沁水县非公证继承不动产登记政策解读

县自然资源局下发《非公证继承登记办法》，按《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》相关规定办理，简化非公证继承登记业务流程，切实保护继承人合法权益，为推进不动产非公证继承登记工作的顺利开展，特制定《沁水县非公证继承不动产登记工作方案》。

核实情况

（一）工作人员受理非公证继承（受遗赠）不动产登记类业务，首先核实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、网签等情形。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。

核实情况

（二）初步核实法定继承人情况，对于因继承人已死亡， 涉及代位继承、转继承、或被继承人生前有遗嘱、遗赠抚养、协议等复杂情形的，由县局律师进行继承材料查验。对于继承关系清晰、继承人易于确定等简单情形的，由登记中心（分中心）工作人员进行继承材料查验，并办理登记。以下规定仅适用于登记中心（分中心）进行继承材料查验并办理不动产登记的情形。

核实情况

（三）宅基地使用权/房屋所有权、土地（林地）承包经营权是以“家庭户”为单位登记的不动产类型。如证书上记载的权利人已去世，直接登记在该权利人配偶名下即可，无须办理继承手续；如夫妻均已去世，该户有其他家庭成员未达到分户标准，直接登记在该户某位家庭成员名下，否则需办理继承手续后再登记。

查验材料

(一)所有继承人、受遗赠人的身份证、户口簿或其它身份证明
(二)被继承人的死亡证明
(三)所有继承人与被继承人之间的亲属关系证明
(四)放弃继承的，在不动产登记机构办公场所，在不动产登记机构人员的见证下，签署放弃继承权的声明
(五)被继承人或遗赠人生前与配偶有夫妻财产约定的，提交书面约定协议
(六)相关法律法规规定的其他材料

适用情形

非公证继承登记时，因时间久远等原因导致申请人难以获取死亡证明、亲属关系证明材料的，可以由申请人提供书面承诺，向不动产登记机构申请继承登记。

适用情形

（一）可实行“死亡证明”告知承诺制

申请人自述被继承人死亡时超过（含）80周岁，因丧葬风俗等客观原因，无法从相关部门取得被继承人或被继承人父母死亡证明的。

（二）可实行“亲属关系证明”告知承诺制

不动产由多人共同申请继承，部分申请人提供的人事档案、户籍摘抄等材料不能直接证实其与被继承人的亲属关系，其余已能证实与被继承人有亲属关系的申请人一致同意证明该申请人与被继承人的亲属关系的。

适用情形

（三）可实行“同一人证明”告知承诺制

被继承人、申请人的档案资料、证书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形成证据链条的。

（四）不适用告知承诺制

1、申请人有失信记录或其他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的。

4、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。

5、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。

现场查验

由不少于不动产登记中心两名以上的工作人员共同完成。查验是全部法定继承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、见证放弃继承权的继承人签署放弃继承权声明等工作过程。查验当事人的身份是否属实；当事人与被继承人的亲属关系是否属实；被继承人有无其他继承人；被继承人的死亡事实是否属实；被继承人生前有无遗嘱或者遗赠扶养协议；申请继承的遗产是否属于被继承人个人所有等。

登记公示

符合登记条件的，对拟登记的不动产登记事项在不动产登记机构门户网站和不动产所在地等指定场所进行公告，公告期不少于15个工作日。公告期满无异议或异议不成立的，应当及时将申请登记事项记载于不动产登记簿。

解读单位：沁水县自然资源局