

北京市丰台区人民政府长辛店街道办事处文件

长街发〔2021〕38号

签发人：苏晓文

长辛店街道办事处 关于印发《长辛店街道农村集体涉地经济合同 管理办法（试行）》的通知

各村集体经济组织、街道相关部门：

为加强我街道农村集体涉地经济合同的监督管理，经主任办公会、工委会研究审议通过，现将《长辛店街道农村集体涉地经济合同管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻落实。

丰台区人民政府长辛店街道办事处

2021年9月10日

（联系人：李莉；联系电话：83861458）

长辛店街道农村集体涉地经济合同管理办法 (试行)

第一章 总 则

第一条 为加强农村集体涉地经济合同的监督管理，促进农村经济发展，依据《关于加强农村集体土地和房屋管理工作的意见》和《丰台区农村集体涉地经济合同管理办法（试行）》等有关规定，结合我街道实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村集体涉地经济合同是指本街道农村集体经济组织及其所属企业（含所有投资及合作经营控股企业，以下简称集体经济组织）订立的涉及农村集体土地、房屋和建筑物的租赁、转让、项目建设、对外合作等经济行为的合同。

第三条 农村集体经济组织签订涉地经济合同应遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，应当遵守法律、法规，尊重社会公德，不得侵害集体经济组织利益，不得扰乱社会经济秩序，不得损害社会公共利益。

第二章 合同要件

第四条 订立农村集体涉地经济合同应采用书面形式且须

由双方当事人签字（当事人为企事业单位的，需由单位法人或委托代理人签字）并加盖公章。

第五条 农村集体涉地经济合同条款内容应符合法律法规和有关政策的规定，一般应包括以下条款：

- （一）当事人的名称或者姓名、身份证号、住所；
- （二）标的；
- （三）数量；
- （四）质量；
- （五）价款、报酬；
- （六）履行期限、地点和方式；
- （七）违约责任；
- （八）解决争议的方法；
- （九）双方当事人认为必须明确的其他事项。

第六条 涉地经济合同文本，除以上一般条款外，必须对以下重要事项加以明确：标的物面积或土地四至、价格递增机制、产生违法占地或违法建设处置方式、合同期满后承（租）方投资所形成财产的物权归属、因征占土地涉及的各类补偿费归属、合同到期后续签须履行的民主程序、擅自转包（转租）订立的合同无效等。

第七条 明确农村集体经济组织房屋、建筑物、土地的出租，租赁合同期限不得超过二十年；合作类合同一般不得超过五十年；政策法规另有规定的，按照政策法规执行。

第三章 签订程序

第八条 农村集体经济组织签订涉地经济合同，属《丰台区农村集体涉地经济合同管理办法》及街道“四议一审两公开”工作监督范畴，应严格按照文件精神履行“四议一审两公开”程序。具体程序如下：

（一）涉地经济合同签订前须由村党总支动议、村“两委”会联合董事会商议；报街道城乡管理办公室，由城乡管理办公室牵头，协同街道相关部门开展联合预审；上报主任办公会、党工委审议；符合区农村集体资产监督管理联席会议审议的项目，报区集体资产联席会审议；审议通过后，履行村集体经济组织村党员（党员代表）大会审议、村民代表和股东代表会议决议程序。

（二）符合区农村集体资产监督管理联席会议审议的项目合同，在街道审核的基础上报区相关部门进行联合预审。街道审核要严格做到“六必审”，即合法合规必审、规划用途必审、条款规范必审、价款合理必审、对方资质必审、违约责任必审。

第九条 涉地经济合同签订后，各村合同管理员从村信息化管理系统录入到北京市农村管理信息化综合应用平台系统内，纳入平台管理，统一编号，实行电子台账备案管理。

第十条 各村集体要及时将合同录入北京市农村管理信息化综合应用平台系统并及时对电子台账信息数据进行动态更新。纸制合同文本报街道城乡管理办公室备案，备案材料包括：签订的正式合同和补充合同（原件）、村三套班子会议决

议、村民代表会（股东会）通过的会议决议（复印件加盖单位公章）。

第四章 变更、解除、纠纷处理

第十一条 农村集体经济组织变更或解除农村集体涉地经济合同，须按规定履行相关手续，相关书面资料由双方当事人签字（当事人为企事业单位的，须由单位法人或委托代理人签字）盖章。变更或解除涉地经济合同应及时将相关资料提交街道城乡管理办公室备案。

第十二条 合同承租方未经甲方同意并未上报街道履行相关程序的，不得擅自进行合同转租，如确需转租的须事先通知甲方，甲方履行“四议一审两公开”程序审议通过后方可实行。

第十三条 村委会应当于签订合同时，在合同中明确以下行使单方解除权的事项：

（一）村委会对出租土地负有主体责任，要加强日常安全、消防、综治、生态环保等检查。对存有各种严重隐患的行为，限期整改，逾期不整改的村委会有权终止合同。

（二）对违反合同约定，农地非农用、在建设用地上私自建房及侵占林地等违法违规的行为，限期整改，逾期不整改的村委会有权终止合同。

（三）对出租大院或场地内从事非法加工砂石料、无照废品

收购、非法机加工等散乱污业态及从事北京市及丰台区产业禁限目录禁止的行为，限期整改，逾期不整改的村委会有权终止合同。

农村集体涉地经济合同履行中产生纠纷时，双方当事人应按照有关法律法规规定及合同约定，通过法律诉讼等方式解决。

第五章 合同管理

第十四条 农村集体经济组织应建立健全合同管理制度，包括：合同管理组织机构、合同签订权限、合同签订程序、合同变更和解除、合同租金收缴、合同档案管理等制度。

第十五条 建立合同管理台账。合同管理人员按合同约定及时收取承包费、租金，财务人员登记入账，并将相关信息及时录入信息化管理系统。如存在拖欠情况须及时上报。

第十六条 参照《丰台区农村集体资产租赁合同示范文本》（见附件），结合自身实际起草合同文本；合同签订一式叁份（双方当事人各持一份，街道备案一份）。

第十七条 各村集体经济组织是本单位租赁合同的管理主体，街道相关管理部门有权进行监督检查。合同管理部门至少每年开展一次合同检查，并督促发现问题的整改。

第十八条 在监督检查中发现以下行为应移交街道纪工委（派出监察组）执纪问责：

（一）未按本办法要求履行程序私自签订合同的行为；

(二) 合同签订后疏于管理，对存在违反合同约定私自建房、非法加工砂石料、非法废品收购等情况视而不见的，并未按前款约定进行整改、终止合同的情况；

(三) 合同签订后疏于管理，在安全、消防、综治、生态环保等方面，存在极大隐患，或已造成一定后果，且并未按前款约定进行整改、终止合同的情况。

第十九条 对订立的谋取私利、损害集体和农民利益、造成集体经济损失的合同，要依法追究有关负责人的经济和行政责任。对涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究其法律责任。

第六章 附 则

第二十条 本办法自印发之日起施行，由长辛店街道办事处城乡管理办公室负责解释。

附件：1. 丰台区农村集体资产租赁合同参考文本
2. 长辛店街道涉地合同预审联办单

