

沁水县自然资源局

沁自然资通〔2023〕49号

沁水县自然资源局 非公证继承不动产登记工作程序（试行）

本办法适用于我县行政辖区内不动产登记申请人因继承（受遗赠）取得不动产权利，未办理公证继承手续申请办理的继承转移登记。县不动产登记交易中心、各乡镇分中心在办理该类不动产登记时均应按照本规定开展工作。

一、办理流程

申请→受理、初审→公示→复审、登簿→缮证→发证→归档
办理时限为2个工作日，公示时间不少于15个工作日，办理时限不含公示时间。

二、申请材料提交

继承（受遗赠）不动产登记申请人向不动产登记机构提出登记申请，提交的申请材料包括：

- 不动产登记申请表；
- 所有继承人或受遗赠人的身份证、户口簿；
- 被继承人或遗赠人的死亡证明，包括医疗机构出具的死亡证明、公安机关出具的死亡证明或者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、其他能够证明被继承人或受遗

赠人死亡的材料等；

4. 所有继承人或受遗赠人与被继承人或遗赠人之间的亲属关系证明，包括户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明，公安机关、人事档案管理机关以及村委会、居委会、被继承人或继承人单位出具的证明材料，其他能够证明相关亲属关系的材料等；被继承人生前有工作单位的，必须提供被继承人单位出具的亲属关系证明。

5. 继承人已死亡的，代位继承人或转继承人可参照上述材料提供；

6. 被继承人或遗赠人享有不动产权利的权属证明材料；

7. 被继承人或遗赠人生前有遗嘱或者遗赠扶养协议的，提交其全部遗嘱或者遗赠扶养协议；

8. 继承人就继承不动产达成协议的，提交不动产继承协议；

9. 因受遗赠取得不动产权利的，提交接受遗赠表示的书面文件；

10. 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；

11. 依据相关法律法规和规定需要提交的其他材料。

三、核实不动产登记有关情况

（一）工作人员对拟办理继承（受遗赠）不动产的有关情况进行核实，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。

对不动产登记情况核实结果存在以下情形的，应予以注意：

1. 存在查封的情形

建议待解封后申请办理不动产转移登记。在查封期内的，将不予办理登记。关于查封的解封问题，向查封法院进行咨询。

2. 存在抵押登记的情形

①抵押权人同意注销的应先注销抵押登记后申请人再申请不动产登记。

②申请人与抵押权人同意进行抵押变更的，在办理继承不动产权利登记时，申请人应与抵押权人一并到场，共同提交双方关于同意办理抵押变更登记的书面文件。抵押权人不能到场的，应提交经公证的双方关于同意办理抵押变更登记的书面文件。

③抵押权人既不同意注销抵押登记也不同意办理变更登记的，将不予办理登记。

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转移的，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的转移登记的书面文件。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转移登记的书面文件。

③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。

5. 存在网签的情形

在办理登记申请时，网签合同买受人应到登记机构现场签署同意书，或提交经公证的网签合同买受人同意申请人办理因继承（受遗赠）转移登记的书面文件，否则将不予办理登记。

（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，登记机构在不能够理清事实原由时可提请由局律师顾问帮助进行继承材料查验。对于事实清晰、材料完整，符合相关规定，确定可以办理登记的事项，按规定进入登记办理流程。

四、现场查验

（一）查验的目的和要求

继承材料查验是向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。查验时，登记部门应向到场人员告知相关责任和义务，并制作询问笔录，由到场人员本人签字并摁留指纹进行确认。查验过程全程录像，并及时移交影像资料。

（二）查验的条件

现场查验工作应在不动产所在地的不动产登记部门进行，由不少于两名以上的工作人员共同完成，查验时，全部法定继承人应共同到场。也可根据情况选择上门服务，或充分利用互联网远

程服务。

（三）查验和询问

1. 重点查验内容。①查验当事人的身份是否属实；②当事人与被继承人或遗赠人的亲属关系是否属实；③被继承人或遗赠人有无其他继承人；④被继承人或遗赠人和已经死亡的继承人或受遗赠人的死亡事实是否属实；⑤被继承人生前有无遗嘱或者遗赠扶养协议；⑥申请继承的遗产是否属于被继承人或遗赠人个人所有等。

2. 询问与记录。工作人员可以就继承人是否齐全、是否愿意接受或放弃继承、就不动产继承协议真实性是否有异议、所提交的资料是否真实等内容进行询问，做好记录并签字摁留指纹确认。

（附件4）

3. 签署相关文件。继承人放弃继承的，签署《放弃继承权声明书》（附件2）；继承人申请继承的，签署《继承不动产登记具结书》（附件3）。

五、受理、公示及登记

完成继承材料现场查验工作后，申请人提交不动产登记申请，工作人员受理并进行登记初审，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、被继承人原所在单位或居住地的村委会、居委会核实相关情况。

经初审，存在不予登记情形的，应向申请人出具《不予登记告知书》。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进行公示，公示期不少于15个工作日。公示

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。公示期间，当事人对公告有异议的，应当在提出异议的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，登记部门按下列程序处理：

1. 根据材料异议不成立的，公示期满后，不动产登记机构经复审后，将登记事项及时记载于不动产登记簿，并缮证、发证。

2. 异议人有明确的权利主张，提供了相应的证据材料，不动产登记机构经复审应当不予登记，并告知当事人及异议人通过协商、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。

附件：

1. 亲属关系证明
2. 放弃继承权的声明
3. 继承不动产登记具结书
4. 询问笔录
5. 继承不动产登记事项公示

沁水县自然资源局
2023年8月22日

(此件公开发布)

附件 1

亲属关系证明

我村村民（我单位职工）XXX，X 年 X 月 X 日出生，生前住 X，于 X 年 X 月 X 日在 X 因 X 死亡，其亲属关系如下：

1. XXX 的父、母亲姓名 X，X 年 X 月 X 日出生，公民身份号码：XXXXXXXX，现住 XXXX。（或者父、母亲姓名 X，X 年 X 月 X 日在 X 因 X 死亡；如果不清楚，注明 XXX 的父母亲均先于 XXX 死亡，姓名不详、死亡时间不详）。

2. XXX 的配偶是 X，X 年 X 月 X 日出生，公民身份号码：XXXXXXXX，现住 X。（如原配偶已死亡的请写明死亡时间，离婚的请写明离婚时间）。二人是/否原配夫妻。

〔XXX 的原配偶去世后（或离异后）是否再婚。（如有再婚，请写明再婚配偶的姓名、出生时间、现住址）〕。

3. XXX 与配偶所生的全部子女（包括收养子女）的姓名、出生时间、公民身份号码：XXXXXXXX，现住址。〔XXX 再婚后，与再婚配偶所生的全部子女（包括继子女）的姓名、出生时间、现住址〕。

XXX 共有上述 X 个子女，无其他子女。（如有子女已死亡的，请写明何时何地因何死亡，已死亡子女的配偶和子女的情况）。

出证明单位名称（盖章）：

X 年 X 月 X 日

承办人：

联系方式：

附件 2

放弃继承权声明书

声明人：

_____，性别_____，身份证：_____，
住址：_____。

被继承人_____，于_____年____月____日死亡，生前遗留的有坐落于_____的不动产。

作为_____的法定继承人之一，本人郑重声明：对上述不动产中属于被继承人_____的财产份额为其遗产，本人自愿放弃对上述遗产的继承权，明确并知悉本放弃继承权声明的法律意义和可能产生的法律后果。

该声明自愿，真实。

声明人：

年 月 日

附件 3

继承（受遗赠）不动产登记具结书

申请人：_____ 身份证明号码_____

被继承人（遗赠人）：_____ 身份证明号码_____

申请人_____因继承（受遗赠）被继承人（遗赠人）的不动产权，于_____年__月__日向沁水县不动产登记交易中心 申请办理不动产登记，并提供了_____等申请材料，并保证以下事项的真实性：

一、被继承人（遗赠人）_____于_____年__月__日死亡。

二、被继承人（遗赠人）的不动产坐落于_____。

三、被继承人（遗赠人）的不动产权由_____继承（受遗赠）。

四、除第三项列举的继承人（受遗赠人）外，其他继承人放弃继承权或者无其他继承人（受遗赠人）。

以上情况如有不实，本人愿承担一切法律责任，特此具结。

具结人签名（盖章）：

年 月 日

附件 4

不动产转移登记（继承）询问笔录

继承人（放弃继承方）

被询问人姓名：_____

被询问人联系电话：_____

询问地点：_____

1、问：除你几个外是否还有其他继承人？

答： 有 ☐ 无 ☐

2、问：您是否同意放弃财产继承权？

答： 是 ☐ 否 ☐

3、问：您放弃财产是否真实意思表示？

答： 是 ☐ 否 ☐

4、问：您申请登记所提交的相关证明文件、资料是否真实？

答： 是 ☐ 否 ☐

5、问：继承房屋的申请登记人是否是完全民事行为能力人？

答： 是 ☐ 否 ☐

6、问：您对继承协议（遗嘱）内容及真实性是否有异议

答： 有 ☐ 无 ☐

7、问：您有无其它须补充的？

答： 有 ☐ 无 ☐

8、问：您对以上询问内容的真实，合法是否愿意承担法律责任？

答： 是 ☐ 否 ☐

被询问人签章：_____

代理人：_____

询问人签章：_____

年 月 日

继承人（继承方）

被询问人姓名：_____

被询问人联系电话：_____

询问地点：_____

1、问：您有无共有人？（有共有人的，应由共有人共同申请，如夫妻）

答： 有 ☐ 无 ☐

2、问：您申请登记所提交的相关证明文件、资料是否真实？

答： 是 ☐ 否 ☐

3、问：您是否有婚姻财产约定？

答： 是 ☐ 否 ☐

4、问：您提供的委托书是否是受让人的真实意思表示？（有委托的需填？）

答： 是 ☐ 否 ☐

5、问：您申请继承的房屋是否有遗嘱？

答： 有 ☐ 无 ☐

6、问：您对继承协议（遗嘱）内容及真实性是否有异议

答： 有 ☐ 无 ☐

7、问：您有无其它须补充的？

答： 有 ☐ 无 ☐

8、问：您对以上询问内容的真实，合法是否愿意承担法律责任？

答： 是 ☐ 否 ☐

被询问人签章：_____

代理人：_____

询问人签章：_____

年 月 日

附件 5

继承（受遗赠）不动产登记事项公示

现有不动产登记申请人_____申请继承（受遗赠）不动产。经初步审定，我中心拟对该不动产办理因继承（受遗赠）取得不动产权利的转移登记。现对拟登记的不动产登记事项进行公示，如有异议，请自本公示之日起 15 个工作日内将异议书面材料送达我中心。逾期无人提出异议或者异议不成立的，我机构将予以登记。

被继承人（原权利人）：

不动产坐落：

土地用途：

宗地面积： 平方米

建筑面积： 平方米

异议书面材料送达地址： 沁水县不动产登记交易中心（XXX 分中心）

联系方式： _____

公示单位：沁水县不动产登记交易中心（XXX 分中心）

年 月 日