

辽宁省人民代表大会常务委员会关于批准 《鞍山市城市房屋权属登记条例》的决定

2006年5月26日辽宁省第十届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过

辽宁省第十届人民代表大会常务委员会第二十五次会议对鞍山市人民代表大会常务委员会报请批准的《鞍山市城市房屋权属登记条例》进行

了审议,决定同意辽宁省人民代表大会法制委员会的审查意见,予以批准,由鞍山市人民代表大会常务委员会公布施行。

鞍山市城市房屋权属登记条例

2006年4月20日鞍山市第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过

2006年5月26日辽宁省第十届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准

第一章 总 则

第一条 为了加强城市房屋权属管理,规范房屋权属登记行为,保障房屋权利人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和有关法律、法规规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市城市规划区内国有土地上的房屋权属登记。

第三条 本条例所称房屋权属登记,是指房产行政主管部门代表政府对房屋所有权以及由上述权利产生的抵押权、典权等房屋他项权利进行登记,并依法确认房屋产权归属关系的行为。

第四条 城市房屋权属实行登记发证制度。城市房屋权属登记发证应当遵循依法、公开、

便民、高效的原则。

第五条 市房产局是本市房产行政主管部门,负责全市城市房屋权属登记的监督管理工作,其所属的房屋权属登记机构负责办理房屋权属登记。

第二章 一般规定

第六条 房屋权属登记分为房屋所有权登记和他项权利登记。

房屋所有权登记包括房屋初始登记、转移登记、变更登记、注销登记。

房屋他项权利登记包括房屋抵押权和典权登记。

第七条 本条例所称房屋权利申请人,是指向房屋权属登记机构提出房屋权属登记申请的自

然人、法人和其他组织。

本条例所称房屋权利人,是指依法享有房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权、房屋他项权利的自然人、法人和其他组织。

第八条 房屋权利申请人应当向房屋所在地的房屋权属登记机构申请房屋权属登记,领取房屋权属证书。共有的房屋,由共有人共同申请。

房屋权属证书是房屋权利人依法拥有房屋权属的合法凭证,分为《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《房屋他项权证》。按份共有的房屋,由全体共有人推举的持证人收执《房屋所有权证》,其余共有人各执《房屋共有权证》一份。

第九条 房屋权利申请人申请房屋权属登记,申请人为法人或者其他组织的,应当使用法定名称的全称,并提交相应的资格证件;申请人为自然人的,应当使用其身份证件上的姓名,并提交相应的身份证明。

第十条 房屋权利申请人委托代理人申请房屋权属登记的,代理人应当向房屋权属登记机构提交房屋权利申请人的身份证件、经公证的委托书和本人的身份证件。

法定代理人申请办理被代理人房屋权属登记的,应当提交法定代理人资格证明和被代理人的身份证件。

第十一条 有下列情形之一的,可以由当事人一方申请房屋权属登记:

- (一)继承、遗赠房屋的;
- (二)人民法院或者仲裁机构发生法律效力
的调解、判决、裁定、裁决使房屋所有权发生转移的;
- (三)未设定他项权利的房屋所有权人本人

姓名、自身名称,或者房屋用途、门牌号、结构、面积发生变化的;

- (四)协议离婚取得房屋的;
- (五)注销房屋所有权的。

第十二条 有下列情形之一的,由当事人共同申请房屋权属登记:

- (一)买卖房屋的;
- (二)交换房屋的;
- (三)赠与房屋的;
- (四)划拨房屋的;
- (五)分割、合并房屋所有权的;
- (六)房屋设定他项权利的;
- (七)变更、注销房屋他项权利的。

第十三条 房屋权利申请人申请房屋权属登记,应当提交登记文件(证件)原件,并由房屋权属登记机构出具收件凭据;无法提供原件的,经房屋权属登记机构同意,可以提交原件的副本或者复印件。提交的登记文件(证件)来自境外的,应当同时提交认证文件以及中文译本。

房屋权利申请人提交登记文件(证件)齐备的,房屋权属登记机构应当受理登记申请,并出具书面凭证。

登记文件(证件)不齐备的,房屋权属登记机构暂缓登记,并一次性书面告知房屋权利申请人需要补齐的文件(证件)。

第十四条 房屋权利申请人申请房屋权属登记,应当如实提供有关文件(证件),并对其真实性负责,不得采取隐瞒、欺骗手段取得房屋权属证书。

第十五条 房屋权属登记机构依照下列程序进行房屋权属登记:

(一)受理登记申请;

(二)权属审核;

(三)公告;

(四)核准登记;

(五)颁发房屋权属证书。

前款第(三)项适用于房产行政主管部门认为有必要进行公告的登记。

第十六条 符合下列条件的,房屋权属登记机构自受理登记申请之日起十五个工作日内(不包括公告、刊登启事时间)核准登记:

(一)房屋权利申请人的资格有效;

(二)登记文件(证件)齐备;

(三)登记文件(证件)与申请的权利一致;

(四)申请登记的权利范围与房屋一致。

第十七条 有下列情形之一的,房屋权属登记机构不予登记,并书面通知申请人:

(一)属于违章建筑的;

(二)存在权属纠纷的;

(三)成套房屋分割登记的;

(四)拆迁期限内翻建、改建、扩建的;

(五)除继承、遗赠、注销或者依照法院、仲裁机构生效的法律文书转移、变更的情形外,拆迁期限内申请办理房屋权属初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记的;

(六)房屋权利被依法查封、限制的。

第十八条 下列房屋由房屋权属登记机构直接代为登记:

(一)依法由房产行政主管部门代管的房屋;

(二)人民法院收归国有的房屋。

代为登记的房屋,不颁发房屋权属证书。

第十九条 有下列情形之一的,房产行政主

管部门有权注销房屋权属证书:

(一)房屋权利灭失,而房屋权利人未在规定时间内申请注销登记的;

(二)申请登记时隐瞒真实情况或者伪造有关证件、资料、印章获准登记的;

(三)因房屋权属登记机构的工作人员工作失误造成房屋权属登记不实的;

(四)因其他原因依法应当注销房屋权属证书的。

注销房屋权属证书,房产行政主管部门应当作出书面决定,送达当事人,并收回原发放的房屋权属证书或者公告原房屋权属证书作废。

第二十条 房屋权属证书遗失、灭失的,房屋权利人可以向房屋权属登记机构申请补发。

补发房屋权属证书按下列程序办理:

(一)房屋权利人持有效证件向房屋权属登记机构提出书面申请;

(二)房屋权属登记机构根据房屋登记资料的记载出具核查证明;

(三)房屋权利人持核查证明在房屋权属登记机构指定的报纸上刊登房屋权属证书的遗失、灭失声明;

(四)房屋权属登记机构根据房屋权利人提交的已在报纸上刊登的遗失、灭失声明,作出补发公告;

(五)自公告之日起六个月内无异议的,由房屋权属登记机构补发房屋权属证书;自公告之日起六个月内有异议的,待异议解决后,补发房屋权属证书。

补发的房屋权属证书应当在其附记上载明“补发”字样。原房屋权属证书自补发新的房屋

权属证书之日起作废。

房屋权属证书破损的,房屋权利人可以向房屋权属登记机构申请换发。房屋权属登记机构换发房屋权属证书前,应当查验并收回原房屋权属证书。

第二十一条 房屋权属登记机构应当建立房屋权属登记册,并永久保存。

房屋权属登记册应当载明房屋的坐落,房屋权利人姓名或者名称,房屋的取得方式、用途、结构、面积,房屋权利的转移、变更、注销和限制,人民法院或者仲裁机构的法律文书、行政机关的决定所确定的权属关系等内容。

查阅、摘录和复制房屋权属登记册的,应当向房屋权属登记机构申请,并按照档案管理的有关规定摘录和复制。

第二十二条 房屋权利人发现房屋权属证书或者房屋权属登记册记载有误的,应当持与房屋权属相关的资料申请更正。

房屋权属登记机构发现房屋权属证书或者房屋权属登记册记载有误的,应当及时通知房屋权利人,经核实后予以更正。

第二十三条 房屋权属登记机构应当依法协助司法机关执行涉案房产,并可对涉案房产的有关情况向司法机关提出建议。

第三章 所有权登记

第二十四条 新建的房屋,房屋权利申请人应当在房屋竣工后的三个月内向房屋权属登记机构申请房屋所有权初始登记。

申请初始登记,房屋权利申请人应当提交下列文件(证件):

(一)建设项目计划批件;

(二)《国有土地使用证》;

(三)《建设工程规划许可证》正本;

(四)工程规划定位图、平面图、立面图、剖面图;

(五)竣工验收报告;

(六)个人身份证件、法人资格证明等。

个人建造的住宅房屋,提交前款第(二)、(三)、(四)、(六)项资料。

以联建方式新建的房屋还应当提交协议书及产权分配的有关资料。

涉外企业的房屋还应当提交投资证明及有关部门批件。

第二十五条 房屋权利申请人申请登记的房屋,属于1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前建造的,房屋权利申请人可以凭投资来源证明等相关资料和未登记原因说明申请登记。房屋权属登记机构受理申请后,应当进行核查并将有关情况发布公告,公告60日期满无异议的,予以登记。

房屋权利申请人申请登记的房屋,属于1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施后至1999年12月31日以前建造的,还必须提交用地证明文件或者《国有土地使用证》和市政府规划部门出具的认证意见。

第二十六条 集体土地上的房屋转为国有土地上的房屋,房屋权利申请人应当自事实发生之日起30日内向房屋登记机构提交《国有土地使用证》等有关文件(证件),申请房屋所有权初始登记。

第二十七条 房地产开发企业预售商品房的,应当办理预售商品房备案。申请备案应当提

交下列文件(证件):

- (一)建设项目计划批件;
- (二)《国有土地使用证》;
- (三)《建设工程规划许可证》及规划核准图件;
- (四)《建设用地规划许可证》;
- (五)工程规划定位图、平面图、立面图、剖面图;
- (六)《商品房预售许可证》;
- (七)具有测绘资质的测绘机构出具的测绘成果;
- (八)房地产开发企业代码证副本、法人资格证明。

第二十八条 建立房地产预警预报系统,实行商品房预售合同网上登记备案制度。房地产开发企业预售商品房的,应当自签订商品房预售合同之日起30日内,对该合同进行网上登记备案。

第二十九条 已经核准登记的房屋有下列情形之一的,房屋权利人应当自有关法律文件生效或者事实发生之日起90日内申请转移登记:

- (一)买卖;
- (二)交换;
- (三)赠与;
- (四)继承、遗赠;
- (五)合并、分割;
- (六)裁决。

第三十条 申请转移登记的,除应当提供申请人的身份证明外,还应当按照以下规定提交有关文件:

(一)买卖、交换、赠与、分割、合并等以合同方式发生转移的,提交原《房屋所有权证》及合

同;

(二)以继承或者遗赠方式发生转移的,提交原《房屋所有权证》、继承、遗赠公证书或者人民法院的判决书、调解书;

(三)以裁决方式发生转移的,提交原《房屋所有权证》、人民法院判决书、调解书、裁定书或者仲裁机构的判决书、调解书,已经进入执行程序的需要提交协助执行通知书。

第三十一条 房屋权利申请人办理新建商品房转移登记的,应当提交下列文件(证件):

- (一)申请人身份证明;
- (二)商品房购销合同;
- (三)商品房购销专用发票;
- (四)商品房结算安置单。

因房地产开发企业注销、解体致使无法办理新建商品房转移登记的,申请人持购买商品房的有关手续申请登记,经有关部门认定后,由房屋权属登记机构按有关规定办理。

第三十二条 已经核准登记的房屋有下列情形之一的,房屋权利人应当自事实发生之日起30日内申请办理变更登记:

- (一)房屋坐落的街道、门牌号发生变更或者房屋权利人姓名、名称发生变化的;
- (二)婚姻关系存续期间夫妻共有房屋,房屋权利人在夫妻间变更的;
- (三)房屋分割、合并的;
- (四)房屋翻建的。

第三十三条 申请变更登记,除提交《房屋所有权证》外,还应当按照以下规定分别提交有关文件(证件):

(一)房屋坐落的街道、门牌号发生变更的,

提交变更机关的证明;房屋权利人姓名改变的,提交公安机关的证明;房屋权利人名称改变的,提交核准该单位设立的机关出具的证明文件;

(二)夫妻共有房屋,房屋权利人在夫妻间变更的,提交婚姻登记证件及户籍证明;

(三)房屋分割、合并的,在房屋结构允许范围内,提交具有房产测绘资质的机构出具的面积测绘成果;

(四)房屋翻建的,提交《建设工程规划许可证》、《国有土地使用证》、竣工验收证明和具有房产测绘资质的机构出具的测绘成果。

第三十四条 房屋灭失的,房屋权利人应当自事实发生之日起30日内申请注销登记。申请注销登记的,应当提交房屋权利人身份证明、原《房屋所有权证》及相关的合同、协议、证明等文件。

实施城市建设拆迁的,拆迁人应当自拆迁协议签订之日起30日内,持被拆迁人的《房屋所有权证》、拆迁协议、《拆迁许可证》申请注销登记。

符合上述规定的,房屋权属登记机构应当将注销事项录入房屋登记册,并书面通知房屋权利人,原《房屋所有权证》作废;不符合规定的,不予注销登记,并书面告知房屋权利人。

第四章 他项权利登记

第三十五条 有下列情形之一的,房屋权利人应当自合同签订之日起30日内申请房屋他项权利登记:

- (一)抵押;
- (二)典当。

第三十六条 申请房屋抵押权设定登记,房屋权利人应当提交下列文件(证件):

- (一)身份证明;

- (二)《房屋所有权证》、《国有土地使用证》;

- (三)抵押担保的主债权合同;

- (四)抵押合同;

- (五)其他相关证明。

第三十七条 申请房屋典权登记,房屋权利人应当提交下列文件(证件):

- (一)身份证明;

- (二)《房屋所有权证》、《国有土地使用证》;

- (三)典当合同;

- (四)其他相关证明。

第三十八条 经登记的房屋他项权利发生变更或者依法终止的,房屋权利人应当申请变更登记、注销登记,并提交下列文件(证件):

- (一)身份证明;

- (二)《房屋所有权证》、《房屋他项权证》或者他项权利证明文件;

- (三)证明房屋他项权利发生变更或者终止的文件。

第五章 法律责任

第三十九条 房屋权属登记机构的工作人员有下列行为之一的,依法给予行政处分:

- (一)违反法定程序办理房屋权属登记的;

- (二)无正当理由不受理登记申请或者受理后拖延不办的;

- (三)由于故意或者过失导致房屋权属登记有误的。

第四十条 采取隐瞒、欺骗等手段取得房屋权属证书的,由房产行政主管部门收回该房屋权属证书或者公告该房屋权属证书作废;给他人造成损失的,应当依法赔偿;构成犯罪的,移送司法机关处理。

第四十一条 伪造、变造房屋权属证书的,由公安机关依法处理。

县参照本条例执行。

第四十三条 本条例自2006年7月1日起

施行。

第六章 附 则

第四十二条 海城市、台安县、岫岩满族自治

辽宁省人大法制委员会关于《鞍山市城市房屋权属登记条例》审查情况的说明

——2006年5月23日在辽宁省第十届人民代表大会常务委员会第二十五次会议上

省人大法制委员会副主任委员 钱兴林

主任、各位副主任、秘书长、各位委员:

法制委员会于2006年5月18日召开会议,对鞍山市人民代表大会常务委员会报请省人民代表大会常务委员会批准的《鞍山市城市房屋权属登记条例》进行了审查。

法制委员会认为,城市房屋所有权登记制度是城市房屋管理的重要内容,房屋权属登记关系到广大群众的切身利益。随着改革的深化和社会主义市场经济的发展,需要对管理相对人的登记

行为和登记机关的工作内容和程序作出进一步的规范。鞍山市为了加强城市房屋权属登记管理,保障房屋权利人的合法权益,依据国家有关法律、法规,结合鞍山市实际,制定这一条例是必要的。条例的规定与上位法没有抵触。法制委员会建议本次常委会会议予以审查批准。

法制委员会审查该条例,事先征求了环境资源城乡建设委员会的意见。

以上说明,请予审议。