

关于开展遗产管理人办理不动产登记工作的通知

为深化不动产登记领域改革，落实《国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见》（国发〔2021〕24号）、《关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》（自然资发〔2024〕9号）的创新改革要求，持续优化营商环境，高质量提升服务效能，现结合《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》等规定，就遗产管理人办理不动产登记工作有关事宜通知如下：

一、工作目标

引入遗产管理人制度，建立遗产管理人不动产登记机制，持续拓展法治惠民工作内涵，深入践行以人民为中心的发展理念。

二、适用范围

依据《中华人民共和国民法典》第一千一百四十五条和第一千一百四十六条的规定，继承开始后，遗嘱执行人为遗产管理人；没有遗嘱执行人的，继承人应当及时推选遗产管理人；继承人未推选的，由继承人共同担任遗产管理人；没有继承人或者继承人均放弃继承的，由被继承人生前住所地的民政部门或者村民委员会担任遗产管理人。对遗产管理人的确定有争议的，利害关系人可以向人民法院申请指定遗产管理人。

本通知规定的担任遗产管理人的证明材料，是指生效法律文书、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担任遗产管理人的证明文件。

为保障遗产管理人办理不动产登记工作的规范、高效运行，在未提交公证文书或者生效法律文书的不动产登记中，遗产管理人办理继承（遗赠）转移登记、无主财产处置所涉转移登记、生前合同履行所涉转移登记、注销登记、不动产信息查询的，适用本通知规定。

三、登记程序

（一）继承（遗赠）转移登记

以非公证形式申请不动产继承（遗赠）转移登记的，由继承人或受遗赠人作为申请主体向不动产登记机构申请，遗产管理人应当协助申请人至不动产登记机构进行继承材料查验。其中，担任遗产管理人的证明材料为生效法律文书，或经全部法定继承人推选担任且经公证机关公证的，法定继承人无需到场进行继承材料查验；其他情形下，遗产管理人、全部法定继承人和取得不动产的权利人应当共同至不动产登记机构办公场所进行继承材料查验。

向不动产登记机构申请办理不动产非公证继承转移登记，应当提交以下申请材料：

- 1.不动产登记申请书；
- 2.不动产权属证书；

3.所有继承人或受遗赠人的身份证明材料；

4.被继承人或遗赠人的死亡证明；

5.所有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材料；

6.继承人放弃继承的，应当在不动产登记机构办公场所，在不动产登记机构人员的见证下，签署放弃继承权的声明；

7.遗嘱或者全部继承人关于不动产分配的协议；

8.担任遗产管理人的证明材料及其身份证明材料；

9.其他必要材料。

（二）无主财产处置所涉转移登记

无人继承又无人受遗赠的不动产，遗产管理人可在按照规定完成无主财产认定后，作为申请人办理不动产收归国家或集体所有的相关手续。

向不动产登记机构申请办理无主财产处置所涉转移登记，应当提交以下申请材料：

1.不动产登记申请书；

2.不动产权属证书；

3.无主财产认定相关证明材料；

4.被继承人的死亡证明；

5.担任遗产管理人的证明材料及其身份证明材料；

6.其他必要材料。

（三）生前合同履行所涉转移登记

被继承人生前签订不动产买卖、赠与等合同，在办理不动产登记前去世的，如不动产无人继承又无人受遗赠，遗产管理人可作为申请人协助合同相对人向不动产登记机构申请转移登记。

向不动产登记机构申请办理生前合同履行所涉相关转移登记，应当提交以下申请材料：

- 1.不动产登记申请书；
- 2.不动产权属证书；
- 3.被继承人生前签订的不动产买卖、赠与等合同；
- 4.被继承人的死亡证明；
- 5.取得不动产的权利人的身份证明材料；
- 6.担任遗产管理人的证明材料及其身份证明材料；
- 7.相关税费缴纳凭证；
- 8.其他必要材料。

（四）注销登记

被继承人的不动产已经灭失，且涉及公共利益需要的，遗产管理人可作为申请人向不动产登记机构申请注销登记。

向不动产登记机构申请办理注销登记，应当提交以下申请材料：

- 1.不动产登记申请书；
- 2.不动产权属证书；
- 3.证实不动产已经灭失的材料或其他证明不动产权利消灭的材料；

- 4.证实涉及公共利益需要的材料；
- 5.被继承人的死亡证明；
- 6.担任遗产管理人的证明材料及其身份证明材料；
- 7.其他必要材料。

(五) 不动产信息查询

为查询被继承人的不动产信息，遗产管理人可作为申请人，根据《不动产登记资料查询暂行办法》第十八条的规定，按照权利人查询的相关规定，向不动产登记机构申请查询不动产登记结果和不动产登记原始资料。

向不动产登记机构申请办理不动产信息查询，应当提交以下申请材料：

- 1.不动产查询申请书及查询目的说明；
- 2.被继承人的死亡证明；
- 3.担任遗产管理人的证明材料及其身份证明材料；
- 4.其他必要材料。

四、其他

- 1.本通知未尽事项，按照相关法律、行政法规规定办理。
- 2.本通知的解释权属于制定机关。

3.本通知自2024年12月11日起施行，有效期至2029年12月10日。

昆山市自然资源和规划局

2024年12月11日