



黑龙江孟繁旭律师事务所对《哈尔滨新区关于解决利民开发区土地历史遗留问题若干措施（试行）》的法律意见书

孟律意字 2022 年 1025 号

松北区自然资源局：

就贵局《关于征求〈哈尔滨新区关于解决利民开发区土地历史遗留问题若干措施（试行）（征求意见稿）〉审核意见的函》（简称“《征求意见稿》”）询问问题，经反复研究，提出如下回复，供参考。

一、《征求意见稿》第二条第五项中“与现行政策无原则性矛盾的”表述建议删除。

《征求意见稿》第二条第五项规定，“对于有审批手续或行政复议有结论的，权属清晰无争议，与现行政策无原则性矛盾的，可继续履行管理程序。对于前期相关手续存有瑕疵的，告知相关利害人做出承担其风险的承诺，并转由原审批主管部门协调处理。”

根据上述表述，若行政相对人的审批手续符合其项目建设时的政策规定，但与现行政策存有一定冲突，同时亦不属于瑕疵手续，根据现有规定则须评判该冲突是否为原则性矛盾，这将导致

行政实践中对此类评判结果产生不确定性。

同时，基于行政法领域“可信赖利益保护原则”，行政相对人有理由相信当时的行政审批手续不因政策变化，而导致先前审批缺乏法律效力。故无论先前审批手续结论是否与现行政策存有原则性矛盾，均应由行政机关予以解决。

综上，为避免行政实践中产生争议，建议将“与现行政策无原则性矛盾的”表述，予以删除。

二、《征求意见稿》第二条第十项关于解决转让及预登记问题中涉及的“预登记”表述，建议修改为“预告登记”。

预告登记指当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，而按照约定可以向登记机关申请预告登记，具体规定在《民法典》第二百二十一条，“当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。”建议将《征求意见稿》中的“预登记”表述修改为“预告登记”，用词更为严谨，符合法律规范意义。

三、建议修改该规范性文件的有效期限

哈尔滨市人民政府办公厅印发《关于加强规范性文件管理若干规定的通知》第六条规定，“规范性文件应当规定有效期，一般不得超过5年，暂行、试行的不得超过2年；有效期届满需要



继续实施的，起草或实施部门应当提请制定机关重新发布实施。”

依据上述规定，建议将该规范性文件的有效期三年修改为二年。

以上法律意见，供参考。

黑龙江孟繁旭律师事务所
方岩、于海威
2022年10月22日

