”的要求，依法进行确权登记发证。

对权属有争议的土地，按照权属争议的有关规定调查处理，暂缓进行确权登记。

**第十一条** 可以确定集体土地使用权的情形：

1.有合法用地批准手续的；

2.对于没有合法权属来源证明的集体土地使用权，应当查明土地历史使用情况和现状，由四邻认可，村委员会出具证明并公告30天无异议的，经镇政府审核后，报县政府审批，属于合法使用的，确权登记发证；

3.已拥有一处宅基地的本农民集体成员、非本农民集体成员的农村或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地的，凭公证书，可依法办理土地登记，在《集体土地使用证》记事栏应注记“该权利人为本农民集体原成员住宅的合法继承人”；

4.非农业户口居民（含华侨）原在农村合法取得的宅基地及房屋，房屋产权没有变化的，经该农民集体出具证明并公告无异议的，可依法办理土地登记，在《集体土地使用证》记事栏应注记“该权利人为非本农民集体成员”；

5.已经发生土地使用权转移且受让人属本集体经济组织成员的，符合一户只能拥有一处宅基地规定的，可以进行登记发证；

6.对村委会将原村集体公共场所等土地卖于本集体经济组织无宅基地的村民居住的，有合法用地手续的，进行变更登记发证，无合法手续的，只调查不发证；

7.非本农村集体的农民，因地质灾害防治、移民安置、重大工程等原因异地购买宅基地的，经现集体经济组织同意且本人向原集体经济组织提出放弃原宅基地使用权的，对有合法土地权属来源的，可以确认宅基地使用权；

8.对原户口在本村，拥有村民宅基地，但后来因升学、入伍、招工等原因户口农转非的，原在农村的旧房，且房屋产权没有变化的，经集体经济组织同意，可以将土地使用权确定给原房屋所有权人，但享有的土地权利仅限于房屋的存续期间；

9.非本集体经济组织的农村或城镇居民，因司法判决方式取得农村住宅的，可按规定申请确权登记；

10.因婚嫁关系居住在外村，但户籍仍在本村的，夫妻双方只能选择在其中一方拥有宅基地，另一方写出放弃申请宅基地的证明，并按规定申请确权登记；

11.其他依法可以确定集体土地使用权的情形。

**第十二条** 依据《桓台县农村村民住宅建设管理办法（试行）》（桓政发〔1999〕65号）的文件规定，宅基地面积不得超过225平方米。

**第十三条** 以前已登记发证的宅基地也在本次登记范围内。在申请登记时，将收回村民手中的土地证书，土地证书和登记资料一并作为土地权属来源证明。原发放的土地证书，有登记资料的，经审核后，作为本次确权登记发证的依据；没有登记资料的，私自填制、涂改的土地证书，不得作为换发证书的依据，一律予以没收、销毁，并依法进行查处。

**第十四条** 宅基地使用权不予登记的情形：

1.对非继承等原因，农村村民一户申请第二宗宅基地使用权的；

2.城镇居民在农村购买和建造住宅申请宅基地使用权的；

3.不符合土地利用总体规划或镇（村）建设规划的；

4.土地违法行为尚未处理或正在处理的；

5.土地权属有争议的；

6.因依法查封地上建筑物和其他附着物等原因限制土地权利的；

7.农村村民因新建住宅，应当拆除的旧宅或旧宅纳入土地置换项目规划复垦的；

8.空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的；

9.将原有宅基地及地上建筑物出卖、出租、赠予或者改为经营场所等非生活居住用途后，再次申请宅基地；

10.申请人弄虚作假、骗取登记、提供虚假情况的；

11.未进行地籍调查或地籍调查资料不全的；

12.确权登记发证后，再申请新宅基地的；

13.地质灾害易险点、电力设施、水利设施、测量标志、易燃易爆危险品仓库等保护范围内的土地；

14.公路及通信管线控制范围内的土地；

15.依法不予登记的其他情形。

**第十五条** 宅基地范围的确定：

1.宅基地是以居住为主的生活用地；

2.宅基地以外单独建设的猪圈、厕所、牲口棚、堆草场等视为农业生产用地，不做宅基地处理；

3.村内空闲地、无建筑的旧宅基地、村内道路等公共用地一律不列入居民宅基地范围。外迁户已腾出宅基地，由土地所有者统一安排，地上附着物允许原户主自行处理；

4.要按照批准的面积、现行法定用地标准及村镇规划要求，合理确定界址。没有依法批准的，有院墙的以院墙地基外沿为界，对无院墙的，原则上以房屋墙基外堤脚线为准，房屋后不留滴水地。滴水和夹道可以作为村集体空闲地处理；

5.两户以上共同使用一处宅基地的，由各户先自行协商确定各自使用范围，其中：

（1）经过协商能够确定各户准确使用界线的，按协商确定的界线单独确权登记；

（2）经过协商不能确定各户准确使用界线的，但能够确定各自分摊面积的，按协商确定的分摊面积办理共用宅基地使用权确权登记；

其中共用部分（如堂屋、厨房）等其产权归属由当事人协议约定为共有或一方所有，在记事栏中备注。

（3）经过协商不能确定各户准确使用界线，也不能确定各自分摊面积的，按共同共有办理确权登记。

6.对住宅与其他用途兼用的，有合法用地手续的，按原批准用途调查办理；无合法用地手续的，村内有宅基地的，只调查不登记，村内无宅基地的，按宅基地进行调查。

**第十六条** 宅基地“户”的标准的认定：

依法执行农村村民一户只能拥有一处宅基地的法律规定。 宅基地以户为单位申请登记，户的确定，原则上以公安部门户籍登记为准。依法继承宅基地使用权的未成年人可以单独作为特殊“户”申请登记。

**第十七条** 宅基地占地时间的认定：

1.有合法土地权属来源的按实际批准时间；

2.无合法土地权属来源的宅基地按最初取得时间为准；

3.原址翻建的以最初房屋建设时间进行认定；

4.异地翻建的，原批准文件无效，以翻建时间为准。

**第十八条** 宅基地超面积的，按照不同的历史阶段进行确权登记发证：

1982年2月国务院发布《村镇建房用地管理条例》实施前，农村村民建房占用的宅基地，至今未扩大用地面积的，可以按现有实际使用面积进行登记；

1982年《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年《中华人民共和国土地管理法》实施时止，农村村民建房占用的宅基地，超过当地规定的面积标准的，超过部分按当时国家和地方有关规定处理后，可以按实际使用面积进行确权登记；

1987年《中华人民共和国土地管理法》实施后，农村村民建房占用的宅基地，超过规定面积标准的，按照实际批准面积进行确权登记，在土地登记簿和土地权利证书记事栏内注明超过标准的面积，待以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建、政府依法实施规划重新建设时，按有关规定作出处理，并按照各地规定的面积标准重新进行确权登记。

**第十九条** 宅基地流转交易的确权登记情况：

宅基地受让方（继承除外）符合申请宅基地条件的，由村委会收回原宅基地，调剂给受让方进行确权登记；受让方不符合申请宅基地条件的，不予确权登记。

**第二十条** 合法的宅基地权属来源证明：

1.1982年《村镇建房用地管理条例》实施前，权属来源证明可依据下列之一提供：

（1）经原生产队社员讨论通过，生产大队审核同意建房的文字资料；

（2）乡（镇）政府批准文件资料；

2.1982年2月13日《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年1月1日《土地管理法》实施时止，土地使用权的批准文件可凭下列之一提供：

（1）乡（镇）政府批准文件；

（2）县级农业部门批准文件；

（3）占用耕地、园地建房的，需提供县级以上人民政府批准文件；

3.1987年1月1日《土地管理法》实施起至1999年1月1日新《土地管理法》实施前：

（1）使用耕地建房的，应提供县级以上人民政府批准文件；

（2）使用原宅基地、村内空闲地和其他土地的，提供乡级以上政府批准文件；

4.1999年1月1日新《土地管理法》实施后，提供县级以上人民政府批准文件。

**第二十一条** 解决土地权属争议的原则：

由于历史原因，农村宅基地存在着许多争议地块，在本次登记发证中应将具体情况调查清楚，本着尊重历史，照顾现实和有利于稳定的原则，进行确权。对于不能形成一致意见的，根据《中华人民共和国土地管理法》第十六条之规定，农村宅基地纠纷，由镇政府处理，处理决定生效后，可以作为土地登记的依据。

**第二十二条** 权属审核和公告：

由国土部门负责对辖区内申请人提交的资料进行权属审核，并对审核结果进行公告。公告期限为一个月。

公告的内容主要包括土地权利人的姓名或名称、地址；准予登记的土地坐落、面积、用途、权属性质、使用权类型和使用期限；土地权利人及其他利害关系人提出异议期限、方式和受理机构等。

**第二十三条** 公告异议处理：

土地权利人和利害关系人在土地总登记审核结果公告规定的期限内，对公告结果有异议的，可向国土部门申请复核。

申请复核时，申请人应提交土地登记复核申请书、身份证明文件和异议证明文件，并按规定缴纳复核费。经复核无误的，复核费不予退还，经复核确有差错的，复核费由造成差错者承担。

**第二十四条** 登记颁证：

公告期满无异议，符合登记条件的，由县国土部门填写土地登记审批表，签署初审和审核意见后，报县政府审批。经县政府批准后，进行注册登记，向土地权利人颁发土地证书。

**第二十五条** 本细则自公布之日起施行，有效期至2016年7月19日。