**汕头市不动产继承、受遗赠材料查验工作程序（试行）**

《汕头市不动产继承、受遗赠材料查验工作程序》（试行）适用于我市金平、龙湖、保税区内不动产登记申请人因继承、受遗赠取得不动产权利（不提交经公证的材料或者生效的法律文书）申请办理的转移登记。

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，申请办理继承、受遗赠材料查验手续的，登记部门按照以下工作程序办理：

一、申请人提交的申请材料

（一）、应提交被继承人或遗赠人的材料：

1、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死亡的材料等。

2、被继承人或遗赠人享有不动产权利的材料，包括不动产权属证书或经交易机构备案的购房合同、拆迁补偿合同及回迁（安置）协议、购房发票、完税或免税凭证等；

3、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；

4、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。

（二）、继承人或受遗赠人提供的申请材料：

1、不动产继承申请报告或不动产继承约定书（见附件2）；

2、《不动产继承情况表》（见附件3）；

3、继承人或受遗赠人的身份证、户口簿或其它身份证明；

4、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，公安机关以及村委会、居委会出具的证明、被继承人或继承人单位出具的证明，其他能够证明相关亲属关系的材料等（见附件1）；

5、继承人中有失踪多年下落不明达到法院宣告死亡条件的，应提交人民法院宣告死亡的判决书；

6、继承人或受遗赠人属无民事行为能力人、限制民事行为能力人的，应当由其监护人提交申请人身份证明、监护人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；

7、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；

8、继承人无法到场的，必须提交经公证或认证的《放弃不动产继承权声明书》、《继承不动产登记具结书》。由代理人代为申请的，须提交经登记机构认证或提供经公证的委托手续；

9、法律法规及《不动产登记实施细则》认为应该提交的其他证明材料。

二、不动产继承、受遗赠材料查验

(一)查验的目的和要求

继承、受遗赠材料的查验是向全部法定继承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、以及见证放弃继承权的继承人签署放弃继承权声明的过程。查验时，登记部门应向到场人员告知相关责任和义务，并制作询问笔录，由到场人员本人签字进行确认。

（二）查验条件

现场查验工作应在不动产所在地的不动产登记部门进行，由两名以上的工作人员共同完成。

查验时，全部法定继承人应共同到场。如应到场人员未到场，应提交经登记机构认证或经公证的声明，否则不得进行查验。

（三）、查验程序

1、查验和询问

（1）重点查验内容

查验当事人的身份是否属实、当事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；

被继承人或遗赠人生前有无遗嘱或者遗赠扶养协议；

申请继承、遗赠的不动产是否属于被继承人或遗赠人个人所有；

根据申请材料需要核实的其他情况。

（2）询问与记录

工作人员可以就继承人或受遗赠人是否齐全，是否愿意接受继承、遗赠或放弃继承、遗赠，就不动产继承协议或遗嘱内容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，做好记录并签字。该记录应由到场的全部法定继承人或受遗赠人签字进行确认。询问记录原件作为登记材料纳入登记档案。继承人放弃继承的，签署《放弃不动产继承权声明》，工作人员作为见证人应在声明书上签字。工作人员应要求申请人签署《继承或受遗赠不动产登记具结书》。

登记机构工作人员经查验或询问，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，相关部门应予积极配合。

经审核，符合登记条件的，应对拟登记的不动产登记事项进行公示。

（3）公示

汕头市不动产登记中心对拟登记的不动产登记事项在汕头市国土资源局网站进行公示，公示期为15个工作日。公示期满无异议，将公示结果告知继承人。

公示期间，当事人对公示有异议的，应当在提出异议的期限内以书面方式到汕头市不动产登记中心的办公场所提出异议，并提供相关材料。

附件1：《亲属关系证明》（样式）

附件2：《不动产继承约定书》（样式）

附件3：《不动产继承情况表》（样式）

附件4：《放弃不动产继承权声明书》（样式）

附件5：《继承不动产登记具结书》（样式）

附件6：《授权委托书》（样式）

附件7：《询问笔录》（样式）

**附件1：**

**亲属关系证明（样式）**

汕头市不动产登记中心：

XXX同志是我单位离休干部/职工（或我街道居民）（身份证明号码：XXX），该同志已于X年X月X日死亡，其父母（姓名、身份证号码）是否健在，若死亡均应写明死亡时间）。其配偶XXX，身份证明号码：XXX（如死亡的须注明死亡时间；配偶已死亡的，其配偶的父母（姓名、身份证明号码）是否健在，若死亡均应写明死亡时间）。两人共育有XX个子女，XXX（身份证明号码：XXX，如死亡的须注明死亡时间）。

特此证明。

证明单位：公安机关、（全民、集体）单位或村（居）委会

（公章）

年 月 日

单位地址：XXX

联系电话：XXX

注：1、被继承人生前有多次婚姻及有非婚生育子女（包括收养子女）情况的，应写明具体的相关情况；

2、被继承人的父、母亲死亡时间在被继承人之后的，一并提供父、母亲的亲属关系证明；被继承人的配偶死亡时间在被继承人之后，配偶的父、母亲死亡时间在配偶之后的，一并提供配偶的父、母亲的亲属关系证明，被继承人的子女已死亡的，一并提供死亡子女的亲属关系证明。

**附件2：**

**不动产继承申请报告或不动产继承约定书（样式）**

汕头市不动产登记中心：

被继承人XXX于XX年X月X日过世，其在汕头市有不动产XX套，地址为（不动产权属证书的地址）XX号房。上述不动产属被继承人XXX的个人财产（或夫妻共同财产，配偶XXX依法占有一半份额）。经我们所有继承人（姓名、身份证号码）协商，上述不动产（属夫妻共同财产的，应更改为上述不动产被继承人XXX依法占有一半份额）由XXX继承，其他继承人放弃继承权。

签名：（所有继承人签名确认）

XXX年XX月XX日

附件3：

**不动产继承情况表**

申请人： 年 月 日

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 被继承人 | 姓名 | 性别 | 身份证号码或出生年月日 | 死亡时间及地点 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 不动产情况 |  |
| （包括被继承人的配偶、所有的亲生子女和养子女、父母、养父母）继 承 人 情 况 | 称谓 | 姓名 | 性别 | 身份证号码或出生年月日 | 工作单位 | 现在住址及联系电话 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

说明：一、不动产情况，指被继承人遗留的不动产。须写明所在地、座数和层次

 二、被继承人的父母、配偶或某个子女如已死亡，则在“现在住址及联系电话”栏里写死亡时间及地点；

 三、“称谓”栏填继承人与被继承人之间的关系，如：父、母、妻、子、女、养父、养母、养子、养女等。

附件4：

**继承不动产登记具结书（样式）**

申请人： 身份证明号码：

被继承人： 身份证明号码：

申请人 因继承被继承人的不动产，向汕头市不动产登记中心申请办理不动产继承材料查验手续，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 于 年 月 日去世。

二、被继承人的不动产坐落于 。

三、被继承人的不动产由 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。

以上情况如有不实，本人愿承担一切经济和法律责任, 特此具结。

具结人：

 年 月 日

见证人（不动产登记机构工作人员）：

附件5：

**放弃不动产继承权声明书（样式）**

声明人： 身份证明号码：

被继承人 于 年 月 日去世，去世后遗留有位于（不动产地址、范围）的不动产。

我是被继承人 的（亲属关系）。根据《中华人民共和国继承法》第十条规定，我是被继承人的合法继承人，对被继承人去世后遗留的上述不动产享有合法继承权。

现我郑重声明：对被继承人遗留的上述不动产，我自愿无条件放弃继承权。

以上情况均真实无误，如有虚假，我愿承担由此而引起的一切经济和法律责任。

特此声明。

 声明人：

 年 月 日

见证人（不动产登记机构工作人员）：

附件6：

**授权委托书**

委托人： 身份证明号码：

联系地址： 联系电话：

受托人： 身份证明号码：

联系地址： 联系电话：

委托期限： 年 月 日至 年 月 日。

现委托人委托 为合法代理人，代表委托人办理坐落于 之不动产的以下事项：

1．

2．

3．

4．

5．

受托人在其权限范围内依法所作的一切行为，接受问询的行为及签署的一切文件，委托人均予以承认。

委托人签名（或盖章）： 受托人签名（或盖章）：

年 月 日 年 月 日

见证人（不动产登记机构工作人员）：

附件7：

**询问记录**

 询问人：

1．申请继承的不动产是否属于被继承人个人所有？

回答：（请填写是或否，否的填写相关情况）

2．继承人是否齐全？

回答：（请填写是或否，否的填写相关情况）

3．提交的资料是否真实？

回答：（请填写是或否）

4．是否愿意接受或放弃继承？

回答：（请填写愿意接受或放弃）

5．被继承人生前有无遗嘱或者遗赠扶养协议？

回答：（请填写有或无，有的填写相关情况）

6．对不动产继承协议或遗嘱内容及真实性是否有异议？

回答：（请填写有或无，有的填写相关情况）

7．被继承人是否有非婚生育子女或收养子女？

回答：（请填写有或无，有的填写相关情况）

8．被继承人有几次婚姻？

回答：（请根据实际情况填写次数）

经被询问人确认，以上询问事项均回答真实、无误。

 被询问人签名：

 年 月 日