



重磅! 农村“宅基地”使用权可由城镇户籍子女继承

法制周报·新湖南记者 齐果

“我爸70多了,一直担心自己过世后,乡下的老宅会被拆掉,地也被收掉,听到这个消息,一块石头落了地。”家住长沙湘江世纪城的彭先生眉开眼笑地告诉记者。

像彭先生这样离乡打工、创业,已经在城市安家落户的农二代,家乡的老宅如何处置很是令人心忧。“城镇户口可以继承农村宅基地房屋使用权”这条消息,解开了他们多年的心结。对于很多想要进城落户的农民来说,这条政策无异解决了他们的后顾之忧。

宅基地使用权可继承,但上面必须建了房

近日,自然资源部经商住建部、民政部、国家保密局、最高人民法院、农业农村部、国家税务总局等6部委共同研究,对“十三届全国人大三次会议第3226号建议”作出答复。

其中,就该建议中提到的“关于农村宅基地使用权登记问题”,答复明确:农民的宅基地使用权可以依法由城镇户籍的子女继承并办理不动产登记。根据《继承法》规定,被继承人的房屋作为其遗产由继承人继承,按照房地一体原则,继承人继承取得房屋所有权和宅基地使用权,农村宅基地不能被单独继承。

《不动产登记操作规范(试行)》明确规定,非本农村集体经济组织成员(含城镇居民),因继承房屋占用宅基地的,可按相关规定办理确权登记,在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农村集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

以上内容明确了农村宅基地使用权继承的主要条件:其一,农民的宅基地使用权可由城镇户籍的子女继承并办理不动产登记。其次,按照房地一体原则,继承人继承取得房屋所有权和宅基地使用权。最后,农村宅基地不能被单独继承,即地上必须附有房产才可继承。

城镇户口继承了农村房屋后 可否重建

已落户广州的曲女士表示,她家两姐妹大学毕业后都在外地结婚落户,父母年事已高,不愿意离乡,她们考虑把新化老家的房屋翻修,姐妹俩可轮流回家陪父母安享晚年。但担心投入几十万元重修房子,在父母百年后,她们还能不能住。此次政策的明确,打消了她们的顾虑,坚定了回乡陪伴父母的决心。



东安县舜皇山国家森林公园管理局塘家村

严洁 付勇 摄

记者在此提醒读者,宅基地使用权继承是建立在房屋所有权继承上的。根据《确定土地所有权和使用权的若干规定》第52条规定,空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地,不再确定土地使用权,集体收回宅基地使用权。如果老家父母宅基地上的房产倒塌了,继承人是城镇户口,是不可以单独继承宅基地的;城镇户口继承农村房屋后,翻新或重建的手续受限较多。所以,建议趁父母健在,尽快以他们的名义翻修重建,既可尽孝,也能保证宅基地使用权可以继承。

农村宅基地使用权继承后 可否再继承

依据《民法典》,农村宅基地所有权、宅基地使用权和房屋所有权相分离,同时《民法典》规定,继承人只能继承自然人死亡时遗留的个人合法财产。而宅基地所有权属于集体所有,并非个人财产,所以不能继承。继承人实际继承的是房屋,但由于房地无法分离,才可依法使用宅基地。因此,只要保证农村宅基地上

的房屋不倒塌、不变危房,那么按照《物权法》,就可以持续继承房屋,并依法使用宅基地。

明确“城镇户口可以继承农村宅基地使用权”后,宅基地使用权不再限于特定“村民”身份取得,一方面为有意回乡生活发展的城市居民提供了政策依据,有利于解决农村“空心村”问题;另一方面为有意进城的农村青年子女进城解除政策担忧、提供制度保障。

城镇户口可否下乡买地建房

既然城镇户口可以继承农村宅基地,是不是意味着城里人也能下乡买地建房?宅基地属于农村集体所有,城镇户籍子女可以继承,但不能交易。

2019年发布的《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》早已明确指出,宅基地是农村村民的基本居住保障,严禁城镇居民到农村购买宅基地,严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆,严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

不准买卖、流转耕地违法建房



农村乱占耕地建房“八不准”系列漫画

新闻速读

关键词:部委联合调研 湿地

10月19日-21日,由自然资源部自然资源调查监测司副司长冯文利任组长,自然资源部、生态环境部、住房和城乡建设部、水利部、农业农村部、国家林业和草原局相关司局人员为成员的联合调研组,来湘开展湿地资源调查调研。调研组一行先后深入岳阳市华龙码头、东洞庭湖自然保护区、中科院洞庭湖湿地生态系统观测研究站和西洞庭湖国家级自然保护区实地考察,并在长沙召开座谈会。厅党组成员、副厅长李谢文参加调研和座谈。

调研组对湖南省相关工作取得的成效给予了高度评价,希望湖南尽快梳理研究成果,推进地方行业标准制定,形成可复制、可推广的自然资源调查监测工作“湖南经验”。

今年,湖南被列为全国湿地调查试点省份,在东洞庭湖湿地和南洞庭湖湿地开展了国际重要湿地资源专项调查研究和示范,形成了以湖泊湿地为典型示范的专项调查和质量评价方法,为下一步全面开展湿地资源专项调查做出了有益探索。

通讯员 刘泉子 伍茜

关键词:邵阳县 督察 乱占耕地 整治

10月21日,国家自然资源督察武汉局到邵阳县调研农村乱占耕地建房问题整治工作。督察组实地抽查了邵阳县农村乱占耕地建房摸排图斑、卫片执法图斑整改、“早改水”及土地开发项目现状。听取了邵阳县农村乱占耕地建房问题整治工作情况汇报,强调在村庄规划方面,要以实用性、接地气为主,统筹兼顾产业调整,并且要不断强化规划的权威性和刚性约束;在农村乱占耕地建房问题整治工作中,要依法行政,摸排以自然资源部门为主,执法以农业农村部门为主,相互配合,扎实推进整治工作有序开展;在保障农村村民建房需求方面,要把握好一户一宅条件,统筹考虑村民建房需求。

通讯员 黎焕文

关键词:平江 农村违建 排查 100%

为确保10月10日前完成农村乱占耕地建房排查摸底,平江县政府紧急动员,平江县自然资源局综合运用技术手段和实地勘察等方式,集中力量对辖区内乱占耕地建房问题开展全覆盖、拉网式排查清理,逐村逐户建立任务整改台账,明确整改时限和要求。同时,在县域范围内广泛开展张贴海报、投放电视及网络广告,现场咨询等多形式宣传。与“房地一体”权籍调查人员分工协作做好前期工作。根据摸排任务数,全县安排信息填报员1730名,涉及567个行政村,每日上报,仅国庆放假8天期间全县就累计出动摸排人员12344人次。

据悉,省自然资源厅对平江下发了162870个图斑。截至目前,该县已全部完成摸排任务,完成率达100%,居岳阳市第一。

通讯员 秦梦

关键词:张家界 砂石土矿 “洗牌”

根据全省普通建筑材料用砂石土矿专项整治行动方案要求,及统一部署,张家界市启动了新一轮矿产资源开发利用与保护规划修编工作。严格遵循“扶大关小、合理设置、环保第一”的原则,对各区县范围内采石场重新布局,将省自然资源厅下达的砂石土矿采矿权控制指标分解到各区县。其中慈利县17个、永定区16个、桑植县16个(武陵源区禁止设置采矿权),计划于2022年前通过关闭退出、整顿整合等方式,将全市砂石土矿由目前的124个消减至49个。

为落实全市砂石土矿权设置重新布局任务,永定区、慈利县、桑植县三个县区编制了砂石土矿专项规划并于近日通过了省自然资源厅组织的联合审查。

通讯员 谷忠秋

小马说法 案例:安徽省滁州市滁州市琅琊经济开发区管理委员会违法批地案

2019年4月,滁州琅琊经济开发区管理委员会违法批准安徽欣宇环保科技有限公司占用扬子街道永阳社区十里村耕地1.88公顷(28.18亩)建设欣宇无纺布项目。2019年9月,滁州市自然资源和规划局立案查处。滁州市自然资源和规划局向滁州市琅琊区监委提出了行政处分建议。

小马说:有些经开区就是个小王国,真拿自己不当外人,国家划个圈给他们发展经济,他们不思创新,不思可持续发展,只看眼皮底下有什么可换钱可换政绩的。别说是28亩耕地,对于百姓来说,一分耕地也是命!这种卖地求取GDP之风早该刹一刹了!