

运用法律手段 规范农村用地

当前农村宅基地存在的问题及对策

文登市国土资源局 孙显华



当前,农村宅基地的管理比较混乱,如何搞好宅基地管理涉及到千家万户的切身利益,关系到农村的社会稳定。自从取消农村宅基地有偿使用制度以来,乱占滥用,违法批地,变相扩大宅基地,买卖和变相买卖宅基地,抢占村内空闲地等行为及由此而引起的上访案件增多,造成邻里不和的现象时有发生。如何运用法律管好用好农村宅基地是当务之急。

1 存在问题

(1) 违法用地。不经批准,不办合法用地手续,随意侵占集体的土地建住宅,导致村庄外延扩张;门前占尽,又占房后,有的还建起了后花园,个别户宅基地高达半亩之多。

(2) 违法批地。有的是新《土地管理法》实施前违法批地,也有的是实施后违法批地。个别村领导干部“把持”宅基地的审批权,批宅基地,批村内空闲地,特别是近年来打着落实各级种植业调整的幌子批村内空闲地建鸡场、猪场、牛场,空闲地占用了就占用耕地,一占就是几亩,甚至十几亩,无计划,无规划,无用地审批手续。

(3) 变相买卖宅基地。个别村领导干部擅自出卖集体土地给不符合建房户建住宅,户宅基地索费高达上万元;有的村擅自占地建商品房出售;

还有个人出卖村内空闲地的行为。

(4) 宅基地闲置突出。有的民房闲置多年,多达几处,村民房闲置率达10%;有的房屋倒塌留有残墙;还有划地圈占等行为,造成急需用宅基地无法安排,而且还影响村庄规划。

2 主要原因

产生上述问题的主要原因,从历史的角度分析,有传统观念的影响,认为宅基地是祖传的,使用与不使用由自己说了算;还有经济落后因素,也有家庭观念抬头因素等。从现实角度分析,有宣传不到位的因素,有经济条件改善后仗仗权势摆阔的因素,有的根于攀比风影响,造成“你占我也占,不占白不占”的局面。这里有村领导干部多年“把持”宅基地选址、审批大权的作祟因素,也有没按规划实施及法律、法规不具体或操作中运用不当的因素。说到底就是无法力约束。

3 对策

(1) 村民空闲地实行有偿使用。实行统一规划,统一安排,统一收费标准。集体与个人签订空闲地有偿使用合同,二年一签订;年初签订时一次性收足有偿使用费。有偿使用费标准一般为每平方米每年5~10元;对

擅自抢占空闲地者,实行加倍收费,按月清结。对以地谋私,以权谋地,带头或支持违法占地建房的,要严肃处理,坚决刹住乱占滥用土地的歪风。

(2) 搞好农村宅基地登记发证工作。村建立宅基地台帐,并通过依法登记,对少批多占,乱批滥占,未批先占,倒卖宅基地等行为进行依法处理。

(3) 严肃处理超占宅基地的行为。对违法占地者依法拆除地面建筑物,土地退归集体;对拆除违法占地建筑物确有困难的,其占地建筑又符合村庄规划,实行标定地价的15~20倍交纳一次性土地补偿费。一户多宅的,多余的宅基地由村集体收回;对收回有困难的,村收取每年每平方米2~5元的有偿使用费。

(4) 依法批地。凡从事占地建设的单位和个人,必须依法办理合法用地手续。村领导干部审批宅基地,对村内空闲地的使用要合理安排,统一收费。占地建鸡场、猪场、牛场等由土地管理部门审批。

(5) 强化土地的巡查机制。一是建立巡查责任制;二是确定巡查任务;三是使用经济杠杆进行巡查,并按时汇报巡查情况。

(6) 及时处结来信来访,多方面加强与群众联系,把农村宅基地违法行为及时消灭在萌芽中。