

土地权利理念与方法集体土地使用权 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E6_9D_83_E5_c67_493330.htm 一、集体土地使用权

1、概念：是农村集体经济组织及其成员以及其他符合法律规定的其他组织和个人在法律规定的范围内对集体所有土地享有的用益物权。 2、集体土地的主体：农村集体经济组织及其成员以及其他符合法律规定的其他组织和个人；乡、镇、村公益组织等。 3、集体土地使用权的分类：农用地和建设用地（宅基地、乡镇企业用地、乡镇公益用地）。 4、使用权的取得：农地使用权：承包经营。宅基地：申请、批准、分配。乡镇企业、乡村公益事业用地：审核、申请、批准、拨付使用。 5、集体土地的内容和限制：占有权、使用权，以用途和取得方式享有不同的收益、处分权。（承包经营权，收益权和一定的处分权。公益用地。没有收益和处分权）。 6、集体土地使用权的终止：征用；公共设施、公益事业需要；不按用途或停止使用收回。 二、农地使用权： 1、定义：是农村集体经济组织成员或其他单位、个人依法以承包或租赁等方式取得的用于农、林、牧、渔等生产经营活动的有期限限制的集体土地使用权。（30年，其他单位和个人需经村民会议或代表的2/3同意，并报乡镇人民政府批准）。 2、农地使用权的取得：不同主体取得不一样；四荒地鼓励开发利用（可招、拍、协议）。 3、土地承包经营权合同的内容：发包人、承包人，及双方权利和义务。 4、承包土地的调整：2/3村民或代表同意，报乡镇政府和县级农业主管部门批准。 5、农地使用权的内容：占有；使用；收益；部分

处分权；可依法继承。 6、四荒：须按约定或达到一定转让条件方能转让；办理登记的，经发包方书面证明同意的，可以抵押。 7、农地使用权的限制：不得擅自改变用途；不得闲置耕地，2年以上的，终止合同。 三、宅基地使用权： 1、定义：依法审批由农村集体经济组织分配给其成员用于建造住宅的没有使用期限的集体土地使用权。 2、主体：集体经济组织内部成员，符合建房申请条件。 3、宅基地的取得：申请；乡镇政府审核；县级政府批准。 4、宅基地的内容及限制：占有；使用；收益和有限制的处分权。转让给本集体经济组织的成员，转让或出租后，不得再申请宅基地，2年未建或拆迁2年未使用的，收回。 四、乡镇企业用地使用权： 1、主体：农村集体经济组织可设立独资经营的企业；入股或出资及联营的形式与其他单位、个人设立的企业。 2、取得：县级土地部门申请，按批准权限批准。 3、内容和限制：占有权；使用权；收益权按公司法、合伙企业法的规定或依约定处置。不得转让、出租，但破产、兼并、分立等除外，但需征用和办理出让手续。登记后，可随地上物一并抵押，实现抵押权时，需经法定程序（征用等）。 五、乡村公益用地使用权： 1、主体：农村集体经济组织以及其依法设立的学校等公益性组织。 2、内容：享有占有权、使用权；一般无收益权和处分权。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com