**汕头市不动产登记交易中心居住权首次登记**

**办理指南**

（金平、龙湖区范围内试行）

**一、适用情形**

有下列情形之一的住宅以及具有居住功能的宿舍、公寓等不动产，当事人可以申请居住权首次登记：

（一）近亲属间通过合同方式无偿设立居住权的；

（二）依据遗嘱设立居住权的；

（三）依据人民法院生效法律文书取得居住权的。

**二、办理规定**

（一）近亲属间通过合同方式无偿设立居住权的，应当由居住权合同的双方当事人共同申请，其中义务人为不动产登记簿记载的全部所有权人。近亲属范围按照《中华人民共和国民法典》第一千零四十五条的规定确定，即配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女。近亲属间通过合同方式无偿设立居住权的，单次登记的居住权期限不得超过20年。

（二）以遗嘱方式设立居住权的，应当由继承人和遗嘱设立的居住权人共同申请，申请所依据的遗嘱需附有生效法律文书或经继承人到登记机构现场确认。以遗嘱方式设立的居住权登记可与继承不动产的转移登记一并办理，也可在继承不动产转移登记之前或之后办理。与继承不动产转移登记一并办理或者在继承不动产转移登记之前办理的，由该不动产的全部法定继承人对遗嘱进行确认；在继承不动产转移登记之后办理的，由取得房屋所有权的继承人（现不动产登记簿记载的全体权利人）及居住权人共同申请办理居住权，无需全部法定继承人到场。

在继承不动产转移登记后又再办理了转移登记的，不得再依据遗嘱办理居住权登记。

（三）依据人民法院生效法律文书取得居住权的，可以按照生效法律文书的要求申请居住权首次登记。

**三、申请材料**

（一）不动产登记申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）不动产权属证书；

（四）设立居住权的材料：

1.近亲属间通过合同方式无偿设立居住权的，提交居住权合同（或者有居住权约定条款的其他合同，如生效的离婚合同）；

2.依据遗嘱设立居住权的，提交遗嘱人的死亡证明、亲属关系证明、遗嘱等材料。已经因继承、受遗赠办理转移登记的，无需提交遗嘱人的死亡证明和亲属关系证明；

3.依据人民法院生效法律文书取得居住权的，提交生效法律文书。

（五）设立居住权的其他材料：

1.申请居住权登记的房屋有抵押的，抵押期间当事人申请居住权登记，申请人还应当提交抵押权人同意的书面材料。

2.声明申请居住权登记的房屋不存在租赁情况或存在租赁情况但当事三方已经共同约定确认。

**四、其他规定**

**（一）工作流程**

1.受理——审核——登簿——出具登记结果

2.受理——审核——不予登记，书面通知申请人

**（二）办理时限**

自受理之日起3个工作日办结。如需公告，公告时间不计入承诺时限。

**（三）登记收费**

居住权登记暂不收取登记费。