

关注

祖宅寄托着几代人的生活记忆,也述说着中国人独特的乡土情怀。祖宅或者宅基地若想代代传承,需要提前做好哪些规划?

想继承买卖祖宅?没那么简单



雷春波 徐娟

儿孙全都搬到市里居住的李大爷,在祠堂门口和老伴闲聊:“我百年之后,我们老李家的祖宅谁来管呀?我们这一支子孙在李家屯就没根儿了!”

在三线城市国企工作的李叔和李婶规划着未来:“我爸把我从农村供到城市,我把儿子从小城市供到大城市,从农村户口到城市户口,我们家三代人齐心协力,一代更比一代强!”

在上海市中心打拼的小李,晚上十点多回到出租屋,身心疲惫:“算了,卷不动了。上海新农村一手繁华,一手闲适,不如回我的快乐老家!”

城市化,人口从乡村流向城市已成为一种常态。

祖宅寄托着几代人的生活记忆,也述说着中国人独特的乡土情怀。大家族中,新生命的诞生意味着新生活的开启。伴随着对现代城市生活的共同期待与追求,生活的舞剧也伴随着家庭阵地的转移从记忆中的乡间田野、清风穿堂演变成高楼大厦、人流如织。

在办案过程中,我们经常遇见不同年龄段

的客户面临像上述李大爷、李叔和小李的状况。在此需要提醒大家,祖宅或者宅基地要想持续传承,需要家族几代人的努力。

李大爷的祖宅能被继承吗?

答案是,宅子能继承,地不能继承。要想搞清楚这个问题,必须明白宅基地房屋虽然是“宅地一体”,但是背后的权利关系却各不相同。宅基地的所有权和使用权是分离的。宅基地由村集体享有所有权,不属于个人财产,不能当作遗产继承,但宅基地上的房屋由产权人享有所有权,属于私人财产,可以继承,而房屋位于宅基地上,村民享有宅基地使用权,遵循“地随房走”原则,继承房屋的,宅基地使用权可以一并享有。

城市户口的李叔能继承祖宅吗?

答案是,宅立,能继承;宅倒,不能继承。我国法律并未对宅基地的继承作出严格的户籍限制。城市户口的法定继承人可以通过法定继承规则取得农村宅基地上的房屋,进

而获得宅基地的使用权。也就是说,城市户籍人员对宅基地的使用权是基于房屋继承而产生的。如果是空宅基地,地上没有房子,自然不能继承。

城市户籍子女继承房屋后,从后续的房屋管理使用角度,可以选择自用,也可出租或出售。出售的话,房屋的受让人一般只能是房屋所在地的集体经济组织成员且在该集体没有房屋的村民。鉴于出售的诸多限制,实务中存在签订“永久租赁”合同的情况,在此再次提示,此种租赁合同是以租赁之名行买卖之实,实务中一般认定合同无效。

2019年9月11日,中央农村工作领导小组办公室、农业农村部发布《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》指出:城镇居民、工商资本等租赁农村房屋居住或开展经营的,要严格遵守合同法的规定,租赁合同的期限不得超过20年。合同到期后,双方可以另行约定。

如果要想农村宅基地持续传承,在继承宅基地使用权后,要注意对房屋维修养护。目前,城市户籍的子女只能对继承得来的房屋进行适当修缮,不能像村集体成员一样对宅基地进行翻建。如有长久传承祖宅的规

划,最好在属于村集体成员的家人生前对房屋翻建。

小李能买宅基地房屋吗?

就上海地区而言,根据《上海高院关于审理农村宅基地房屋买卖纠纷案件的原则意见》可知,农村宅基地买卖应严格按照法律法规的规定进行。

对于由此引发的纠纷,应当综合考虑出卖人出售房屋是否经过审批同意、合同是否履行完毕以及买受人的身份等因素,区分不同情况,妥善处理,具体如下:

1.对于发生在本乡范围内农村集体经济组织成员之间的农村房屋买卖,该房屋买卖合同认定为有效。

2.对于将房屋出售给本乡以外的人员的,如果取得有关组织和部门批准的,可以认定合同有效。

3.对于将房屋出售给本乡以外的人员的,未经有关组织和部门批准,如果合同尚未实际履行或者购房人尚未实际居住使用该房屋的,该合同应作无效处理。

4.对于将房屋出售给本乡以外的人员,未经有关组织和部门批准,如果合同已实际履行完毕,且购房人已实际居住使用该房屋的,对合同效力暂不表态,实际处理中应本着尊重现状、维护稳定的原则,承认购房人对房屋的现状以及继续占有、居住、使用该房屋的权利。

对此类案件进行处理时,要区分不同情况:1.按上述三种情况处理的,双方当事人应各自返还房屋及购房款。

2.按上述第四种情况处理的,如果系争房屋已经拆迁或者已纳入拆迁范围的,应在扣除购房人的购房款后,充分考虑购房人重新购房的合理支出,由购房人与出卖人按比例取得补偿款,其分割比例一般可以考虑在7:3左右。

宅基地上的房屋,因为地和房权属不同,又有“地随房走”原则,所以继承时会因为情况不同,导致结果不同。祖宅在传承中不仅代表了物质财富,还代表了几代人的精神财富,建议大家提前做好规划,避免纠纷。

(作者系上海家与家律师事务所律师)

高举改革开放旗帜 凝聚推进中国式现代化的磅礴伟力

(上接1版)

逐字逐句学习公报内容,西藏自治区那曲市色尼区那兴塘社区乡村振兴专干石达卓玛振奋不已,“改革开放的巨大成功为我国推进高质量发展、实现中国式现代化赢得了宝贵经验,新时代以来全面深化改革又为推进中国式现代化提供了更为坚实的物质基础、更为完善的制度保证和更为充实的精神力量”。

改革只有进行时。“全会公报充分彰显了我们党将改革开放进行到底的坚定决心和历史担当。”全国三八红旗手标兵、黑龙江省宁安市玄武湖大米专业合作社销售经理陈雨佳坚信,以习近平同志为核心的党中央团结带领亿万人民,敢于突进深水区,敢于啃硬骨头,敢于涉险滩,面对新矛盾新挑战,把一个个“不可能”变成了“一定能”,必将开创我国改革开放的全新局面。

中国人民大学国际文化交流学院2023级硕士生钟紫秋正在基层岗锻炼,深刻体会到改革开放为农业农村发展带来的巨大改变和取得的历史性成就,“全会公报充分彰显了以习近平同志为核心的党中央全面深化改革的坚强意志和推进中国式现代化的坚定决心。”她表示,将以全会精神为指引,在担当中历练、在奋斗中成长,在投身基层志愿服务的实践中贡献青春力量,在全面建设社会主义现代化国家新征程中勇当开路先锋。

为中国式现代化开辟广阔前景

中国式现代化是在改革开放中不断推进的,也必将在改革开放中开辟广阔前景。

“高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务”“教育、科技、人才是中国式现代化的基础性、战略性支撑”“城乡融合发展是中国式现代化的必然要求”……立足以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业的关键时期,全会对进一步全面深化改革作出系统部署,继续将改革推向前进。

香江集团董事长、广东省女企业家协会会长翟美卿表示,将带领企业认真学习贯彻全会精神,坚守主业、发展实业,因地制宜发展新质生产力,持续推动产业转型升级。广东省女企业家协会将团结引领广大女企业家听党话、跟党走,牢牢把握粤港澳大湾区发展机遇,为推进经济高质量发展、促进新质生产力提升贡献巾帼力量。

全会进一步明确了科技创新作为催生新质生产力的核心动能,对科技事业提出新期待,也为广大科技工作者提供了新空间。全国三八红旗手、国家科学技术进步奖一等奖获得者、浙江开天工程技术有限公司总经理吴慧明表示,将不折不扣落实全会精神,带领企业走好“专精特新”之路,进一步在原创发明、原创理论、原创方法上取得更大突破,将创新主动权、发展主动权牢牢掌握在自己手里。

“全会聚焦美丽中国建设所提出的新要

求,为我们指明了新航向。”河北省保定策邦园林总经理崔炫洁表示,要尊重自然、顺应自然、保护自然,以科技、创新为核心,带领更多妇女姐妹在降碳、减污、扩绿、增长方面充分发挥引领示范作用,做绿水青山就是金山银山理念的积极传播者和模范践行者,为共建美丽中国作出更大贡献。

近年来,一项项政策落落实落地,一个个具体困难得到切实解决,全国三八红旗手、重庆市潼南区宝龙镇严寒村党支部书记欧敏深切感受到,村民们对村“两委”和村干部的认可度越来越高。她表示,将继续脚踏实地、攻坚克难,从美丽乡村建设、农村产业数字化转型、发展新型农村集体经济等方面发力,带领村民发展好种养殖业,力争今年村集体经济收入突破500万元。

仔细研读全会《决定》,列席代表、新疆乌鲁木齐市柯坪路北社区党委书记热孜万古丽·沙吾提深切感受到进一步全面深化改革的民生温度。“一串串老百姓的‘幸福清单’就是改革的‘成效清单’。”她表示,将第一时间组织社区党员干部认真学习全会精神,从人民群众的急难愁盼中找到基层改革工作的发力点、突破点,从便民服务的每一件小事抓起,不断提高居民群众的获得感、幸福感、安全感。

今年,陕西省女法律工作者协会会长、北京浩天(西安)律师事务所主任刘洁两次代表陕西省律协赴乌兹别克斯坦调研,充分了解当地法治营商环境,以高质量法律服务保障更多中资企业“走出去”、乌兹企业“请进来”。刘洁感慨,“完善高水平对外开放体制机制,法律工作者大有可为。”未来,她将带领陕西女法律工作者协会会员学深悟透全会精神,充分发挥专业优势,把学习成效转化为推动工作发展的生动实践。

公报中的“全面推进国家各方面工作法治化”让广西壮族自治区高级人民法院民一庭四级高级法官张尧倍感振奋。她表示,将坚持严格公正司法,守住维护社会公平正义的最后一道防线;弘扬社会主义核心价值观,让法安天下、法润人心;深化司法公开,全面构建维护社会公平正义的监督体系,努力让人民群众在每一个司法案件中感受到公平正义。

团结引领广大妇女贡献“半边天”力量

阔步新时代,继续推进全面深化改革的新号角已经吹响。踏上新征程,新的伟大变革将发出更加磅礴的力量。

大家纷纷表示,要把学习宣传贯彻全会精神作为当前和今后一个时期的重大政治任务,更加深刻领悟“两个确立”的决定性意义,坚决做到“两个维护”,团结引领广大妇女坚定不移听党话、跟党走,积极投身进一步全面深化改革的伟大实践,为强国建设、民族复兴贡献“半边天”力量。

“党的二十届三中全会进一步对全面深化改革、推进中国式现代化作出战略部署,意义重大,影响深远。”贵州省黔西南布依族苗族自治州册亨县岩架镇组织委员罗春春表示,将立足当地自然风光和资源优势,探索“旅游+”融合发展,打造新业态、开发新产业,坚持党建带妇建,用妇女群众听得懂的语言、听得懂的故事,深入浅出地宣传解读全会精神,为推进乡村全面振兴凝聚巾帼力量。

作为基层妇女干部,湖南省张家界市武陵源区协合乡黄家坪村党支部书记、村委会主任周星表示,将始终牢记为人民服务宗旨,发挥好村级资源禀赋,带领广大村民围绕产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴和组织振兴写好文章,为中国式现代化贡献力量。26年从事变电检修工作,河南省劳动模范、国网固始县供电公司运维检修部副主任刘娟娟从零基础检修“小白”成长为可独当一面的技术专家。她表示,将认真学习贯彻全会精神,在电力变电检修岗位上以优质服务赋能固始县发展加速度,贡献新时代女性的青春、智慧和力量。

全国“最美家庭”称号获得者、国家税务总局大同市税务局干部赵静尤其关注公报对增强文化自信的要求,“中国式现代化是物质文明和精神文明相协调的现代化,必须增强文化自信,发展社会主义先进文化,弘扬革命文化、传承中华优秀传统文化。”十余年来,每逢节假日赵静一家就到大同市博物馆做志愿服务,向游客讲述大同的历史变迁和各族民族交往交流交融的故事,“我们要继续讲好中国故事,为传播中华优秀传统文化、推进中国式现代化作出自己的贡献”。

江西省公安厅直属机关党委专职副书记、直属机关纪委书记钱敏表示,将坚持以人民为中心的发展思想,始终把人民群众放在心中最高位置,解决好群众最关心最直接最现实的利益问题,为维护国家安全、促进人民幸福贡献巾帼之力。

妇联组织是党开展妇女工作最可靠最有力的助手。宁夏吴忠市妇联党组书记、主席马晓贤表示,将以铸牢中华民族共同体意识为主线,充分发挥妇联组织服务妇女儿童的独特优势,加强对妇女儿童思想政治引领,用心用情做好维权关爱服务,在加强民生事业建设中增进妇女儿童福祉。

作为一名首善之都的区妇联主席,北京市大兴区妇联党组书记、主席曹晶表示,将带领全区妇联组织和妇联干部深入学习贯彻全会精神,不断深化妇联改革,认真履行引领服务联系职能,动员全区广大妇女争做伟大事业的建设者、文明风尚的倡导者、敢于追梦的奋斗者,为“新大兴 新国门”建设作出新的更大贡献。

(统稿:周韵曦 采访:王春霞 耿兴敏 高峰 马伟 周丽婷 姚改改 袁鹏 邵伟 林志文 贾莹莹 党柏峰 周韵曦 张凌涛 刘旭 姜军旗)

一问一答

员工因公司搬迁辞职 能否索要补偿金?

我原来所在公司因环保评估不合格,被相关行政主管部门要求搬迁、整改,公司随后搬迁到新址。由于我原有岗位不复存在,公司为我提供了新的岗位,但我基于不满现状而拒绝,并以公司变更工作地点属于未按照劳动合同约定提供劳动条件为由辞职。请问:我能否要求公司支付经济补偿金?

梁菲菲

梁菲菲,你好!

你不能要求公司支付经济补偿金。

劳动合同法第三十八条、第四十六条分别规定:“用人单位有下列情形之一的,劳动者可以解除劳动合同:(一)未按劳动合同约定提供劳动保护或者劳动条件的……”“有下列情形之一的,用人单位应当向劳动者支付经济补偿:(一)劳动者依照本法第三十八条规定解除劳动合同的……”即用人单位未按劳动合同约定提供劳动条件的,劳动者可以解除劳动合同,用人单位应当向劳动者支付经济补偿。与之对应,你能否向公司主张经济补偿金,取决于公司是否属于“未按劳动合同约定提供劳动条件”。

而本案情形并不在其列,因为,一方面劳动条件是指用人单位对劳动者所从事的劳动必须提供的生产、工作条件和劳动安全卫生保护措施,即用人单位保证劳动者完成劳动任务和劳动过程中安全健康保护的基本要求。本案中,公司基于环保因素,根据相关行政主管部门的要求搬迁新址,裁撤工作岗位,原工作岗位不复存在,不能归责于公司“未按劳动合同约定提供劳动条件”。更何况公司已为你提供新的岗位,但被你拒绝。

另一方面劳动合同法第十七条具体列出包括工作地点和劳动条件等在内的八项必备条款,其中第四项“工作内容和工作地点”、第六项“劳动报酬”、第八项“劳动保护、劳动条件和职业危害防护”分属不同独立的条款。由此可以看出,“工作地点”与“劳动条件”不属于被包含关系,而是并列的独立条款。即不能由于工作地点的变更而视为公司“未按劳动合同约定提供劳动条件”。

江西省兴国县人民法院 颜东岳

关于《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》的说明

(上接1版)

决定稿对健全宏观经济治理体系作出部署。提出完善国家战略规划体系和政策统筹协调机制;统筹推进财税体制改革,增加地方自主财力,拓展地方税源,合理扩大地方政府专项债券支持范围,适当加强中央事权、提高中央财政支出比例;完善金融机构定位和治理,健全投资和融资相协调的资本市场功能,完善金融监管体系。

决定稿对完善城乡融合发展体制机制作出部署。提出健全推进新型城镇化体制机制;巩固和完善农村基本经营制度;完善强农惠农富农支持制度;深化土地制度改革。

决定稿对完善高水平对外开放体制机制作出部署。提出稳步扩大制度型开放;深化外贸体制改革;深化外商投资和对外投资管理体制改革;优化区域开放布局;完善推进高质量共建“一带一路”机制。

第二,注重构建支持全面创新体制机制。决定稿统筹推进教育科技人才体制机制一体改革,强调深化教育综合改革、深化科技体制改革、深化人才发展体制机制改革,提升国家创新体系整体效能。

在教育体制改革方面,提出分类推进高校改革,建立科技发展、国家战略需求牵引的学科设置调整机制和人才培养模式,超常布局急需学科专业;完善高校科技创新机制,提高成果转化效能。

在科技体制改革方面,提出加强国家战略科技力量建设,优化国家科研机构、高水平研究型大学、科技领军企业定位和布局,改进科技计划管理,强化基础研究领域、交叉前沿领域、重点领域前瞻性、引领性布局;强化企业科技创新主体地位,建立培育壮大科技领军企业机制;允许科研类事业单位实行比一般事业单位更灵活的管理制度,探索实行企业化管理;深化职务科技成果赋权改革。

在人才发展体制机制改革方面,提出加快建设国家战略人才力量,提高各类人才素质;完善青年创新人才发现、选拔、培养机制,更好保障青年科技人员待遇;强化人才激励机制,坚持向用人主体授权、为人才松绑;完善海外引进人才支持保障机制。

第三,注重全面改革。决定稿在统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局框架下谋划进一步全面深化改革,统筹部署经济体制改革和其他各领域改革。

在民主和法治领域改革方面,对健全全过程人民民主制度体系、完善中国特色社会主义法治体系分别作出部署。提出加强人民当家作主制度建设;健全协商民主机制;健全基层民主制度;完善大统战工作格局。提出加强重点领域、新兴领域、涉外领域立法;健全监察机关、公安机关、检察机关、审判机关、司法行政机关各司其职,监察权、侦查权、检察权、审判权、执行权相互配合、相互制约的体制机制;完善推进法治社会建设机制。

在文化体制改革方面,着眼于推进物质文明和精神文明相协调的现代化,提出推动理想信念教育常态化制度化,改进创新文明培育、文明实践、文明创建工作机制;优化文化服务和文化产品供给机制,建立优质文化资源直达基层机制;健全网络综合治理体系;推进国际传播格局重构,构建更有效力的国际传播体系。

在健全保障和改善民生制度体系方面,提出完善收入分配制度,规范收入分配秩序;优化创业促进就业政策环境,支持和规范发展新就业形态;健全灵活就业人员、农民工、新就业形态人员社会保障制度,全面取消在就业地参保户籍限制;提出加快构建房地产发展新模式,充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权;提出深化医药卫生体制改革,实施健康优先发展战略;提出健全人口发展支持和服务体系,完善生育支持政策体系和激励机制,完善发展养老事业和养老产业政策机制,按照自愿、弹性原则稳妥有序推进渐进式延迟法定退休年龄改革。

在生态文明体制改革方面,提出完善生态文明建设体制,健全生态环境治理体系,健全绿色低碳发展机制;提出实施分区、差异化、精准管控的生态环境管理制度,健全横纵向生态保护补偿机制,实施支持绿色低碳发展的财税、金融、投资、价格和标准体系,加快规划建设新型能源体系。

第四,注重统筹发展和安全。国家安全是中国式现代化行稳致远的重要保证。决定稿将维护国家安全放到更加突出位置,围绕推进国家安全体系和能力现代化,提出构建联动高效的国家安全防护体系,推进国家安全科技赋能;健全重大突发公共事件处置保障体系;建立人工智能安全监管制度;探索建立全国统一的人口管理制度;完善社会治安整体防控体系,依法严惩群众反映强烈的违法犯罪活动。提出建立健全周边安全工作协调机制,健全反制裁、反干涉、反“长臂管辖”机制;健全贸易风险防控机制,完善涉外法律法规体系和法治实施体系,深化执法司法国际合作。围绕持续深化国防和军队改革,提出完善人民军队领导管理体制机制,深化联合作战体系改革,深化跨军地改革。

第五,注重加强党对改革的领导。党的领导是进一步全面深化改革、推进中国式现代化的根本保证。决定稿提出完善党中央重大决策部署落实机制;深化干部人事制度改革,鲜明树立选人用人正确导向,大力选拔政治过硬、敢于担当、锐意改革、实绩突出、清正廉洁的干部,着力解决干部乱作为、不作为、不敢为、不善为问题;树立和践行正确政绩观,落实“三个区分开来”,激励干部开拓进取、干事创业;增强党组织政治功能和组织功能;健全防治形式主义、官僚主义制度机制,健全不正之风和腐败问题同查同治机制,丰富防治新型腐败和隐性腐败的有效办法。

希望同志们深刻领会党中央精神,紧紧围绕全会主题进行讨论,提出建设性修改意见和建议,共同把这次全会开好,把决定稿修改好。

(新华社发)