

鞍山市自然资源局文件

鞍自然资办发〔2023〕8号

关于印发《鞍山市不动产非公证继承（受遗赠）登记操作细则（试行）》的通知

各县（市）自然资源局，市自然资源事务中心：

现将《鞍山市不动产非公证继承（受遗赠）登记操作细则（试行）》印发给你们。请结合工作实际，规范开展登记服务。

附件：《鞍山市不动产非公证继承（受遗赠）登记操作细则（试行）》



鞍山市不动产非公证继承（受遗赠）登记 操作细则（试行）

为规范不动产非公证继承（受遗赠）登记行为，细化业务操作程序及规则，根据《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）》等相关法律法规规定，未提交继承权公证书或者生效法律文书，申请办理我市市本级国有土地不动产继承（受遗赠）登记的适用本细则。

一、申请材料

（一）非公证继承

- 1、不动产权证书（房屋所有权证、土地使用权证）。
- 2、所有继承人的身份证明材料。
- 3、全部法定继承人与被继承人之间的亲属关系证明，包括：亲属关系证明表（须是行政机关、事业单位、国有企业、街道办事处、社区居委会、村委会等上述部门之一出具）、职工登记表、履历表、户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明、独生子女证明，公安机关或人事档案所在部门出具的证明材料，亲属关系公证材料等能够证明继承人与被继承人亲属关系的材料；市本级区域外出具的亲属关系证明材料需经公证。
- 4、被继承人已死亡的证明，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、死亡公证书。2000年以前无法提供上述死亡证明的，可提交由被继承人或继承

人工作单位(须是行政机关、事业单位、国有企业)出具的能够反映被继承人死亡的证明或户籍所在地街道办事处、社区居委会、村委会的证明及其他能够证明被继承人死亡的材料,市本级区域外出具的上述材料需经公证。

5、法定继承人先于被继承人死亡的,也需提供上述死亡证明材料,其中被继承人的子女先于被继承人死亡的,由被继承人的子女的直系晚辈血亲代位继承,代位继承的应参照上述材料提供;继承开始后,继承人于遗产分割前死亡,并没有放弃继承的,其应当继承的遗产转给其继承人,由转继承人参照上述材料提供。

6、被继承人生前与配偶有夫妻财产的书面约定协议;全部法定继承人关于不动产权分配的书面协议。

(二) 非公证受遗赠

1、不动产权证书(房屋所有权证、土地使用权证)。

2、受遗赠人的身份证明材料。

3、遗赠人的亲属关系证明材料、死亡证明材料(与非公证继承要求相同)。

4、遗赠人生前有遗嘱或遗赠扶养协议的提交其全部遗嘱或者遗赠扶养协议;遗嘱或遗赠扶养协议有见证人的,还须提供见证人的身份证明材料;全部法定继承人需对所提供的遗嘱或者遗赠扶养协议的有效性进行确认。

二、办理流程

1、继承(受遗赠)材料预审

工作人员接收申请材料，审查申请材料是否齐全、是否符合法定形式并进行逻辑性一致的审查及相关必要的问询。具体要求如下：

（1）工作人员查询拟申请登记的不动产登记信息，如存在查封、抵押、预告登记、异议等限制不动产权利转移情形的，应告知申请人解除或注销相关限制；

（2）对于已实现信息共享的材料，可根据共享信息对材料进行核验；未实现信息共享的，应查验其内容和形式是否符合要求。认为需要进一步核实情况的，可要求当事人补充提供相关材料。共享数据查询结果相矛盾的，告知申请人进一步完善信息和材料后，仍不能满足办理非公证继承登记的条件，将申请材料退回申请人，暂不按照非公证继承登记业务受理；

（3）申请人提交申请材料应提供原件，因特殊情况不能提供原件的，可以提交该材料的出具机构或职权继受机构确认与原件一致的复印件；

（4）有委托代理情形的，应按照《不动产登记操作规范（试行）》关于委托代理的有关规定执行。

预审通过的，工作人员出具《继承材料查验及登记受理告知书》（附件1），并告知申请人现场查验时需全部法定继承人或受遗赠人持本人身份证明共同到场参加，有第一顺序继承人的，第二顺序继承人无需到场，无需提交第二顺序继承人材料。

2、继承（受遗赠）材料查验及登记受理

全部法定继承人或受遗赠人持本人身份证明按预约时间共同到场参加查验。如应到场人员未到场，则不得进行查验。继承（受遗赠）材料查验与登记受理一并办理，具体要求如下：

（1）现场查验工作由 2 名工作人员共同完成；

（2）全部法定继承人或受遗赠人就继承或受遗赠事项接受工作人员询问，在《询问记录》（附件 5）上签名并摁留指纹进行确认。放弃遗产权利的，当场签署《放弃不动产继承权声明书》（附件 6）或提交经公证的放弃遗产权利的材料。进行信息共享查询的，将查询结果页面截屏打印存档并由查询人签字确认；

（3）申请人签署《继承（受遗赠）不动产登记具结书》（附件 7）承诺对提供材料及继承事项的真实性负责；

（4）放弃继承权的，因特殊原因确实不能到场，应提交经公证的《放弃继承权声明书》；

（5）遗嘱继承、受遗赠的，应当由全部法定继承人共同查验遗嘱、遗赠协议的有效性及其是否为最后一份遗嘱、遗赠协议材料；有第一顺序继承人的，第二顺序继承人无需到场；

（6）申请人提交的申请材料通过继承材料查验，登记申请同时符合《不动产登记操作规范（试行）》第 3.5.1 条受理条件的，查验工作人员进行登记受理并出具受理凭证。

3、审核

不动产继承（受遗赠）登记业务受理后，审核工作人员

应根据《不动产登记操作规范（试行）》第4章的审核规则对受理及查验材料进行审核。对于已实现信息共享的材料，根据共享信息对材料进行核验；未实现信息共享的，应审核其内容和形式是否符合要求。

4、公示

审核通过后，不动产登记机构在门户网站就拟登记事项进行公示，公示期为30个工作日。公示所需时间不计算在登记办理期限内。公示期间有继承人或者利害关系人提出异议的，不动产登记机构将停止登记流程核实有关情况。

5、登簿、发证

公示期满无异议或异议不成立，不动产登记机构将申请登记事项记载于不动产登记簿，向权利人颁发不动产权证书。

三、实行不动产登记告知承诺制

（一）申请人经穷尽取证途径仍无法提供相关人员死亡证明、亲属关系证明（含非婚生子女亲属关系证明）的以下情形，可适用告知承诺制：

1、被继承人死亡时已年满75周岁，因历史久远、丧葬风俗等客观原因，无法提供被继承人父母死亡证明的；

2、无法提供被继承人或继承人第二件完整亲属关系证明的（该类情形，不动产登记机构需对现已提供的亲属关系证明予以核实）；

3、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的（如名字同音混用、出生日期笔误、阴阳历换算、性别笔误等）；

4、申请人仅能提供市本级区域内被继承人的安葬证、火化证明等材料，但无法获取确切死亡时间的（该类情形，不动产登记机构需对现已提供的上述证明材料予以核实）。

适用不动产登记告知承诺制的，申请人与全体继承人在不动产登记机构现场填写《告知承诺书》（附件9），承诺已穷尽调查取证途径但无法获取证明材料，并承诺若有隐瞒实际情况，给他人造成损失的，需承担包括经济赔偿、信用惩戒在内等相关法律责任。适用告知承诺制情况的，公示期延长15个工作日。

（二）有下列情形之一的，申请人不适用告知承诺制：

1、涉及代位继承或转继承的；

2、非住宅（不包括车库、车位）及房屋建筑面积在144平方米（含）以上的住宅；

3、被继承的不动产存在纠纷或公告期间有异议且异议成立的；

本操作细则自印发之日起实施，海城市、台安县、岫岩县不动产登记机构可参照执行。

附件：

- 1、继承材料查验及登记受理告知书（样式）
- 2、继承（受遗赠）不动产登记申请查验相关事宜告知书（样式）
- 3、继承（受遗赠）不动产相关事宜如实告知承诺书（样式）
- 4、亲属关系确认表（样式）
- 5、询问记录（样式）
- 6、放弃不动产继承权声明书（样式）
- 7、继承（受遗赠）不动产登记具结书（样式）
- 8、继承（受遗赠）不动产登记公示（样式）
- 9、继承（受遗赠）不动产登记告知承诺书（样式）

附件: 1

继承材料查验及登记受理告知书

(申请人):

您于 xx 年 xx 月 xx 日向我中心提交不动产登记申请材料, 申请继承/受遗赠(被继承人/遗赠人)名下的坐落于: xxx 的不动产(房屋产籍号/不动产单元号为: xxxxxxxx)。

按照《民法典》第一千一百二十一条规定, 继承从被继承人死亡时开始; 第一千一百五十条规定, 继承开始后, 知道被继承人死亡的继承人应当及时通知其他继承人和遗嘱执行人。请您通知被继承人死亡(生理死亡或被宣告死亡)时的全部法定继承人或受遗赠人(有遗嘱见证人的通知其一并参加), 于 xx 年 xx 月 xx 日上午/下午 xx 时至市不动产登记中心(地址: xxx) xx 号房间进行继承材料现场查验及登记受理。

相关事项通知如下:

- 1、查验时需携带本告知书, 到场人员需携带身份证(原件)、与被继承人/遗赠人的亲属关系证明材料(原件)。
- 2、查验时请同时携带预审时提交的申请材料原件。
- 3、全部继承人或受遗赠人中有无民事行为能力人、限制民事行为能力人的, 应由其监护人代为参加。监护人应携带被监护人身份证明、监护关系证明及监护人的身份证明,

以及被监护人为无民事行为能力人、限制民事行为能力人的证明材料。除父母作为法定监护人代未成年人子女参加查验的情况外，其他情形应提交法院出具的行为能力证明。上述相关材料应携带原件。

4、继承人或受遗赠人中有委托他人参加的，应提交经公证的委托授权书。公证委托书应载明委托人、受托人、委托办理事项、委托人是否接受不动产继承或遗赠等内容。

5、如不能按时参加查验，请提前1个工作日告知我中心，再另行安排时间。若无故不按预约时间查验，则30个工作日内不再安排预约。联系电话：

特此告知。

鞍山市不动产登记中心

年 月 日

本告知书一式二份，申请人（全部共有人）持一份，登记机构留存一份。

附件: 2

继承（受遗赠）不动产登记申请查验 相关事宜告知书

xx年xx月xx日，（申请人）向我中心提交材料申请办理不动产登记，申请继承/受遗赠（被继承人/遗赠人）名下的坐落于：xxx的不动产（房屋产籍号/不动产单元号为：xxxxxxx）。

按照《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》及《不动产登记操作规范（试行）》的有关规定，我中心对申请人提交的继承材料进行查验，现将有关事项告知如下：

一、继承材料查验的工作人员

本次查验由市不动产登记中心 xxx、xxx 等两名工作人员进行查验。

到场人员认为工作人员与被查验事项有利害关系、可能影响查验结果的，可填写《继承材料查验工作人员回避申请书》，要求工作人员进行回避。我中心将对回避申请人反映的情况进行核实，对能够当场核实相关情况的，将当场进行核实；当场不能核实的，暂停查验工作，于三个工作日内核实完毕。经核实，回避申请人反映的情况属实的，我中心将安排其他工作人员进行查验，并重新与登记申请人确定材料查验时间。

二、继承材料查验的目的

1、继承材料查验是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、以及见证放弃遗产权利的继承人签署放弃遗产权利声明的过程。

2、继承材料查验在于通过查验继承材料的合理性、逻辑性，以进一步判断能否受理不动产登记申请并进入不动产登记审核程序。

3、继承材料查验应在全部法定继承人或受遗赠人共同到场的情况下进行。

4、继承材料查验工作不解决各继承人或受遗赠人之间关于遗产归属的争议或异议，若在查验和询问过程中，出现争议或异议情形，我中心将立即停止查验，各继承人或受遗赠人应通过协商或法律途径解决争议。

三、到场参加继承材料查验人员的义务：

1、《民法典》规定，“继承从被继承人死亡时开始”，到场人员应是被继承人死亡时按照《民法典》具有继承权的全部法定继承人或受遗赠人。

2、《民法典》规定，“继承开始后，知道被继承人死亡的继承人应当及时通知其他继承人和遗嘱执行人。继承人中无人知道被继承人死亡或者知道被继承人死亡而不能通知的，由被继承人生前所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会负责通知”。因此，到场的继承人均负有通知其他继承人的法定义务，因到场人员未履行通知其他继承人的义务，导致本次查验存在应到场而未到场的继承人，造成不动产登记结果错误，进而损害其他继承人利益的，到场人员将负相应的法律责任。

3、不动产是重大的财产权利，到场参加继承材料查验的人员应向我中心如实告知相关情况。因到场人员隐瞒真实情况，给他人造成损失的，将依法承担赔偿责任；构成犯罪的，将依法追究刑事责任；造成不动产登记结果错误的，我中心保留追究相关法律责任的权利。到场人员应亲自签署《继承（受遗赠）不动产登记申请查验相关事宜告知书》，并摁留指纹。

四、其他事项

1、本次查验将拍照留存，查验过程形成的照片和纸质材料将作为登记档案资料保存。

2、查验过程中，我中心将进行询问，制作询问记录，并要求到场人员签署特定的文件，到场的继承人或受遗赠人应在签名同时摁留指纹（拇指或食指），相关文件将作为登记档案资料保存。

3、本次查验后，符合不动产登记申请并经审核拟予进行不动产登记的，登记事项记载于不动产登记簿之前，将在市不动产登记中心网站对有关登记事项进行公示。公示期__个工作日，公示时间不包含在登记办理时限内。

4、到场人员对本告知的内容有疑问或者不清楚的，请当场提问，工作人员将进行解答。对告知内容有异议的，请一并提出。若无疑问和异议，请在签字表上进行签名并摁留指纹。

鞍山市不动产登记中心

xx年xx月xx日

全部法定继承人、受遗赠人签字表

序号	签名（摁留指纹）	签名日期
1		
2		
3		
4		

附件 3

继承（受遗赠）不动产相关事宜如实告知承诺书

我们是（被继承人/遗赠人）的法定继承人/受遗赠人，于 xx 年 xx 月 xx 日到场参加市不动产登记中心就（申请人）继承/受遗赠（被继承人/遗赠人名下）不动产（房屋产籍号/不动产单元号为：xxxxxxx；坐落：xxx）进行的继承材料查验。对市不动产登记中心询问的事项以及其他可能关系到申请人继承该不动产的有关事实，本人承诺将如实告知，并自愿承担由此产生的一切法律责任。

承诺人（签名、摁留指纹）：

年 月 日

附件 4

亲属关系确认表

被继承人	姓名		性别	
	身份证号		死亡时间	
	生前工作单位			

第一顺位继承人	关系	姓名	公民身份证号码	联系方式	备注(已故的,请注明死亡时间,离婚、再婚填写登记时间)
配偶					
全部子女 (含已死亡的子女、婚生子女、非婚生子女、养子女、有抚养关系的继子女)					
父母(含生父母、养父母、有抚养关系的继父母)					

注:有第一顺序法定继承人的,无需填写第二顺序继承人。根据《民法典》第 1127 条规定,第一顺序继承人为被继承人的配偶、子女、父母,第二顺序继承人为被继承人的兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。

所有申请人确认已完整填写上述表格,不存在遗漏继承人(包括法定继承人、遗嘱继承人及有权分得适当遗产的其他人)的情况,所有申请人确认并签名(摁留指纹):

附件 5

询问记录

(所有继承人或受遗赠人，一人一记录)

基本情况:

(被继承人/遗赠人)(身份证号: xxx)于 xx年 xx月 xx日 xx时 xx分在(地点)因(原因)死亡。被继承人/遗赠人生前工作单位为: xxx; ; 婚姻状况: 已婚/未婚/丧偶。

申请人 xxx、xxx 申请继承登记的不动产坐落于: xxx; 房屋面积: xxx/xxx; , 产权共有情况是: xx和 xx 单独所有/共有, 房屋产籍号/不动产单元号为: xxxxxxxx。

1. 申请登记事项是否为真实意思表示?

是 否

2. 本次申请所提交的材料是否真实、有效、齐全?

是 否

3. 上述被继承人或遗赠人的死亡事实是否属实?

是 否

4. 上述申请登记的不动产权情况是否属实?

是 否

5. 当事人是否知晓隐瞒、遗漏继承人(包括法律规定有权分得适当遗产的其他人), 或者隐瞒、遗漏被继承人遗嘱(遗赠扶养协议), 造成不动产登记错误损害他人合法权益的, 应当承担相应的法律责任?

是 否

6. 《亲属关系确认表》所列内容是否准确?

是 否

7. 所有继承人或受遗赠人是否已全部到场?

是 否

8. 被继承人是否遗留有未出生的胎儿？

是 否

9. 申请法定继承的，被继承人（遗赠人）生前就上述不动产是否立有遗嘱（遗赠）或与他人签订遗赠扶养协议？

是 否

10. 申请遗嘱继承的，除已提交的遗嘱（遗赠）外，是否还有其他遗嘱（遗赠）或遗赠扶养协议？

是 否

如是，被继承人/遗赠人总共立有 xx 份遗嘱

11. 申请遗嘱继承的，对上述遗嘱（遗赠）的真实性、有效性是否认可？

应书写是或否：_____

12. 申请遗嘱继承的，被继承人是否存在缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人？

是 否

13. 本人是否接受上述不动产权利的继承或遗赠？

是 否

14. 本次申请所作的陈述是否真实？

是 否

15. 其他需要补充说明的内容：_____。

请仔细阅读上述询问内容，如无异议请签字确认。

被询问人（签名、摁留指纹）：_____ 年 月 日

询问人（签名）：_____ 年 月 日

附件：6

放弃不动产继承权声明书

声明人：XXX（继承人），身份号码：XXXXXX

（被继承人/遗赠人）于 XXX 年 X 月 XX 日因 XXX 死亡，死亡后留有遗产，坐落于：XXXXX，房屋产籍号/不动产单元号为：XXXXXXXXXX，建筑面积：XXXXX平方米。

根据《民法典》的有关规定，我是上述遗产的合法继承人之一，现我自愿放弃对上述遗产的继承权利，今后上述遗产与我无涉。

特此声明。

本声明经我慎重考虑后作出，决不反悔。

声明人（签名、摺留指纹）：_____年 月 日

见证人：_____年 月 日

附件：7

继承（受遗赠）不动产登记具结书

申请人：XXX，身份号码：XXXXXXXX

被继承人（遗赠人）：XXX，身份号码：XXXXXXXX

申请人 XXX 因继承/受遗赠被继承人（遗赠人）XXX 的不动产权，于 XX 年 XX 月 XX 日提供了 XXX 等申请材料向市不动产登记中心申请办理不动产登记，并保证以下事项的真实性：

一、被继承人（遗赠人）XXX 于 XX 年 XX 月 XX 日因 XXX 在 XXX 死亡。

二、被继承人（遗赠人）的不动产坐落于 XXX、房屋产籍号/不动产单元号：XXX、建筑面积：XXXX。

三、被继承人（遗赠人）的不动产权由 XXX、XXX 继承（受遗赠）。

四、除 XXX、XXX 即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、摺留指纹）：

年 月 日

附件 8

继承（受遗赠）不动产登记公示

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第十四条的规定，经初步查验，不动产登记机构拟对下列不动产权利办理不动产登记。根据《不动产登记暂行条例实施细则》第十七条的规定，现予公示。如有异议，请自本公示之日起--个工作日内，将异议书面材料送达不动产登记机构。逾期无人提出异议或者异议不成立的，不动产登记机构将予以登记。

异议书面材料送达地址：_____

联系方式：_____。

序号	权利人（被继承人/遗赠人）	不动产坐落	房屋产籍号	登记申请人（继承人/受遗赠人）

附件 9

继承（受遗赠）不动产登记

告知承诺书

承诺人：xxx 性别：xxx 身份号码：XXXXXXXXXXXXXXXXXX

住所地地址：XXXXXXXXXXXX

我们承诺已穷尽调查取证途径但无法获取部分证明材料，申请适用告知承诺制。本人承诺如下：

本人对所提交材料的真实性、准确性、完整性负责。如有不实，本人同意按照相关法律、法规及文件关于不良信用的规定记入信用记录，并承担包括经济赔偿、信用惩戒在内的一切法律责任。

承诺人(签名、摺留指纹)：

年 月 日