

集体土地所有权登记成果更新实施路径

付进进

甘肃煤田地质局综合普查队 甘肃 天水 741000

摘要: 集体土地所有权是重要的土地权利,能够深化集体产权制度改革的同时,及时地进行登记成果更新,做到与使用权的衔接,还能够确立相关使用主体,对不良登记行为进行相关规范,有效避免影响集体土地所有权成果更新的相关问题。在提升成果更新质量的同时,促进登记成果更新工作能够高效顺利展开。本文从了解集体土地所有权登记成果的重要性和存在问题出发,旨在探索提高登记成果更新效率的具体实施路径。

关键词: 集体土地; 所有权登记; 成果更新; 实施路径

Implementation path for updating the results of collective land ownership registration

Fu Jingjing

Comprehensive Survey Team of Gansu Coalfield Geology Bureau, Tianshui, Gansu 741000

Abstract: Collective land ownership is an important land right. It can deepen the reform of the collective property right system, update the registration results in a timely manner, achieve the connection with the right to use, establish the relevant user, regulate the bad registration behavior, and effectively avoid the related problems affecting the update of the collective land ownership results. While improving the quality of the results update, we should promote the efficient and smooth implementation of the registration results update. Starting from understanding the importance and existing problems of the registration results of collective land ownership, this paper aims to explore the specific implementation path to improve the efficiency of the renewal of the registration results.

Key words: collective land; Ownership registration; Achievements update; Implementation path

前言:随着产权保护制度的不断发展,集体土地所有权是土地产权的重要组成部分,对登记成果的更新和实施路径的管理,能够切实地完善土地管理制度和提高土地管理水平,把自然资源做到具体明确,维护农民主体土地权益。虽然现阶段土地所有权登记成果还存在着许多的问题,但相关的更新措施已经有了具体的组织方法和技术支持,能够确保成果在更新创造的过程中提高土地登记效率。

1 集体土地所有权登记成果的重要性

通过集体土地所有权登记,能够让有关部门对土地的所有权以及使用权和承包经营权有着整体性的认知和数据采集,促进相关信息平台的建设,有效维护农民群众的基本权益,保障农村发展理念,给农村发展提供更好的数据支撑。集体土地所有权的相关权益能够根据数据的采集方式依法对财产的使用和收入进行评价,也是集体建设用地的基础和房屋住宅使用地的权力核心^[1]。集体土地所有权登记成果也能够切实地划清土地所属权限的模糊边界,让集体和个人之间使用的土地不产生联系,不同阶级政府也能够根据所有权的边界划分明晰自然资源的占有部分,让土地的使用更加具有

边界感。对于集体土地所有权的登记成果也能够让不动产进行统一登记,夯实产权基础的同时,保障不动产的交易安全,给使用者和合法转让人以法律的保障,提高政府治理水平的同时,综合性地提高土地管理效率。

2 集体土地所有权登记成果存在的问题

2.1 缺少政府干预,职责划分不明确

集体土地所有权登记成果的工作过程当中,政府缺少经济和人员投入,导致数据调查和集体登记工作停滞和缓慢,土地所属权争议缺少政府协调,公开性的工作经费也得不到财政部的重视,政府各个部门之间的配合不完全,缺少具体的职责划分。在集体土地所有权登记成果更新的过程中,许多的使用主体对土地调整和体制变化原因不明确,通常会在使用权和承包经营权产生冲突,导致土地登记过程中忽视客体变化以及主体意愿,阻止后续登记成果的更新,带来了极大的利益损失。相关登记人员在自身的工作过程当中没有自身职责,通常会产生任务推诿情况,没有把实际的更新成果汇报到平台上,缺少追责意识,让登记成果的更新难以取得实际成效。登记成果的学习和研究也缺少适当的工作机制和

调查方式, 各地之间的数据和交流没有实现互通, 缺少了统一的组织和有序的工作安排, 也缺少适当的监督考核机制, 也失去了内在利益动机的激发。

2.2 集体土地所有权登记成果数据调查模糊, 土地使用主体的登记意识弱

在集体土地所有权登记成果更新的过程中, 集体土地使用数据的调查工作通常会因为土地的边界问题导致调查数据模糊不清, 实际的边界地址难以通过文字形式来进行具体测量, 并且在地图的空间位置定位方面也缺少现代信息技术的辅助和支持, 难以用高精度的比例尺和现代绘图工具进行精度调查。并且模糊的数据也不利于登记成果的发放和证明, 不具备具体的法律效益^[2]。虽然在具体的登记过程中, 随着工作人员意识的提升, 会对相关的土地提高重视程度, 但边界的划分依然会有判断不清的情况, 这会导致土地边界在边线判断的情况下产生权力冲突和所有权差异, 造成新的矛盾和人员意识冲突, 严重阻碍了土地所有权的登记成果更新。并且由于土地之间的边界模糊, 会对实际的土地变动以及土地调整产生纠纷, 在绘图测量方面也难以正常进行。此外, 在登记过程中还存在使用者主体对登记的意愿不强这一问题, 这是会严重阻碍集体土地所有权的登记工作, 并且缺少了使用者主体性的意识发挥, 会让工作进展缓慢, 登记成果更新进度迟迟提不上日程。这是由土地的经营权和使用权没有严格的制度约束条件导致的, 相对于农民群众来说, 集体土地所有权登记成果更新与否对自身的利益没有冲突, 所以大多数使用主体会把登记当做可有可无的任务, 主体者缺少土地登记意识培养, 这也是国家政策干预不强的表现。

3 集体土地所有权登记成果更新的实施路径

3.1 政府加强干预, 建立监督体系

一方面, 在集体土地所有权登记成果更新过程中, 需要加强政府的指导和干预, 要将集体土地的所有权涉及的主体做到严格区分和记录, 并建立全新的调查登记体系, 调动各级农村集体与政府的共同力量, 政府要提供人员支持和经费保障, 在土地所属权的争议方面给予客观调节意见。也要确保整个成果调查登记机制能够在政府的监督管理下进行, 加强各部门之间的合作管理机制。集体土地所有权登记成果的更新还需要获得项目用地的报告和批准文件, 在土地的征收和建设用地的手续办理方面, 政府部门要认识到集体土地所有权登记成果更新的重要意义, 加强组织领导的同时, 成立专业的工作组织, 完善登记队伍的建设, 把实际的成果更新以及登记汇报落到实处。充分调动乡镇力量, 抓住重点而具体的土地管理责任问题, 划分相关职责, 建立追责意识, 确保将工作都能够落到实处, 取得实际成效。

另一方面, 政府部门也要加强技术规范, 提高法律法规掌握意识, 相关登记人员要在成果的更新和汇报中做好交流工作, 熟悉业务流程的同时强化业务培训, 做好登记数据的保障, 确保数据能够准确真实地应用在集体用地以及证件的

签发过程中, 相关人员也要提升自身经验和成果更新意识, 在工作中吸收经验教训, 加强登记成果的学习和研究, 采用调查的方式切实制定工作计划, 保障登记成果更新能够顺利的落到实处, 工作也能够按时完成。政府还需要建立严格监督机制, 建立监督平台, 把登记成果定时汇报, 增强各地之间的进展和数据交流, 确保登记成果更新工作能够在统一的组织下顺利有序地提高地方工作速度。在工作成果进展缓慢的地方也要进行重点监督指导, 确立政府和地方同步的监督考核机制, 对相关职责进行专项监督考察, 确保登记成果更新工作能够顺利落到实处^[3]。

3.2 明确集体土地所有权登记资金主体责任划分, 明确登记流程

一方面, 在集体土地所有权更新登记的资金渠道方面, 需要划分承担主体。一般情况来说, 在所有权的登记成果方面, 使用权在何处, 何处的主体就要负责主要的经济问题, 但根据实际考虑, 农民集体显然对土地所有权的更新登记缺少相关激励和物质需求, 因此在具体的经费和收费方面, 国家需要出台相关政策, 加大精力投入和相关人才支持, 确保登记成果能够为国家掌握土地资源, 强化土地管理的同时, 减轻土地所有者的负担。经费和资金收集要在土地所有者承担范围内, 尽量让政府出台提高收费登记的公益性质, 减少土地所有者的经济负担。具体拓宽土地所有权的更新登记费用收取渠道, 需要国家财政支持, 在经费的划分上面, 集体土地所有权要更新自身独特性, 从国有土地使用权中提取部分基金作为经费收益, 划分资金资源, 建立经济数据资源库, 发挥最大化经济效益, 提高登记成果更新计划效率。

另一方面, 在登记过程中要完善土地所有权的成果收集以及信息采集工作, 获得土地征收批准文件以及不动产权等证书, 采集相关变化材料以及土地争议调解证书, 通过信息数据完成高分辨率的图像绘制^[4]。还要进行数据的整理与分析, 在原有电子数据的基础上增加必要的纸质材料, 根据已有的集体土地所有权登记成果进行分类标注, 建立整体登记平台账户, 结合传统的登记数据, 检验所有权成果是否内容完整, 数据是否有所漏洞, 图片更新是否清晰准确。针对不清晰的登记成果, 要组织筛查核实。专业人员要开展集体土地所有权实地考察和产权使用者收集登记, 完成最终的调查成果核实任务。确保登记成果能够有效地整理入库, 做好各个数据之间的联系和衔接, 规范成果集中更新制度, 做到实时更新和准确检验, 最终把成果汇报给有关部门, 方便有关部门做好后续的任务调整。在日常成果更新机制的建立过程中, 要积极完善集体土地所有权日常登记制度, 确保工作能够保证成果的准确性和现实性, 及时组织有关农民群体的申请办理登记任务和工作窗口, 做好对登记成果进行实时更新和查缺补漏的任务。与相关建设部门进行多方合作机制, 通过业务上的相互协调和共同交流, 实现系统对接和资源数据共享, 提高成果的应用效率, 做好更新交接与汇报工作。

3.3 加大集体土地所有权调查力度, 提高数据精准度和登记意愿

在集体土地所有权的调查力度方面, 许多土地的主体使用权数据模糊不清, 有着与国有土地相交接的部分, 这导致了在最初的合作机制划分时证明的土地没有实际的数据管辖范围, 在土地调整方面也缺少分界线的明示。因此要提高集体土地管理的所有权调查精准度, 在实际的调查过程中, 要与自然资源事业相结合, 在土地的所有权登记管理上面实现精度查询和所属权集中登记。所以说土地改革进行过后, 在土地所有权在原有的基础上, 让农民群体有了更多的土地处置权利, 这些权利经过多方的转让和抵押, 会呈现土地分化借鉴的不明晰, 因此在登记过程要将所有权调查清楚, 提升调查精度, 满足社会发展需求和文明发展需要。借助仪器和信息技术设施帮助集体土地所有权实现更快更好的登记方式, 确保在实际地区能够采用精准度高的比例尺进行图像绘制和数据采集测量, 减少土地争议问题导致的成果报告不明显和所有权登记成果更新调查缓慢问题^[5]。

另一方面, 为了能够实现集体土地所有权登记成果的实时更新, 就要在所有权的使用主体方面加强主体登记意愿。提升使用者主体的收益和相关利益, 能够切实保障集体土地所有权得到集中的登记和成果更新。在实际过程中, 集体土地的所有权经常与使用权脱节, 因此在具体的登记环节, 要将二者之间确立使用主体, 通过权力的集中体现和意志的集中导向作为土地登记管理的基础, 保障集体土地经营性的同

时能够让使用者拥有实际的经济效益和相关土地收益, 在土地的征收调整环节, 也要根据使用者主体的变化进行登记、调节政策转变。把上述条件作为登记的监督先导意愿, 发挥使用所自身主体性确保在缺少政府和相关管理人员的干预下, 即使不采用硬性的登记约束条件, 也能够让集体土地的所有者进行履行土地登记职责, 实现管理机制的良性发展。

总结: 总而言之, 更新集体土地所有权的登记成果, 能够让资料进行长期的保存和动态管理, 促进登记管理平台的建立, 进一步实现资源的共享和流通, 为土地的管理工作提升效率, 强化登记成果在集体土地建设使用时的管理作用, 造福农民群体, 为地区经济发展提供资料和制度保障。

参考文献:

- [1]隋广岩,颜煜.集体土地所有权确权登记成果调查更新的实践与思考——以临海市为例[J].浙江国土资源,2022(10):33-35.
- [2]张颖.集体土地所有权登记成果更新路径研究[J].华北自然资源,2022(03):134-137.
- [3]谭子宓.马克思土地产权理论与我国农村土地制度改革研究[D].闽南师范大学,2022.
- [4]方黎明.集体土地所有权确权登记成果管理新要求[J].资源与人居环境,2022(02):8-9.
- [5]肖楚钢.我国土地经营权制度研究[D].中南财经政法大学,2021.