关于进一步优化不动产登记非公证继承业务

有关事项的通知

各县（市、区）自然资源局、市不动产登记中心：

为进一步优化营商环境，推进“减证便民”，提升不动产登记服务便民化，根据《优化营商环境条例》《广东省人民政府办公厅关于印发广东省全面推行证明事项告知承诺制工作实施方案》（粤办函〔2020〕334号）、《广东省自然资源厅关于做好复制推广营商环境创新试点改革举措的通知》（粤自然资登记〔2022〕2991号）文件精神和相关规定，结合我市实际，现就进一步优化不动产登记非公证继承业务有关事项通知如下：

一、优化非公证继承业务登记程序

1．压缩非公证继承公示时间。根据《不动产登记暂行条例》和国务院办公厅《关于压缩不动产登记办理时间的通 知》（国办发〔2019〕8号）的规定，对非公证继承材料查验结果事项公示期限由60日，调整压缩为30日。

     2．精减非公证继承查验环节。法定继承登记、遗嘱继承或受遗赠登记时，有第一顺序继承人的，无需第二顺序继承人到场，无需提交第二顺序继承人材料。

     二、明确不动产继承登记告知承诺的适用情形

     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。具体适用情形如下：

**（一）有下列情形之一的，可实行死亡证明告知承诺制：**

1．被继承人死亡时已年满80周岁，申请人自述因历史久远、丧葬风俗等客观原因，未能提供有关凭证，无法从相关部门取得被继承人父母死亡证明的。

2．申请人自述被继承人的父母于《中华人民共和国户口登记条例》（1958年1月9日）实施前已经去世，因未能提供有关凭证无法提供被继承人的父母死亡证明，且申请人已提供被继承人、申请人的人事档案、户籍摘抄等材料，但均无收存被继承人的父母记录的。

**（二）有下列情形之一的，可实行亲属关系证明告知承诺制：**

 1．被继承人死亡超过（含）80周岁，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。

2．被继承人死亡超过（含）80周岁，被继承人、申请人的人事档案、户籍摘抄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。

**（三）有以下情形之一的，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。

3．申请人拒绝承诺继承转移登记后3年内不得以转移、抵押等方式处分被继承的不动产的（政府公共利益除外）。

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。

6．待证明事项可由登记机构直接共享获取的。

三、明确遗产管理人办理不动产登记资格查验认定

根据《中华人民共和国民法典》第一千一百四十五条、第一千一百四十六条和第一千一百四十七条的规定，继承开始后，申请不动产登记时，有遗产管理人的，遗产管理人应同时到场并提交作为遗产管理人的相关材料和身份证明。

四、建立不动产登记容错机制

对采取告知承诺制办理的不动产登记案件，除不动产登记机构或者其工作人员以告知承诺制名义谋求私利情况外，对非因不动产登记人员自身工作原因导致不动产非公证继承登记错误的，登记机构和登记人员不承担相关责任。

五、工作要求

1．提高思想认识。各单位要坚持以服务群众为中心，以方便办事群众为导向，积极实施“减证便民”举措，提升我市不动产登记便民化水平。要认真落实继承登记告知承诺制、不动产登记一次性告知、遗产管理人等制度规定，进一步简化材料、优化办理流程，彻底解决不动产继承登记取证难、办理难等问题，不断提升营商环境水平，增强办事群众获得感和满意度。

2．强化责任落实。各单位要切实增强责任感，日常要加强对继承登记案件的抽查，抽检过程中发现非公证继承登记案件存在错误且符合更正登记条件的，应立即启动更正登记程序，依法予以更正。同时，通过建立容错纠错机制，引入保险赔偿机制，鼓励干部职工探索不动产登记改革创新，旗帜鲜明地支持保护队伍担当作为，营造干事创业的良好氛围。

3．加大失信惩戒。要积极协同相关部门加大失信联合惩戒力度，构建“一处失信、处处受限”的失信联合惩戒机制。一经发现申请人骗取登记行为，及时将其个人信息按规定推送至国家、省、市信用信息平台，向社会公开失信行为，并纳入不动产登记失信人黑名单。对申请人故意隐瞒真实情况、提供虚假申请材料办理不动产登记的，登记机构有权终止办理，直接变更或撤销相应的不动产登记，向公安机关报案或向司法机关起诉。申请人涉嫌犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任；给他人造成损害的，申请人应依法承担赔偿责任。

本通知自发布之日起实施。

湛江市自然资源局

2023年5月25日