

**南阳市自然资源和规划局  
南阳市中级人民法院  
南阳市司法局  
南阳市公安局  
南阳市民政局  
南阳市不动产登记服务中心** **文件**

宛自然资〔2022〕58号

**关于印发《南阳市非公证继承不动产登记  
工作指引》的通知**

各县（市、区）自然资源主管部门、市县各级人民法院、司法、公安、民政主管部门，市不动产登记服务中心：

为依法规范登记，持续优化营商环境，深化“放管服”改革，推进“减证便民”工作，提升不动产登记服务便民化，增强企业群众获得感、满意度，依据《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》以及《不动产登记暂行条例实施细则》等相关

规定，联合制定了《南阳市非公证继承不动产登记工作指引》，  
现印发如下，请参照执行。



南阳市自然资源和规划局



南阳市中级人民法院



南阳市司法局



南阳市公安局



南阳市民政局



南阳市不动产登记服务中心

2022年10月31日

# 南阳市非公证继承不动产登记工作指引

## 1. 一般规定

1.1 因非公证继承取得不动产申请登记的，继承开始后，按法定程序办理；有遗嘱的，按照遗嘱继承或者遗赠办理；有遗赠扶养协议的，按照协议办理。

1.2 继承开始后，遗产按照下列顺序继承，有第一顺序继承人的第二顺序继承人无需到场，无需提交第二顺序继承人材料：

(1) 第一顺序：配偶、子女、父母；

(2) 第二顺序：兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。继承开始后，由第一顺序继承人开始继承，第二顺序继承人不继承；没有第一顺序继承人的，由第二顺序继承人继承。

(3) 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。

## 2. 适用范围

申请人申请非公证继承（受遗赠）登记业务时，缺乏非公证继承（受遗赠）登记中确定死亡事实及继承人（受遗赠人）范围的材料。

## 3. 申请材料

申请人提交的申请材料包括：

3.1 所有继承人或受遗赠人的身份证、户口簿或其它身份证明；

3.2 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或遗赠人死亡的材料等（含通过数据共享获取材料），确实无法提供被继承人或遗赠人已经死亡的，继承人（受遗赠人）需填写死亡承诺书（附件2）；

3.3 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，包括户口簿、结婚证、收养证明、出生医学证明，公安机关以及村委会、居委会、被继承人或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（含通过数据共享获取材料），确实无法提供亲属关系证明的，须填写亲属关系承诺书（附件3）；

3.4 放弃继承的，应当在不动产登记机构人员的见证下，签署放弃继承权的声明（附件4）；

3.5 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；

3.6 被继承人或遗赠人享有不动产权利的材料；

3.7 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；

3.8 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；

3.9 继承的不动产为遗产管理人代管的，还需提交遗产继承确认书（附件5）；

3.10 同一人证明（此条仅限于被继承人姓名与权利证书姓名不一致，但确属同一人时使用，附件6）。

#### 4. 办理程序

受理登记前应由全部法定继承人或受遗赠人共同到不动产所在地的不动产登记机构进行继承材料查验（遗产代管的还需遗产管理人到场）。不动产登记机构应重点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、被继承人或遗赠人和已经死亡的继承人或受遗赠人的死亡事实是否属实、被继承人或遗赠人生前有无遗嘱或者遗赠扶养协议、申请继承的遗产是否属于被继承人或遗赠人个人所有，遗产管理人身份是否真实有效等，并要求申请人签署继承（受遗赠）不动产登记的《非公证继承业务承诺书》（附件1）。不动产登记机构可就继承人或受遗赠人是否齐全、是否愿意接受或放弃继承、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、合法、有效等内容进行询问，并做好记录，由全部相关人员签字确认。

##### 4.1 申请

申请人在申请办理非公证继承不动产登记业务时，可按照上

述适用范围选择告知承诺制，并提交相应材料。

## 4.2 受理

受理人员在受理非公证继承登记业务时，应当检查申请材料是否符合规定、申请人签章是否完整及不动产登记法律法规规定应当审查的其他内容。对承诺书不符合规定要求的，可要求申请人补充修改或不予受理；符合规定的，将申请材料和承诺书一并作为登记资料交由后续审核。

## 4.3 审核

4.3.1 适用容缺受理的申请人未在承诺期限内补充相关材料，或补充的材料不符合要求的，不动产登记机构及时作出不予受理决定。

4.3.2 适用告知承诺制办理的申请人书面承诺申请登记的，工作人员按规定时限审核。

4.3.3 对拟登记的不动产登记事项在不动产登记机构门户网站进行公示，公示期不少于15个工作日。公示期满无异议的，将申请登记事项记载于不动产登记簿。

# 5. 制度推行

## 5.1 告知承诺制

权利人申请办理非公证继承登记时，申请人不提交继承公证书或生效的法律文书申请的，可由申请人承诺，不再提交相关证明材料。但该承诺事项不实的，申请人不得再以告知承诺制方式申请办理不动产登记，并纳入不动产登记失信行为记录。

## 5.2 尽责免责制

加强不动产非公证继承登记业务学习。受理、审核人员须依据自身的相关职责，认真做好材料收集、事项询问、材料审查等工作，对于已经核准适用告知承诺制办理的登记案件不定期进行质检。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，登记人员不承担相关责任。

## 5.3 容错纠错制

积极探索不动产非公证继承登记，鼓励担当，明确容错纠错机制的适用范围。符合国家、省和市确定的改革方向；在不违反相关法律、法规禁止性、义务性规定，决策程序符合规定；勤勉尽责、未谋取私利的；主动挽回损失、消除不良影响或者有效阻止危害结果发生的；在探索中出现失误或者偏差，但同时符合上述条件的，对有关科（股）室和个人依法予以免责或者减轻责任。

## 5.4 保险赔偿制

为保护不动产登记机构，缓解登记人员压力，各县（市、区）登记中心与财产保险机构签订《不动产登记责任保险项目合同》，通过购买登记保险的形式，完善赔偿机制，保障权利人的合法权益。同时，各级中心加强登记人员业务培训，规范登记操作，如因下列原因：（1）登记人员与申请人或第三人恶意串通、滥用职权、玩忽职守等行为导致登记错误的；（2）登记机构对当事人提供的材料未尽审查职责，主要是未依法审查申请人提供的权属证明和其他必要材料；（3）登记机构未依法就有关登记事项询问登

记申请人；（4）登记机构未依法如实、及时登记等事项导致赔偿的，各级自然资源部门将依法追究相关登记人员责任。

#### 5.5 承诺人相关责任

承诺人若提供不实承诺和虚假材料，将承担由此产生的一切法律责任和经济责任，登记机构依法作出更正登记、注销登记。

本意见自印发之日起实施。

附件：1. 非公证继承业务承诺书

2. 死亡证明承诺书

3. 亲属关系承诺书

4. 放弃继承权声明

5. 遗产继承确认书

6. 同一人证明承诺书



## 附件 1

### 非公证继承业务承诺书

不动产登记工作人员已对我进行了承诺前告知，我也知道自己做出承诺应承担的法律责任，现经慎重考虑，我自愿做出如下承诺，如承诺虚假，本人不再以告知承诺制方式申请办理不动产登记，并接受纳入不动产登记失信行为记录：

1. 本人为完全民事行为能力人，不存在法定的丧失继承权情形。

2. 本人提供的身份证明、不动产权属来源证明、死亡证明、亲属关系、遗嘱等材料真实有效，无伪造、篡改等。

3. 本人对工作人员询问回答的内容真实、准确，记载完整，无虚假、隐瞒、遗漏等。

4. 本人在办理本次不动产非公证继承（受遗赠）登记中所做出的声明、承诺，是本人真实的意思表示，未受到他人胁迫、欺骗等。

5. 本人将积极配合工作人员工作，按要求补充有关材料或完善有关手续，协助完成相关调查核实工作；对非工作人员原因造成案件延期的，本人予以理解。

6. 本人未全部履行上述承诺或者虚假承诺的，登记机构依法作出更正登记、注销登记，由此产生的一切法律责任及经济损失均由我承担。

承诺人（签字、章）：

年 月 日

附件 2

## 死亡证明承诺书

市（县）不动产登记服务中心：

本人\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_，系被继承人（遗赠人）\_\_\_\_\_（原身份证号：\_\_\_\_\_）合法继承人，现本人申请继承其坐落于\_\_\_\_\_街道（路、小区）\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_室的不动产，证书号：\_\_\_\_\_。现本人承诺被继承人（遗赠人）于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日因\_\_\_\_\_死亡，如有不实，本人愿承担该不动产继承登记一切法律责任。

承诺人（签字、章）：

年 月 日

**备注：**申请人书面承诺已经符合告知证明内容中提出的条件、要求，并愿意承担不实承诺的法律责任后，受理单位不再索要有关证明而依据书面承诺办理相关事项。

附件 3

亲属关系承诺书

市（县）不动产登记服务中心：

被继承人\_\_\_\_\_（遗赠人），（原身份证号：\_\_\_\_\_），其亲属关系如下：

父亲：\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_；

母亲：\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_；

配偶：\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_；

子女：

儿子（女儿）：\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_；

儿子（女儿）：\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_；

儿子（女儿）：\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_；

儿子（女儿）：\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_；

除以上亲属外，无其他近亲属。

本人\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_，系被继承人（遗赠人）\_\_\_\_\_（原身份证号：\_\_\_\_\_）合法继承人，现本人申请继承其坐落于\_\_\_\_\_街道（路、小区）\_\_幢\_\_室的不动产，证书号\_\_\_\_\_。因本人无法提供亲属关系证明，现本人承诺与被继承人系关系属实，如有不实，本人愿承担该不动产继承登记一切法律责任。

承诺人（签字、章）：

年 月 日

**备注：**申请人书面承诺已经符合告知证明内容中提出的条件、要求，并愿意承担不实承诺的法律责任后，受理单位不再索要有关证明而依据书面承诺办理相关事项。

附件 4

放弃继承权声明

声明人姓名：\_\_\_\_\_；身份证号：\_\_\_\_\_；  
住址：\_\_\_\_\_。

被继承人：\_\_\_\_\_于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日在\_\_\_\_\_死亡。

本人是被继承人的\_\_\_\_\_，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之一。

现本人郑重声明：对上述遗产，我自愿无条件放弃继承权，  
以上情况真实无误，如有虚假，我愿承担由此引起的一切经济和  
法律责任。

承诺人（签字、章）：

年 月 日

附件 5

## 遗产继承确认书

市（县）不动产登记服务中心：

因权利人\_\_\_\_\_于\_\_年\_\_月\_\_日死亡，其坐落于\_\_\_\_\_（街道、路、小区）\_\_幢\_\_室的不动产由本遗产管理人代为管理，  
不动产证书号：\_\_\_\_\_， 现经所有继承人协商一致， 由

继承人：\_\_\_\_\_（身份证号：\_\_\_\_\_）

继承人：\_\_\_\_\_（身份证号：\_\_\_\_\_）

继承人：\_\_\_\_\_（身份证号：\_\_\_\_\_）

（单独、共同、按份）继承该不动产，情况属实，如有不实，  
本遗产管理人及遗产继承人愿意承担该不动产继承登记一切法律  
责任。

遗产管理人（签字、章）：

继承人（签字、章）：

年 月 日

附件 6

## 同一人证明承诺书

市（县）不动产登记服务中心：

本人\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_，系被继承人（遗赠人）\_\_\_\_\_（原身份证号：\_\_\_\_\_）合法继承人，现本人申请继承其坐落于\_\_\_\_\_街道（路、小区）\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_室的不动产，证书号：\_\_\_\_\_。因被继承人已死亡，相关部门无法提供其姓名证明材料，现本人承诺被继承人（遗赠人）与不动产权利证书（登记簿）所载权利人为同一人，如有不实，本人愿承担该不动产继承登记一切法律责任。

承诺人（签字、章）：

年 月 日

**备注：**申请人书面承诺已经符合告知证明内容中提出的条件、要求，并愿意承担不实承诺的法律责任后，受理单位不再索要有关证明而依据书面承诺办理相关事项。