

上海市自然资源确权登记局文件

沪自然资源登〔2022〕7号

关于下发《未提交公证书或者生效法律文书及遗产管理人办理继承、受遗赠转移登记的试行规则》的通知

各区自然资源确权登记事务中心（不动产登记事务中心）：

为进一步规范未提交公证书或者生效法律文书的房地产继承、受遗赠转移登记的办理工作，根据《民法典》《上海市不动产登记若干规定》《上海市不动产登记技术规定》等规定，我局制定了《未提交公证书或者生效法律文书及遗产管理人办理继承、受遗赠转移登记的试行规则》，现下发给你们，请遵照执行。

上海市自然资源确权登记局

2022年8月26日

未提交公证书或者生效法律文书及遗产管理人 办理继承、受遗赠转移登记的试行规则

1. 申请主体

因继承、受遗赠取得房地产，且依据《上海市不动产登记技术规定》（以下简称“技术规定”）第4.2.20条申请转移登记的，申请人应当是继承人、受遗赠人。

根据《民法典》第一千一百四十五条至一千一百四十九条等规定有遗产管理人的，遗产管理人应当协助申请人办理转移登记。

2. 提交材料

因继承、受遗赠取得房地产申请转移登记的，当事人应当到不动产所在地的区登记事务机构提交规定的申请登记文件。

2.1 继承人或者受遗赠人以及相关当事人无法提交公证书或者生效法律文书的，应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）全部继承人、受遗赠人的身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）确定全部法定继承人基本情况表（原件）；
- （五）被继承人或者遗赠人的死亡证明材料，可以是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具体时间的注销户口证明；人民法院宣告死亡的判决书；死亡公证书；其他能够证明被继承人或者遗赠人已死亡的材料（原件）；

(六)被继承人或者遗赠人的婚姻状况证明,可以是单身情况说明书、结婚证、婚姻登记档案、离婚证、民事判决书、调解书、离婚证明(复印件);

(七)被继承人或者遗赠人的亲属关系证明和户籍证明,其中,被继承人或者遗赠人的亲属关系证明可以是被继承人或者遗赠人生前所在单位人事部门、户籍所在地街道办事处或者乡镇政府出具的证明材料,其他能够证明相关亲属关系的材料等(原件);

(八)全部法定继承人与被继承人之间的亲属关系证明,可以是户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明、亲属关系公证书,公安机关以及村委会、居委会、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(原件);

(九)被继承人或者遗赠人生前与配偶有夫妻财产约定的,提交书面约定协议(复印件);

(十)生效的遗嘱或者遗赠扶养协议(复印件);

(十一)继承人或者受遗赠人之间就继承或者受遗赠的不动产份额达成协议的,提交份额约定书(原件);

(十二)继承人中有放弃继承的,应当提交经公证的放弃继承权声明书或者在登记事务机构现场签署放弃继承权声明书(原件);

(十三)涉及遗赠的,受遗赠人应当至区登记事务机构现场签署受遗赠人已接受(放弃)遗赠不动产声明书(原件);受遗赠人无法到场的,可以提交经公证的受遗赠人接受(或者放弃接受)遗赠声明书。全部法定继承人应当至区登记事务机构现场签署确认遗赠行为的声明(原件);

(十四)地籍图(原件二份);

(十五)房屋平面图(原件二份);

（十六）契税完税证明（原件）；

2.2 遗产管理人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）能够证实其为遗产管理人的证明材料（原件），可以是已生效的判决书或者调解书，确定遗产管理人的公证文书，遗嘱或者推选遗产管理人的证明材料以及有关单位出具的遗产管理人的证明文件。

其中，遗产管理人的证明材料为已生效的判决书或者调解书的，有关单位出具的遗产管理人的证明文件，申请人可免于提交本试行规则第2.1条第（六）至（十一）项的申请材料；遗产管理人的证明材料为确定遗产管理人的公证文书或者遗嘱的，应当由全部继承人共同到区登记事务机构查验该公证文书或者确认该遗嘱；遗产管理人的证明材料为遗产管理人推选书的，应当由全部继承人共同到登记事务机构现场核实并签名，或者提交经公证的遗产管理人推选书，经公证的遗产管理人推选书应当由全部继承人共同到不动产所在地的登记事务机构进行查验或者签署确认声明。

（二）遗产管理人的身份证明（复印件）。

2.3 继承人已死亡的，转继承人参照上述要求提供材料，并提交转继承人享有继承权的证明文件。

2.4 涉及代位继承的，还需要提交代位继承人享有被代位继承人继承权的证明文件。

3. 受理前的查验材料

登记受理前，申请人或者遗产管理人到登记事务机构提交办理继承、受遗赠的申请材料后，登记事务机构应当对提交的材料进行查验。

材料齐全且符合法定形式的，登记事务机构应当与当事人预约现场核验的时间。有遗产管理人的，应当现场查验确定遗产管理人的身份证明材料。全部继承人现场推选遗产管理人的，应当当场核验完成。

登记受理前现场核验时，登记事务机构应当就继承、受遗赠相关事实进行询问，做好记录，并由全部相关人员签名确认。

法定继承的，应由全部法定继承人共同到登记事务机构进行继承材料查验。已经提交放弃继承权公证书的，该继承人无需到场。

遗嘱继承的，应当由全部法定继承人共同到登记事务机构确认提交的遗嘱是否为最后一份有效遗嘱。

受遗赠的，应当由全部法定继承人和受遗赠人共同到登记事务机构查验申请材料。

按照本条第二款推选遗产管理人的，可以由遗产管理人进行现场核验。

4. 调查核实

现场核验后，登记事务机构认为需要进一步核实情况的，可以依法对继承、受遗赠的相关材料、事实进行查验、实地查看或者调查，全部继承人、遗产管理人、相关当事人应当予以配合。

5. 公告

登记事务机构可以将继承、受遗赠转移登记相关的事项进行公告。

公告的主要内容包括：（一）继承人或者受遗赠人姓名；（二）被继承人或者遗赠人姓名；（三）申请登记的不动产坐落；（四）提出异议的期限、方式和受理机构；（五）遗产管理人姓名或者名称；（六）需要公告的其他事项。

公告在市规划资源部门门户网站以及不动产所在地的区登记事务机构公告栏予以发布，公告期不少于三个月。经公告无异议或异议不成立的，登记事务机构应当正式受理。

公告期间，当事人对公告有异议的，应当在异议期间提出书面异议申请，登记事务机构应当按下列程序处理：

（一）登记事务机构应当自收到书面异议之日起 15 个工作日内将答复通知书和书面异议的副本送达相关当事人；

（二）相关当事人应当自收到答复通知书和书面异议副本之日起 15 个工作日内就异议事项向登记事务机构作出书面答复；

（三）登记事务机构对异议事项和相关当事人的答复进行调查核实，异议成立的，作出不予受理的决定，并书面告知相关当事人；异议不成立的，书面告知异议申请人。相关当事人逾期未提交书面答复的，登记事务机构作出不予受理的决定，并书面告知相关当事人。

6. 相关事项的记载

继承人或者受遗赠人申请办理转移登记时，政府已经依法收回国有土地使用权并有文件记载的，登记事务机构应当在不动产登记簿和不动产权属证书上注记该国有土地使用权已被依法收回。

7. 准予登记

登记事务机构应当在《技术规定》第 4.2.32 条规定的时限内完成对登记申请的审核。经审核符合《技术规定》第 4.2.31 条规定的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，记载日为登记日。

8. 其他

本规则其他未尽事宜，按照《技术规定》执行。

公开属性：主动公开信息

抄送：

上海市自然资源确权登记局

2022年9月1日印发