

山东省土地登记条例

<http://law.people.com.cn/showdetail.action?id=2657813>

第一章 总则

第一条 为加强土地登记管理,保护土地所有者和使用者的合法权益,根据《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规,结合我省实际情况,制定本条例 @ 第二条 本条例所称土地登记是指县级以上人民政府依法对国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地建设用地使用权及法律法规规定的土地他项权利(以下简称土地权属)进行确认。

第三条 本省行政区域内土地权属的设定、取得、变更、终止,均应依照本条例规定进行登记。

第四条 土地登记以宗地为基本单元。

宗地是指以土地权属界线组成的封闭地块。

第五条 县级以上人民政府土地管理部门是土地权属的登记机关,负责本行政区域内的土地登记工作。

第六条 经依法登记确认的土地所有权、使用权及土地他项权利受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第二章 登记申请

第七条 国有土地使用权由使用该国有土地的单位或者个人申请登记。集体土地属于村农民集体所有的,由村农业集体经济组织或者村民委员会申请登记;属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)集体经济组织申请登记。集体土地建设用地使用权由使用该土地的单位或者个人申请登记。

以土地使用权作为投资或者合作条件与外商举办合资、合作企业的,由企业或者中方合作者申请登记;外商独资企业的用地,由该企业申请登记。

公共设施和市政设施用地,由其主管单位申请登记。

共同共有的土地权属,由共同共有人共同申请登记;按份共有的土地权属,由按份共有人分别申请登记。

跨县级行政区域建设用地的,应当分别向土地所在地的土地权属登记机关申请登记。

第八条 土地登记申请人不能亲自申请登记的,可以出具委托书委托他人代理。国外申请人委托他人代理的,应当按国家规定办理公证或者认证。

第九条 土地登记申请人申请土地登记,应当提交下列文件资料:

- (一)土地登记申请书;
- (二)申请人的身份证明;
- (三)土地权属来源证明;
- (四)地上建筑物及其他附着物的合法产权证明;
- (五)需要提交的其他文件资料。

第十条 初始土地登记,由县级以上人民政府发布通告。通告的主要内容包括:

- (一)登记区的划分;
- (二)申请登记的期限;
- (三)申请应当提交的有关证件;
- (四)受理申请的地点;
- (五)其他事项。

初始土地登记是指土地登记机关依照《中华人民共和国土地管理法》的规定,在一定时间内,对辖区内的全部土地进行的普遍登记。

第十一条 土地登记申请人应当在土地登记通告规定的时间内,持有关文件资料,到通

告规定的地点申请初始土地登记。

第十二条 有下列情形之一的,土地登记申请人应当自土地权属变更事实发生之日起30日内,向登记机关申请土地变更登记:

- (一) 因土地被征用、划拨而引起土地权属变更的;
- (二) 以出让或者转让方式取得国有土地使用权的;
- (三) 因机构调整、企业兼并、分立或者进行股份制改造等原因引起土地权属转移、合并或者分割的;
- (四) 以赠与、继承、买卖、交换、分割、拆迁等方式处分地上建筑物及其他附着物而引起土地权属转移的;
- (五) 因交换、调整土地引起集体土地所有权变更的;
- (六) 因处分抵押财产而取得国有土地使用权的;
- (七) 因其他原因引起土地权属变更的。

第十三条 土地所有者、使用者的名称、通信地址和土地用途发生变化的,应当自变更事实发生之日起30日内,持有关证明材料向登记机关申请变更登记。

第十四条 依法出租国有土地使用权的,出租人应当自土地使用权租赁合同签订之日起30日内,持土地使用权出让或者转让合同、土地使用权租赁合同,向登记机关申请国有土地使用权出租登记。

第十五条 以无地上定着物的土地使用权设定抵押权的,当事人应当自抵押合同签订之日起30日内,持土地使用权出让或者转让合同、土地使用权抵押合同,向登记机关申请土地使用权抵押登记。

以城市房地产或者乡(镇)、村企业的厂房等建筑物设定抵押权的,按照法律、法规的有关规定办理抵押登记。

第十六条 有下列情形之一的,土地所有者、使用者和土地他项权利者应当自土地权属终止事实发生之日起30日内,持有关证明材料向登记机关申请注销登记:

- (一) 土地使用权出让期届满不再续用的;
- (二) 依法收回国有土地使用权的;
- (三) 因不可抗力造成土地灭失的;
- (四) 国有土地使用权出租、抵押合同终止的;
- (五) 其他土地权属终止的情形。

第十七条 单位和个人需要临时用地的,应当自临时用地申请被批准之日起15日内,持有关批准文件向登记机关申请临时用地登记。

第十八条 土地登记申请人应当按国家规定缴纳土地登记费。

第三章 受理审核

第十九条 登记机关接到土地登记申请后,应当对申请人提交的有关文件进行审查。凡符合规定条件的,应当予以受理;不符合规定条件有下列情形之一的,不予受理:

- (一) 申请登记的土地不在本行政区域内的;
- (二) 土地登记申请人没有合法身份证明的;
- (三) 土地权属来源不明的;
- (四) 其他不符合规定条件的。

第二十条 登记机关受理初始土地登记申请后,应当进行地籍调查,对土地权属、面积、等级、用途等逐项审核。凡土地权属合法、界址清楚、面积准确的,应当将审核结果予以公告。

第二十一条 土地登记申请人及利害关系人自公告之日起30日内对公告内容提出异议的,应当向登记机关提出复查申请,并提交异议书及有关证据。

第二十二条 登记机关应当自接到异议书之日起15日内,将异议书副本送达其他土地登记申请人及其利害关系人。土地登记申请人及其利害关系人应当自接到异议书副本之日起15日内向登记机关作出书面答复。

登记机关应当对异议书和书面答复进行调查核实,并将调查结果书面通知异议申请人及其他利害关系人。

经调查核实,异议成立的,复查所需费用由原登记机关承担;异议不成立的,复查所需费用由异议申请人承担。

第二十三条 登记机关对变更土地登记的申请及有关资料应当进行审核,并进行地籍调查。

第四章 注册登记

第二十四条 土地登记申请人及其利害关系人在公告期内未对审核结果提出异议或者异议不成立的,由登记机关按规定报经县级以上人民政府批准后进行注册登记。

第二十五条 变更土地登记申请经调查审核,符合国家法律、法规规定的,由登记机关按规定报经县级以上人民政府批准后进行注册登记。

第二十六条 有下列情形之一的,由登记机关作出暂缓登记的决定,并于接到申请书之日起30日内书面通知申请人:

- (一) 非法转让或者非法占用的土地及其他违法用地,尚未依法处理的;
- (二) 土地权属有争议,尚未解决的;
- (三) 土地被依法查封的或者地上建筑物及其他附着物被依法查封的;
- (四) 在公告期限内对土地登记审核结果提出异议成立的;
- (五) 其他应当暂缓登记的情形。

前款规定暂缓登记的情形消除后,登记机关应当按照本条例规定予以核准登记。

第二十七条 经登记的国有土地使用权,由县级以上人民政府向国有土地使用者颁发《国有土地使用证》。

经登记的集体土地所有权,由县级人民政府向集体土地所有者颁发《集体土地所有证》。

经登记的集体土地建设用地使用权,由县级人民政府向集体土地使用者颁发《集体土地使用证》。

经登记的土地他项权利,由县级以上人民政府土地管理部门向土地他项权利者颁发土地他项权利证书。

第二十八条 登记机关自受理登记申请之日起核准登记的期限,初始登记为5个月,变更登记为2个月。

处理异议的时间不计算在前款规定的期限内。

第五章 法律责任

第二十九条 未依照本条例规定进行土地权属登记的,由登记机关责令其限期补办登记手续;逾期不补办的,视为非法占用土地,可处以每平方米15元以下的罚款。

第三十条 伪造、骗取或者擅自涂改土地证书的,其土地证书无效,由登记机关没收土地证书,并处以5000元以上20000元以下的罚款;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第三十一条 未按注册登记的用途使用土地的,由登记机关责令限期改正;逾期不改正的,由县级以上人民政府依法收回土地使用权,注销土地登记,并没收土地使用证。

第三十二条 依照本条例规定实施罚款时,必须使用省财政部门统一制发的罚没收据。罚没款缴同级财政。

第三十三条 当事人对行政处罚决定不服的,可以依法申请复议,也可以直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议也不向人民法院起诉又不履行处罚决定的,由作出处罚决定

的机关申请人民法院强制执行。

第三十四条 登记机关错漏登记的，应当及时更正，给权利人造成损失的，登记机关应当承担相应的赔偿责任。

登记机关工作人员在办理土地登记过程中徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守的，由其所在单位或者上级机关视其情节给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十五条 本条例规定的土地证书，由省人民政府土地管理部门按照国家有关规定监制。

第三十六条 本条例自公布之日起施行。