

# 城镇儿子能继承农村老爹的房子吗?

南海普法·伴您同行



## 案例

关某大学毕业后做了老师,户口迁到了城镇。前几年,其父母先后去世,留下了一间农村房屋。当时由于农村的房屋不值钱,关某就没心思办理继承。现在看到城中村的土地房屋都升值了,关某就想把房屋及宅基地过户到自己名下,但又听说农村的宅基地是不能给村集体外的其他人的,他能取得房产吗?

## 信息推送

9月8日—30日,南海区普法办、南海区国土局将联合举办“依法用地,促进土地与生态文明建设”主题学法大赛,参与答题既有机会赢取微信红包、百元购书卡,更有机会赢取华为P10手机,详情请关注“南海普法”微信公众号。学法活动大奖由丽雅苑房地产公司特约赞助。



南海普法

## 部门说法

根据《土地管理法》第8条及第62条的规定,宅基地属于农民集体所有,且农村村民一户只能拥有一处宅基地。因此,一般情况下,村民以外的人是不能取得宅基地,但《继承法》规定“公民的房屋是公民个人的合法财产,可以作为遗产予以继承”。《国土资源部关于进一步加快宅基地使用权登记发证工作的通知》第3条规定“严格落实农村村民一户只能拥有一处宅基地的法律规定。除继承外,农村村民一户申请第二宗宅基地使用权登记的,不予受理”。因此,宅基地上的房屋是可以继承的,根据“地随房走”的原则,公民继承了房屋当然可以使用房屋所占的宅基地。因此关某可以继承其父母留下的房屋,并将宅基地使用权证办到自己名下。

## 法苑

### 城市老人退休后能否继承祖宅?

退休老人老李决定回到老家江西上饶养老,然而,老家祖宅多年没人住,已经成了危房。老李打算重新建一栋时被告知,老

李已经是城市户口,而农村这块宅基地属于村集体所有,不属于村民的老李,没有权利在农村集体土地上建房。



### 渐多城里人回老家继承祖宅

据国土部门工作人员介绍,他们在办理农村房屋宅基地的确权发证工作中发现,农村房屋所有权人(户主)因故死亡,其法定继承人均为城市人口的情况在这几年已经呈上升趋势。根据《继承法》第三条第

二款的有关规定,当公民死亡后遗留的个人合法财产由法定继承人依法继承。那么,城市人口对原农村房屋(地上建筑物)享有继承权。

“然而,另外一个法律却与这个内容冲突。”据介绍,根据

《土地管理法》的规定,禁止批准城镇居民占用农村及其经济组织的土地建住宅。“很多时候,我们遇到一些退休返乡的干部提出农村宅基地土地使用权随房屋所有权继承申请时,也不知道如何办理。”

### 宅基地所有权不可继承

那么,返乡的退休干部老李,能回到老家祖宅居住吗?

“我国法律规定,农村村民取得宅基地的前提是其‘村民’身份,村民首先要属于这一村集体才能取得宅基地。同时村民拥有的只是宅基地使用权,宅基地所有权还是在村集体,村民不能随意处置宅基地。所以,宅基

地不属于个人财产,也不是遗产,不能被继承。”南昌律师薛玉海认为,虽然宅基地不能被继承,但宅基地上的房屋是个人财产,可以被继承。按照我国法律规定的“地随房走”的原则,公民继承了房屋,当然可以使用房屋所占的宅基地。所以退休老人老李不能单独继承父亲

的宅基地,但可以继承父亲的房屋并且继续使用这块宅基地。

“也就是说,退休老人老李可以继承的只是房屋,他可以将老屋修缮并继续居住,但将来,老屋倒塌或者消失后,其作为城镇居民,无权在村里获得宅基地,也就没有权利重建、改建或扩建了。”

南海区共有 1372 个室内文化活动室、731 个文化广场

## 加强公共文化建设 让更多群众受惠



近年来,南海区不断提升区、镇、村三级文化硬件设施,强化覆盖各群体的文化软性服务。据南海区文化体育局及区图书馆、文化馆、博物馆及7个镇街文化站2016年决算数据显示,基本文化服务项目、公益性文化活动已纳入公共财政经常性支出预算,全区用于公共文化服务支出约为1.7411亿元。

近年来,南海区打造多个文化重大项目,包括新建的公共文化设施有广东书法园(大沥)、里水文化中心、吴家大院(九江),南海区文化中心、南海高新区文化中心(狮山),樵山文化中心(西樵)正在建设当中;完成了包括康园(丹灶)、大沥文化中心、黄岐影剧院等设施的升级改造,共计投入资金



务庄自助馆开馆。

超过23亿元。

据统计,截至2016年底,南海区264个行政村、社区,共271.13万人,共有1372个室内文化活动室、731个文化广场,室内公共文化服务设施面积共59.05万平方米,文化广场面积共123.19万平方米,每万人拥有室内公共文化服务设施面积2177.88平方米,每万人拥有文化广场面积4543.47平方米。

可见,目前南海区公共文

化设施建设成效显著,受惠人群不断扩大。依据《公共文化服务保障法》规定,南海区将加快推进实施《佛山市南海区基本公共文化服务实施标准(2016-2020年)》,包括规划建设南海文化艺术中心,融南海文化艺术传播、科技教育、群众活动、城市形象展示等功能为一体,打造国际化、现代化、富有岭南文化元素的文化综合体,使其成为提升城市品质的



广东书法园。

示范工程;推动在大型社区(村居)建设智慧图书馆(24小时读书驿站),到2017年,建成130家以上“读书驿站”,为群众提供广覆盖、宽领域、高标准的智慧图书馆服务网络;继续实施“文化消费补贴”,每年补贴高雅艺术精品演出不少于15场、电影下乡不少于3000场,每年举办文艺表演、讲座等区镇两级文化活动不少于2000场。

撰文/摄影 欧林菊

## 链接

### 大奖等着你来“闯”

即日起到12月,市民可以关注“南海区文化体育局”微信公众号,进入知识竞赛线上闯关游戏。

