# 南乐县不动产交易登记中心非公证继承（受遗赠）不动产登记操作办法

# (试行·第1版）

　　根据《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范（试行）》等相关规定，现就申请人不提交经公证的材料或者生效的法律文书申请不动产继承（受遗赠）登记的，明确相关操作办法如下：

**一、申请**

　　1. 正式提交不动产登记申请前，继承人或受遗赠人中任一人可至不动产所在地的不动产登记机构进行咨询，工作人员向申请人告知以下事项：

　　（1）工作人员向申请人提供《非公证继承（遗赠）不动产登记有关事项告知书》，介绍需要提交的申请材料、继承材料查验流程、公示期限等；

　　（2）引导申请人预填写亲属关系确认表，明确相关证明材料；

（3）工作人员应告知其至窗口查询不动产登记有关情况，包括是否存在抵押登记、查封登记、预告登记、异议登记等情形。同时提示其应在对查询结果中影响不动产权利转移的情形进行处理后申请办理继承（受遗赠）不动产登记，否则可能会影响最终的登记决定。现场符合查询条件形式要求的可当场查询并告知情况；

|  |  |
| --- | --- |
|  | ****登记资料**** |
| **1** | ****不动产登记申请书**** |
| **2** | ****非公证继承（受遗赠）不动产登记相关事项告知书及承诺书**** |
| **3** | ****不动产权证书**** |
| **4** | ****所有继承人（受遗赠人）的身份证、户口簿或其他身份证明**** |
| **5** | ****被继承人（遗赠人）的死亡证明材料****（医疗机构出具的死亡证明、公安机关出具的死亡证明或注明了死亡日期的注销户口证明；人民法院宣告死亡的判决书；死亡公证书；火化证、骨灰证等其他能够证明被继承人死亡的材料） |
| **6** | ****全部法定继承人与被继承人的亲属关系证明****，包括以下材料之一： |
| 1. 由公安机关以及村委会、居委会、被继承人或继承人单位出具的全部法定继承与被继承人的亲属关系证明 |
| 1. 申请人签署的全部法定继承人与被继承人的亲属关系确认表，   以及能够证明法定继承人与被继承人亲属关系的材料，包括户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明，公安机关或被继承人、继承人单位出具的证明材料、人事档案，亲属关系公证书等其他能够证明相关亲属关系的材料。 |
| **7** | ****已死亡继承人的死亡证明****，如存在继承人已死亡的提供；  涉及代位或转继承的还需提供已死亡继承人的亲属关系证明； |
| **8** | ****不动产继承登记证明事项告知书及承诺书**** |
| **9** | ****被继承人（遗赠人）生前有遗嘱或遗赠抚养协议或与配偶有夫妻财产约定的，提交相关协议**** |
| **10** | ****放弃继承声明书****：继承人放弃继承的，应在不动产登记机构人员的见证下签署放弃继承权的声明。放弃继承权的继承人本人无法到场的，应公证委托代理人到场或者提交经公证的放弃继承权声明书。 |
| **11** | ****赠与合同：****涉及赠与的 |
| **12** | ****全部法定继承人关于不动产非公证继承分配的协议**** |
| **13** | ****完税凭证**** |
|  | 一、注意  法定继承人或受遗赠人办理不动产继承登记，有第一顺序继承人的，无需第二顺序继承人到场，无需提交第二顺序继承人材料  　　二、告知承诺制的适用范围  1.因被继承人父母死亡年代户籍制度未健全，被继承人、继承人人事档案、户籍摘抄等材料均不存在被继承人父母记录，或者因历史久远、丧葬风俗等客观原因，申请人穷尽取证途径仍无法提供被继承人父母死亡证明、被继承人与父母亲属关系的；   1. 不动产由多人共同继承，部分申请人穷尽取证途径无法获取亲属   关系证明，但其余与被继承人有亲属关系的继承人一致认可该申请人与被继承人有亲属关系的；   1. 被继承人、继承人的人事档案、户籍摘抄等记载信息不完全一致   （如名字同音混用、出生日期公历和农历混用、性别笔误等），但绝大部分申请材料可以相互印证并形成证据链条的；   1. 结婚时间在1994年2月1日民政部《婚姻登记管理条例》颁布实   施之前，被继承人及其配偶未领取结婚证，属于事实婚姻，户籍证明反映夫妻关系但申请人无法获取结婚时间的；  　　5.申请人穷尽取证途径仅能提供被继承人、已死亡的继承人的户籍注销证明，但无法提供确切死亡时间的。  　　三、告知承诺制不适用范围  　　1.申请人有失信被执行人等严重不良信用记录的；  　　2.申请人曾经虚假承诺或提供虚假材料申请不动产登记，被列入不动产登记警示名单的；  　　3.不动产登记机构通过电话确认、发函询问等方式发现申请人承诺情况不属实的。  　　4.被继承的不动产存在权属争议，或公示期间有异议且异议成立的；  　　5.待证事项已由登记机构直接共享获取的。 |

　　2. 申请人预提交或正式提交申请材料，不动产登记部门审查申请人提交的申请材料是否齐全、是否符合法定形式（涉及申请告知承诺制的，需审查是否符合适用条件）；经审查，申请人提交的申请材料齐全，符合法定形式的，将在受理登记前进行继承材料查验及询问相关事项。申请人与登记机构约定现场接受继承材料查验及接受询问的时间，登记部门当场出具《继承材料查验及询问时间告知书》。

**二、材料查验及询问**

**（一）查验的目的、条件及准备工作**

　　1.查验目的

　　继承材料的查验是不动产登记部门向全部法定继承人或受遗赠人核实申请人提供的申请材料是否属实、询问全部法定继承人或受遗赠人对申请人通过提交的申请材料证明其具有继承权并办理不动产登记是否存有异议以及见证放弃继承权的继承人签署放弃继承权声明的过程。

　　不动产登记部门通过查验工作核实申请人提供的申请材料是否属实，决定是否受理申请人提出的不动产登记申请。

　　2.查验条件

　　现场查验工作应在不动产所在地的不动产登记部门进行，由两名以上的工作人员共同完成。

　　查验时，全部法定继承人或受遗赠人应共同到场。如应到场人员未到场，则不得进行查验

　　3.准备工作

　　文件材料：

　　1.不动产登记申请书

　　（2）非公证继承（受遗赠）不动产登记相关事项告知书

　　（3）非公证继承（受遗赠）不动产登记承诺书

　　（4）非公证继承（受遗赠）不动产登记询问笔录

　　（5）非公证继承（受遗赠）不动产登记具结书

　　（6）放弃继承声明书（若有放弃）

　　（7）赠与合同（若有赠与）

　　（8）非公证继承分配协议（若有份额调整或份额较复杂）

　　（9）非公证不动产继承登记证明事项告知书及承诺书（若需）

　　（10）申请人提交的相关申请材料

　　场所设备：

　　（1）询问场所（2）录像录音设备

**（二）查验程序**

　　1.告知查验目的、相关责任

　　工作人员应向到场的继承人或受遗赠人告知继承材料查验的目的和相关责任要求（主要为告知书责任与风险第2、6、7点），明确要求到场人员向不动产登记部门如实告知相关情况，因隐瞒真实情况或者提供虚假材料导致不动产登记结果错误的，到场人员应承担相应的法律责任。告知到场人员若有不认识字的情形或者存在不理解的问题应当场及时提出，由工作人员负责解释。涉及部分证明事项采用告知承诺制办理的，一并告知相关事项。

　　工作人员应要求到场人员认真阅读《非公证继承（受遗赠）不动产登记相关事项告知书》（如涉及告知承诺制，还需包括非公证不动产继承登记证明事项告知书），阅读后应在签字表上签字并摁留指纹。

　　到场人员应签署《非公证继承（受遗赠）不动产登记承诺书》，承诺书应由承诺人本人签字并摁留指纹。

　　2.查验和询问

　　工作人员组织到场的继承人或受遗赠人逐个单独接受查验和询问（涉及签订分配协议和告知承诺的，共同接受询问，共同签署文件），核实其身份、按询问记录格式要求进行询问，做好记录并签字。该记录应由到场的全部法定继承人（受遗赠人）签字并摁留指纹进行确认，同时签署《非公证继承（受遗赠）不动产登记具结书》、《非公证继承分配协议》。

　　涉及继承人放弃继承的，签署《放弃继承权声明书》，工作人员作为见证人应在声明书上签字。

　　涉及采用告知承诺制的，所有到场人员共同签署《非工作不动产继承登记证明事项承诺书》

　　3.中止查验

　　查验过程中得知存在法定继承人未到场或遗漏法定继承人的，或需要补充提交相关证明的，或到场人员无法正常接受询问（沟通困难、可能为无民事或限制民事行为），或被询问对象回答相互冲突，应当中止查验。

　　对于无法接受正常询问的聋哑人（非无民事或限制民事行为的且无监护证明），具备书面询问的可采用书面形式询问，不具备书面询问的，中止查验，不以保留其份额而放弃询问。

**三、正式受理**

　　经查验和询问，符合下列条件的，登记部门应当予以受理：

　　1.申请登记事项在本不动产登记部门的登记职责范围内；

　　2.申请材料形式符合要求；

　　3.申请人与依法应当提交的申请材料记载的主体一致；

　　4.申请登记的不动产权利与登记原因文件记载的不动产权利一致；

　　5.申请内容与询问记录不冲突；

　　6.法律、行政法规等规定的其他条件。

　　不动产登记申请人因继承、受遗赠、遗赠抚养协议取得不动产的申请登记，符合受理条件的，应在申请人缴纳相关税款并向登记部门提交完税凭证后，出具受理告知书。

　　不动产登记部门对不符合受理条件的，应当书面告知不予受理的理由，并将申请材料退回申请人。

**四、审核**

　　受理后，登记部门应按照《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《不动产登记操作规范（试行）》等法律法规及有关政策规定的审核规则进行审核。认为需要进一步核实情况的，可以发函给出具证明材料的单位、被继承人或遗赠人原所在单位或居住地的村委会、居委会核实相关情况。核实情况期间，不动产登记审核中止，不计入登记办理时间。

　　经审核，存在不予登记情形的，应向申请人出具《不予登记告知书》。经审核，符合登记条件的，应对拟登记的不动产登记事项进行公示

**五、公示及登记**

　　对拟登记的不动产登记事项在不动产所在地不动产登记网站及所在户口簿地予以公示，公示期不少于15个工作日。公示期满无异议，且经进一步核实不动产登记有关情况，未发生影响不动产登记情形的，将申请登记事项记载于不动产登记簿。

　　公示期间，当事人对公示有异议的，应当在提出异议期限内以书面方式到不动产登记机构的办公场所提出异议，并提供相关材料，登记部门应当按下列程序处理：

　　1.根据现有材料异议不成立的，登记部门应当将登记事项及时记载于不动产登记簿。

　　2.异议人有明确的权利主张，提供了相应的证据材料，不动产登记机构应当不予登记，并告知当事人及异议人通过诉讼、仲裁等方式解决权属争议后方可申请办理相关不动产登记。

**六、注意事项**

　　申请办理继承（受遗赠）不动产登记业务时，对不动产登记查询结果存在以下情形的，应予以注意：

　　1.存在查封的情形

　　建议可由当事人向相关法院咨询，待解封后申请办理不动产转移登记。在查封期内的，暂不予办理登记。

　　2.存在抵押登记的情形

　　继承转移登记应当与抵押权变更登记一并办理，建议继承人申请继承转移登记前与抵押权人协商，办理继承转移时由抵押权人与继承人一并提交抵押变更登记申请；

　　3.存在预告登记的情形

　　（1）预告登记权利人同意注销的应先注销预告登记后申请人再申请不动产登记。

　　（2）双方同意进行不动产预告登记变更的，申请人应与预告登记权利人一并到场，共同提交双方关于同意办理预告登记变更登记书面文件。预告登记权利人不能到场的，应提交经公证的双方关于同意办理预告登记的变更登记书面文件。

　　（4）预告登记权利人既不同意办理预告登记注销也不同意办理变更登记的，将不予登记。

　　4.存在异议登记的情形

　　申请人坚持办理继承（受遗赠）不动产登记的，申请时应提供知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺。

**附件：**

[1：非公证继承（受遗赠）不动产登记相关事项告知书.pdf](非公证不动产继承(遗赠)登记证明事项 告知书.docx)

[2：非公证不动产继承登记承诺书.pdf](非公证不动产继承登记承诺书.docx)

[3：继承材料查验时间告知书.pdf](继承材料查验时间告知书.docx)

[4：亲属关系证明（模板）.pdf](亲属关系证明.docx)

[5：亲属关系确认表.pdf](亲属关系证明.docx)

[6：不动产非公证继承登记询问笔录.pdf](不动产非公证继承登记询问笔录.docx)

[7：非公证继承（受遗赠）不动产登记具结书.pdf](非公证继承(受遗赠)不动产登记具结书.docx)

[8：放弃继承权声明书.pdf](放弃继承权声明书.docx)

[9：全部法定继承人关于不动产非公证继承分配的协议.pdf](全部法定继承人关于不动产非公证继承分配的协议.docx)

[10：不动产赠与合同.pdf](不动产赠与合同.docx)

[11：非公证不动产继承（遗赠）登记证明事项告知书.pdf](非公证继承(受遗赠)不动产登记相关事项告知书.docx)

[12：非公证不动产继承登记证明事项承诺书.pdf](非公证不动产继承登记证明事项承诺书.docx)