

开封市不动产登记中心文件

汴不动产登发〔2022〕15号

开封市不动产登记中心 不动产非公证继承登记业务办理操作细则 (试行)

一、为规范我市不动产非公证继承登记业务，根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》等法律法规及《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范（试行）》有关规定，制定本细则。

开封市城区（不含祥符区）范围内办理不动产非公证继承登记适用本细则。

二、不动产非公证继承登记业务是指申请人不提交继承公证书或者生效法律文书申请不动产登记的行为。

三、不动产非公证继承登记按以下程序定办理

咨询预约—查验材料—登记事项公示—办理登记。

（一）咨询预约

1、申请人可登录河南政务网、汴易登 APP、开封市不动产登记中心门户网站，网上提交相关材料（见附件 1），预约接收查验不动产非公证继承材料的时间。

2、申请人到开封市不动产登记大厅现场咨询的，大厅工作人员向申请人出具《一次性告知通知书》（见附件 1），申请人准备相关材料，通过河南政务网、汴易登 APP、开封市不动产登记中心门户网站预约。

3、经政策法规科初审，申请人提交的申请材料齐全、符合法定形式的，与申请人约定不动产非公证继承材料查验时间，并告知注意事项。

（二）查验材料

1、核查申请材料

工作人员核查申请人提交的申请材料是否齐全、是否符合法定形式。具体要求如下：

（1）申请人提交申请材料须提供原件。不能提供原件的，须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。

（2）有委托代理的，须按照《不动产登记操作规范（试行）》的相关规定执行。

2、查验不动产非公证继承材料

（1）查验的目的和要求

不动产非公证继承材料查验是开封市不动产登记中心向所有继承人（或委托代理人）核实申请人提供的申请材料是否齐备、询问所有继承人（或委托代理人）对申请人提交证明其具有继承权的申请材料是否存有异议，以及所有继承人（或委托代理人）签署《继承不动产登记具结书》或《放弃继承不动产权利声明书》的过程。

查验不动产非公证继承材料时，工作人员向所有继承人（或委托代理人）告知相关权利和义务，并将询问内容制作《询问笔录》，由被询问人本人逐页签字并摁留指纹进行确认。

开封市不动产登记中心通过查验不动产非公证继承登记申请材料的齐备性与合规性，并通过询问申请人，决定是否受理申请人提出的不动产登记申请。

（2）查验条件

现场查验工作在开封市不动产登记中心进行，由两名以上的工作人员共同完成。

查验时，所有继承人（或委托代理人）须共同到场。如须到场人员未到场，则不得进行查验。

3、查验程序

（1）确认申请人身份

工作人员须首先确认继承人（或委托代理人）是否全部到场，并通过人像识别系统对继承人（或委托代理人）身份进行逐一核实。

核实通过后，方可进行查验。

(2) 告知内容

①工作人员自我介绍

工作人员须向到场的继承人（或委托代理人）进行自我介绍，到场的继承人（或委托代理人）认为工作人员与不动产非公证继承查验事项存在利害关系的，可申请回避。

②告知查验目的和相关责任

工作人员须向到场的继承人（或委托代理人）告知不动产非公证继承材料查验的目的和相关要求，明确要求到场的继承人（或委托代理人）须向开封市不动产登记中心如实告知真实情况，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，到场的继承人（或委托代理人）须承担相应的法律责任。

③签署相关文件

开封市不动产登记中心工作人员须要求到场的所有继承人（或委托代理人）认真阅读《不动产非公证继承不动产登记材料查验相关事宜告知书》（见附件2），所有继承人（或委托代理人）阅读后应在签字表上签字同意并摁留指纹。

到场的所有继承人（或委托代理人）应签署《不动产非公证继承不动产登记相关事宜如实告知承诺书》（见附件3），承诺书应由承诺人本人签字同意并摁留指纹。

(3) 查验和询问

①查验内容

查验当事人的身份证件、当事人与被继承人的亲属关系材料；
被继承人有无其他继承人；
被继承人和已经死亡的继承人的死亡证明；
被继承人生前有无遗嘱或者遗赠扶养协议；
申请继承的不动产是否属于被继承人个人所有；
需要核实的其他情况。

②询问与记录

工作人员按照《询问笔录》（见附件4）对所有继承人（或委托代理人）逐人、逐项询问，做好记录，经被询问人签字同意并逐页摁留指纹进行确认。《询问笔录》原件作为不动产登记材料之一纳入登记档案。

③签署相关文件

继承人放弃继承不动产权利的，签署《放弃继承不动产权利声明书》（见附件5）。

继承人申请继承不动产权利的，签署《继承不动产登记具结书》（附件6）。

上述文件作为不动产登记材料之一纳入登记档案。

④查验中止

经查验或询问，申请人未能提交相关材料或证明文件，应中止查验，待申请人补充提交相关材料或证明文件后，再次预约不动产

非公证继承材料查验时间。

（4）查验结果

不动产非公证继承材料通过查验的，工作人员应将全部查验材料与申请人提交的其它材料整理归档，同时告知申请人后续相关事宜。

（三）登记事项公示

对经不动产非公证继承材料查验通过后拟进行继承登记的，开封市不动产登记中心应在开封市不动产登记中心门户网站、开封市自然资源和规划局门户网站就拟登记事项进行公示（见附件7），公示期为60天。

公示时间不计入登记办理期限。公示期间有继承人或者利害关系人提出异议的，开封市不动产登记中心应进一步核实情况。

（四）办理登记

经公示期满无人提出异议或异议不成立，且符合登记条件的，开封市不动产登记中心应及时通知申请人到不动产登记服务大厅办理登记。

（五）查验终止

存在以下情况，终止不动产非公证继承材料查验，告知申请人可通过其他法律途径解决：

1. 无法提交证明材料或所提交证明材料无法证明法定继承人身份的；

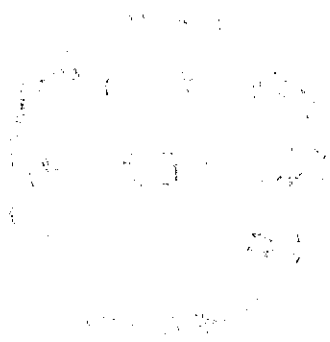
2. 提交法定继承人证明材料相互矛盾不一致的；
3. 公示期间有继承人或利害关系人提出异议，异议理由经核实不能排除的。

四、本《细则》自发布之日起试行，试行期2年。

附件：

1. 一次性告知通知书；
2. 不动产非公证继承不动产登记继承材料查验相关事宜告知书；
3. 不动产非公证继承相关事宜如实告知承诺书；
4. 询问笔录；
5. 放弃继承不动产权利声明书；
6. 继承不动产登记具结书；
7. 继承不动产登记事项公示。





附件 1:

开封市不动产登记中心 业务办理一次性告知书

办理不动产非公证继承登记业务，请按下列内容提交材料。

1、不动产权证书（含国有土地使用证、房屋所有权证或房地产权证）；

2、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死亡日期的注销户口证明；人民法院宣告死亡的法律文书等；

3、全部继承人的身份证明；

4、全部继承人与被继承人之间的关系证明，包括：户口簿；婚姻证明；收养证明；出生医学证明；公安机关以及街道办事处、社区（村委会）出具的关系证明；被继承人或继承人所在单位人事原始档案复印件（须加盖公章并注明经办人及联系方式）等相关材料；

5、其他继承人已死亡的，应参照第 2 条提供已死亡的证明；有代位继承人的，代位继承人应参照 2、3、4 条材料提供；

6、取得不动产权利的证明文件，包括：被继承人生前与配偶有夫妻财产约定的，提交书面约定协议；被继承人生前有遗嘱或遗赠扶养协议的，提交全部遗嘱或遗赠扶养协议；全部法定继承人关于不动产权分配的协议。

温馨提示

1、办理不动产非公证继承登记的，全部继承人应当在提交申请材料后的约定时间，共同到开封市不动产登记中心进行继承材料查验。查验通过后方可受理不动产继承登记申请。

2、全部继承人应当持本人身份证明及与被继承人的关系证明材料到场参加查验；本人不能到场的，应当公证委托代理人到场，公证委托书上应当明确委托事项、本人是否接受继承等内容。如应到场人员未到场的，不得进行查验。

3、继承材料查验工作不解决各继承人之间关于不动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，将停止查验，各继承人应通过协商或法律途径解决争议或异议。

4、不动产继承材料查验完成后，还须在开封市不动产登记中心门户网站、开封市自然资源和规划局门户网站公示，公示期 60 日，公示期满无人提出异议或异议不成立，方可继续受理继承登记。公示期不计入登记办理时限。

5、当事人在不动产继承登记过程中，弄虚作假、提供虚假材料、不如实陈述事实等损害他人合法权益的，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。

6、不动产非公证继承登记费为住宅 80 元/件，非住宅 550 元/件，正式办理登记时收取。登记材料查验和公示环节均不收费。

开封市不动产登记中心

二〇二二年二月八日

附件 2:

不动产非公证继承登记继承材料查验相关事宜 告知书

_____年_____月_____日, 申请人_____申请继承被继承人
名下的坐落位置为_____的不动产(不动产权证号为: _____)。

按照《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》的有关规定, 现将有关事项告知如下:

一、继承材料查验的工作人员

本次查验由开封市不动产登记中心_____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, 可要求回避。

二、不动产非公证继承材料查验的目的

1. 不动产非公证继承材料查验是向全部继承人核实申请人提供的申请材料是否齐备、询问全部继承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、以及见证放弃不动产权利的继承人签署放弃不动产权利声明的过程。

2. 不动产非公证继承材料查验应在全部继承人共同在场的情况下进行。

3. 不动产非公证继承材料查验工作不解决各继承人之间关于不动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, 将停止查验, 各继承人应通过协商或法律途径解决争议或异议。

三、到场参加不动产非公证继承材料查验人员的义务

1. 《中华人民共和国民法典》第一千一百二十一条规定，“继承从被继承人死亡时开始”，到场人员应是被继承人死亡时按照《民法典》具有继承权的全部继承人。

2. 《中华人民共和国民法典》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。”。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，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。

3. 不动产是重大的财产权利，到场参加不动产非公证继承材料查验的人员应如实告知相关情况。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。

4. 到场人员应亲自签署《不动产非公证继承相关事宜如实告知承诺书》，并摁留指纹。

四、其他事项

1. 查验过程形成的影音文件和纸质材料将作为不动产登记档案资料存档。

2. 在查验过程中，将进行询问并形成《询问笔录》，并要求到场人员签署特定的文件，到场的继承人应在签字同时摁留指纹（拇指或食指）。相关文

件将作为登记档案进行存档。

3. 查验完成后，将在开封市不动产登记中心门户网站、开封市自然资源和规划局门户网站对有关登记事项进行公示，公示内容包括继承人姓名、被继承人姓名、不动产坐落位置、登记原因等。公示期为 60 天，公示期满无人提出异议或异议不成立，方可受理继承登记。公示期不计入登记办理时限。

4. 不动产非公证继承登记费为住宅 80 元/件，非住宅 550 元/件，正式办理登记时收取。登记材料查验和公示环节均不收费。

开封市不动产登记中心

(登记专用章)

二〇二二年 月 日

全部继承人名册

序号	姓名	性别	身份证号	与被继承人关系	联系电话	是否接受继承	备注

注意事项：

- 1、继承人为尽主要赡养义务的丧偶儿媳或女婿的，应备注；
- 2、法定继承人死亡的，应备注死亡时间；
- 3、因法定继承人死亡而出现代位继承的，应备注“代位继承人XXX继承的不动产份额”；
- 4、继承人以外依靠被继承人抚养的缺乏劳动能力又没有生活来源的人或者对被继承人抚养较多的人应备注；
- 5、需要为其保留不动产份额的胎儿应备注。

附件 3:

不动产非公证继承相关事宜如实告知承诺书

本人_____（身份证号：_____），和被继承人_____是关系，于_____年_____月_____日到场参加开封市不动产登记中心就（申请人） 继承（被继承人）名下不动产（不动产证号：_____；坐落位置：_____）进行的继承材料查验。对开封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，并愿承担由此产生的一切法律责任。

承诺人签字：

二〇二二年 月 日

附件 4:

询问笔录

基本情况:

被继承人_____ (身份证号: _____) 于_____年___月___日死亡。被继承人生前工作单位为: _____; 住址: _____; 婚姻状况: 已婚/未婚/丧偶。

申请人_____申请继承的不动产坐落位置在_____; 土地/房屋面积: _____/_____; 不动产权证号: _____, 产权共有情况是: 单独所有/共有; 共有人为: _____。

1. 申请登记事项是否为真实意思表示?

答:

2. 申请所提交的材料是否真实、有效?

答:

3. 上述被继承人的死亡事实是否属实?

答:

4. 上述申请登记的不动产权情况是否属实?

答:

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不动产的其他人), 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？

答：

6. 请说明全部继承人的姓名，他们是否已全部到场？

答：

7. 《全部继承人名册》所列继承人是否齐全、准确？

答：

8. 被继承人是否遗留有未出生的胎儿？

答：

9. 申请法定继承的，被继承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？

答：

10. 申请遗嘱继承的，除已提交的遗嘱外，是否还有其他遗嘱（遗赠）或遗赠扶养协议？如果有，有几份遗嘱，哪种形式的遗嘱？

答：

11. 申请遗嘱继承的，对上述遗嘱的真实性、有效性是否认可？

答：

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？

答：

13. 本人是否自愿接受上述不动产权利的继承？

答：

14. 有多个继承人的，对其余相关继承人就上述不动产做出的意思表示是否知悉？

答：

15. 本次申请所作的陈述是否真实？

答：

16. 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（签字并按手印）：

时间：

询问工作人员（签字）：

时间：

附件 5:

放弃不动产权利声明书

权利放弃人：____，性别____，身份证号：____，联系电话：____，现住址____。

被继承人____于____年____月____日死亡，死亡后遗留有不动产____处，坐落位置在____，不动产权证号：____。

本人与被继承人的关系是____。根据《中华人民共和国民法典》有关规定，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不动产享有合法继承权。

现本人郑重声明，本人自愿放弃上述不动产的继承权。

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 and 法律责任。

特此声明。

权利放弃人签字：

二〇二二年 月 日

附件 6:

继承不动产登记具结书

具结人：____，性别____，身份证号：____，联系电话：____，现住址____。

具结人____因继承被继承人____的不动产权，于____年____月____日向开封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____于____年____月____日死亡。

二、被继承人的不动产坐落位置_____。

三、被继承人的不动产权由_____继承。

四、除第三项列举的继承人外，其他继承人_____放弃继承权或者无其他继承人。

本人保证：以上情况如有不实或者提交材料有虚假不实或重大遗漏，本人愿承担一切法律责任。给他人造成损失的，愿意依法返还继承的财产；不能返还的，愿意依法承担赔偿责任。

特此具结。

具结人签名（盖章）：

二〇二二年 月 日

附件 7:

继承不动产登记事项公示

编号：汴继登（2022）第（0001）号

现有申请人_____申请继承不动产登记。经审核，拟对该不动产办理继承登记，现对拟登记事项进行公示。如有异议，请自本公示之日起 60 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，将予以办理登记。

被继承人（原权利人）：

拟登记继承人：

不动产权证号：

不动产坐落位置：

不动产（土地面积/房屋面积）：

异议书面材料送达地址：开封市不动产登记中心政策法规科
（郑开大道与三大街交叉口市民之家七楼 7037 室）

联系方式：0371-22217923

公示单位：开封市不动产登记中心

（登记专用章）

二〇二二年 月 日

