

枣庄市自然资源和规划局文件

枣自资规字〔2020〕14号

枣庄市自然资源和规划局 关于印发《枣庄市继承、受遗赠申请不动产登记操作指南》（试行）的通知

各区（市）自然资源局，市局有关科室、市不动产登记中心及各分中心：

为持续推进“减证便民”，切实解决不动产继承登记取证难、办理难等问题，根据枣庄市人民政府办公室《关于印发枣庄市加快“一次办好”改革工作推进方案的通知》（枣政办字〔2018〕48号）、《印发关于深化“放管服”改革优化营商环境重点任务分工方案的通知》（枣政办发〔2019〕9号）等文件要求，《枣庄市继承、受遗赠申请不动产登记操作指南》（试行）已完成梳理审核，现予以公布，请各有关单位严格按照文件要求抓好贯彻落实。滕州市参照执行。

枣庄市自然资源和规划局

2020年3月9日



枣庄市继承、受遗赠申请不动产登记操作指南 (试行)

按照《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》及《国土资源部关于印发〈不动产登记操作规范(试行)〉的通知》(国土资规〔2016〕6号)的有关规定,制定《枣庄市继承、受遗赠申请不动产登记操作指南》(试行)。本指南适用我市辖区内因申请人继承、受遗赠取得的不动产登记业务(不含滕州市),各不动产登记分中心均应按照本指南开展工作。

一、因继承、受遗赠取得不动产申请登记的,申请人提交经公证的材料或者生效的法律文书的,登记部门按照《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》及操作规范的相关规定办理。

二、因继承、受遗赠取得不动产申请登记的申请人不提交经公证的材料或者生效的法律文书的不动产登记,按照以下程序办理:

(一) 核实被继承不动产权利状况

不动产机构应依据申请人提供的被继承人或遗赠人的死亡证明等文件查询被继承人或遗赠人的不动产登记的有关权利情况,是否存在抵押登记、查封登记、预告登记、异议登记等情形,并及时通知申请人。

（二）不动产登记申请材料

1. 材料形式

所有继承人、受遗赠人提交申请材料应提供原件，登记部门需复印件的，自行复印并在复印件上注明“与原件一致”字样由工作人员签字确认。

2. 材料种类

因继承、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：

（1）不动产登记申请书；

（2）所有继承人或受遗赠人的身份证、户口簿或其它身份证明；

（3）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。

（5）放弃继承的，应当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；

（6）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；

(7) 被继承人或遗赠人享有不动产权利的材料；

(8) 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；对未提供被继承人或遗赠人生前的遗嘱、遗赠扶养协议，由申请人提供书面材料明确不能提供的原因。

(9) 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；无配偶、夫妻财产约定的，由申请人提供书面材料明确不能提供的原因。

(三) 材料查验

不动产登记部门应审查申请人提交的申请材料是否齐全、是否符合法定形式。申请人提交的申请材料齐全，符合法定形式，应在受理登记前进行申请材料查验。查验时间不计入登记办理时限。申请人提交的申请材料不齐全，不符合法定形式，登记机构应出具不动产登记补充材料通知书，由申请人按要求进行补正，再行组织申请材料查验。

1. 查验要求及地点

继承材料的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齐全、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。

查验时，工作人员应向全部法定继承人或受遗赠人告知相

关责任和义务，并制作询问笔录，由被询问人签字并摁留指纹进行确认。全部法定继承人或受遗赠人应共同到场，否则不得进行查验。

查验工作应在不动产所在地的不动产登记机构指定办公场所进行，由两名以上的工作人员共同完成。具备条件的，做好查验过程的录音、录像工作。

2. 查验程序

工作人员应向到场的所有继承人或受遗赠人告知继承材料查验的目的和相关要求，明确要求到场人员向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文件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。

工作人员能够当场核实相关情况的，应当场核实，当场不能核实的，应暂停查验工作，于五个工作日内核实完毕，并与申请人确定新的查验时间。

3. 查验内容

全部法定继承人或受遗赠人的身份是否属实；

全部法定继承人或受遗赠人与被继承人或遗赠人的亲属关系是否属实；

被继承人或遗赠人有无其他继承人；

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；

申请继承的遗产是否属于被继承人或遗赠人个人所有；

被继承人或遗赠人生前有无遗嘱或者遗赠扶养协议；
根据申请材料需要核实的其他情况。

4. 询问与记录

工作人员可以就继承人或受遗赠人是否齐全、是否愿意接受或放弃继承、就不动产继承协议或遗嘱内容（遗赠协议）及真实性是否有异议、所提交的资料是否真实等内容进行询问，并做好记录。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。询问记录原件作为登记材料存入登记档案。

5. 签署相关文件

继承人放弃继承的，签署《放弃继承权声明书》；

申请人签署《继承、受遗赠不动产登记具结书》；

经查验和询问，得知有继承人未到场的，或需要补充提交相关证明文件的，应中止查验。

6. 查验意见

查验后，工作人员应根据申请人提交的材料、签署的相关文件以及查验、询问记录的情况，就查验和询问过程中了解到的申请材料记载内容是否属实、是否存在其他继承人，其他继承人对申请人取得继承权有无意见等申请材料是否符合法定形式、申请材料与询问结果是否一致进行判断。决定是否受理。

（四）登记申请受理

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. 依法需要补交土地出让价款的, 提交缴清土地出让价款的凭证、依法应当纳税的, 提交税费缴纳凭证。

对不符合受理条件的, 应当将申请材料退回申请人, 并书面告知不予受理的原因。

(五) 登记申请审核

受理后, 登记部门应按照《不动产登记操作规范(试行)》第四章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, 不计入登记办理时限。

经审核, 存在不予登记情形的, 应向申请人将申请材料退回。并说明不予登记的原因; 符合登记条件的, 应对拟登记的不动产登记事项进行公示。

(六) 公示及登记

对拟登记的不动产登记事项在枣庄市自然资源和规划局网站、不动产所在地进行公示, 公示期为 15 个工作日。公示期满

无异议，将申请登记事项记载于不动产登记簿。

公示期间，对公示有异议的，应当在公示期限内到不动产登记机构的办公场所提出书面异议，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，并告知当事人解决争议后，再行申请办理相关不动产登记。

- 附件: 1. 全部法定继承人、受遗赠人亲属关系信息登记表
2. 枣庄市继承、受遗赠不动产登记询问记录
3. 放弃继承权声明书
4. 继承（受遗赠）不动产登记具结书

受理编号： _____

表一：

全部法定继承人、受遗赠人亲属关系信息登记表

地点：

时间： 年 月 日

| 序号 | 姓名 | 身份证号 | 工作单位 或住所 | 与被继承人（遗赠人）关系 | 联系方式 | 签名 | 备注 |
|----|----|------|-------------|--------------|------|----|----|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

受理编号：_____

表二：

枣庄市继承、受遗赠不动产登记询问记录

询问人：_____

1. 全部法定继承人或受遗赠人是否都到场，身份是否属实。

答：

2. 全部法定继承人或受遗赠人与被继承人（遗赠人）的亲属关系是否属实。

答：

3. 被继承人（遗赠人）有无其他继承人。

答：

4. 被继承人（遗赠人）的死亡事实是否属实。

答：

5. 已经死亡的继承人或受遗赠人的死亡事实是否属实。

答：

6. 被继承人（遗赠人）生前有无遗嘱或着遗赠抚养协议。

答：

7. 继承协议或遗嘱内容及真实性，是否有异议。

答：

8. 申请继承的遗产是否属于被继承人（遗赠人）个人所有？

答：

9. 放弃继承权的，是否在工作人员见证下签署放弃继承的文件。

答：

10. 对申请人提交的资料真实性是否有异议，对申请人取得不动产权利是否存在异议。

答：

11. 其他需要询问的有关事项：

12. 经询问人确认，以上询问事项均回答真实、无误。

被询问人：

年 月 日

受理编号：_____

表三：

放弃继承权声明书

声明人：_____，身份证号：_____，
联系电话：_____，现
住_____。被继承人_____于
年__月__日，在_____（地点）死亡，
死亡后遗留有如下不动产：

坐落：_____

不动产权属证号：_____

本人与被继承人的亲属关系是_____。本人是被继
承人的合法继承人之一，对被继承人死亡时遗留的上述遗产享
有合法继承权。

现本人郑重声明，本人自愿无条件放弃对上述遗产的继承权。

以上情况均真实无误，如有虚假，本人愿意承担由此而引
起的一切经济和法律责任。

特此声明。

声明人（签字）：

摁留指纹处：

时间： 年 月 日

见证人（签字）：

见证时间： 年 月 日

受理编号：_____

表四：

继承（受遗赠）不动产登记具结书

申请人：_____身份证号：_____

被继承人（遗赠人）：_____

身份证号：_____。

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_____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）份额分别为_____。

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。

具结人签字：

摁留指纹处：

时间： 年 月 日