



## 宅基地使用权的内容

宅基地使用权,是指城乡公民个人在依法取得国家所有或集体组织所有宅基地上建造房屋并居住使用的权利。

宅基地使用权的内容,是指宅基地使用人享有的权利和承担的义务,包括以下几方面:

1. 经审核批准的宅基地,使用人有长期使用的权利,但因国家建设需要征用土地,或依法重新规划土地时,使用人应服从国家或集体组织的统一规划,调整使用的宅基地。

2. 使用人有权在宅基地上建造房屋和其它建筑物并居住使用。宅基地上的建筑物的所有权为建筑人所有。公民出卖建筑物的,宅基地的使用权随之转移给新房主。

3. 使用人有权在房前屋后的宅基地上种植树木。树木的所有权属种植人所有。

4. 宅基地不准出租、买卖、抵押或者以其他形式非法转让。出卖、出租住房后再申请宅基地建房的,不予批准。

5. 行使宅基地使用权时,不得妨碍公共利益或他人的合法权益。宅基地的使用人在行使权利时应受如下限制:须按规定用途使用,使用时不得超出确定的宅基地范围,使用宅基地应注意相邻关系、照顾邻人的合法权益,城市居民在宅基地上建房,必须经房管部门审查批准,未按规定办理各种合法手续的,依法不予保护。

(张旭航、姜波)

## 赢利企业资金流失面面观

随着改革开放的深入,国家对企业的政策也逐渐放宽,很多企业在市场需求、产品质量上很下功夫,生产、经营畅销产品,积攒了些家底。但是由于个别企业法制观念淡薄,疏于管理,企业资金大量流失,债权一直难以收回,损失很大。

含小利,赔大钱

某乡办企业是远近闻名的赢利大户,有一定的经济实力。一日,某贸易公司找到这家企业,称急需进一批俄

罗斯钢材,要向银行贷款30万元,想要这家工厂担保,并称这批钢材已找到买主,转手可挣8万元,挣的钱两家可以平分,同时还出示了一份购销钢材合同。该厂见有利可图,马上就同意了,银行见这家企业给担保,更是不加思考,马上签订了借款合同,结果这家贸易公司本是个皮包公司,靠投机起家,在骗取了该厂的信任,贷款到手后,贸易公司便关了门,负责人不知去向,银行与该厂一起去找,得知这家公司的办公地点是临时租用的,至今还未付租金,银行便向法院起诉。根据民法通则第89条规定“保证人向债权人保证债务人履行债务,债务人不履行债务的,按照约定由保证人履行或承担连带责任,保证人履行债务后,有权向债权人追债”。该厂只好自食其果,担负起催还款的责任。

由于以上原因,一些债权企业虽然有充分的证据,应该受法律保护,但也不通过法律途径解决问题,债权迟迟难以收回,一面持有债权,一面又负债累累,使本是赢利的企业面临危机。(待续) (张旭航 刁世哲)

## 交换农用地须登记

我国土地实行登记制度,分初始土地登记和变更土地登记。当前,许多农民因生产、生活的需要相互调田地的事情经常发生,但农民们往往忽视变更登记这一重要环节,一旦发生纠纷,则使自身的合法权益得不到应有的保护。

《土地登记规则》第29条明确规定:“因农用地交换、调整引起土地使用权或土地所有权变更的,应由双方持协议和有关文件到土地管理部门申请变更土地登记。”所以农民朋友要按照有关法律、法规程序办,不要因一时的疏忽,给自己造成意外的损失。同时也告诫那些准备交换土地的农民朋友:交换农用地,千万莫忘登记。

(摘自《农村报》)

## 法制谚语

● 为主贪,必丧其国;为臣贪,必亡其身。《贞观政要·贪鄙》君主含鄙,定会丧失自己的国家;臣子贪鄙,定会引来杀身之祸。

● 窃人之财犹谓之盗,况偷天官认私己乎!《汉·王符潜夫论·贵忠》偷人的财物尚且叫做盗贼,何况窃据高位以谋私利呢!《摘自《农村报》)