

长春市城乡融合发展试验区农村集体经营性建设用地使用权不动产登记管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为促进城乡融合发展，进一步完善长春市不动产登记制度，规范农村集体经营性建设用地权属登记行为，保护土地权利人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》等法律、法规及相关文件，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法仅适用于经国家、省、市确定或批准，可开展农村集体经营性建设用地入市试点期间的农村集体经营性建设用地。

第三条 农村集体经营性建设用地的不动产登记及其资料的查询、保护和利用工作由不动产所在地的规划和资源局属地分局办理。

第四条 农村集体经营性建设用地的不动产登记遵循严格管理、稳定连续、方便群众的原则。

不动产登记应当依照当事人的申请进行，但法律、行政法规以及本实施细则另有规定的除外。

第五条 依法取得农村集体经营性建设用地使用权，可以单独申请农村集体建设用地使用权登记。

第六条 试点地区应设立综合受理窗口，统一受理各相

关办理事项，一次性收取所需全部材料，力争实现的“一窗受理、并行办理”。

第七条 试点地区应将不动产登记登簿和制证环节、缴费和领证环节合并，集成相关办理人员，提高办事效率。

第八条 农村集体经营性建设用地使用权不动产登记的一般登记应当自受理申请之日起 10 个工作日办结，抵押登记业务办理时间压缩在 5 个工作日以内。公告所需时间不计算在登记办理期限内，法律另有规定的除外。

第九条 对符合规定的查询申请，不动产登记机构应当当场提供查询；因特殊情况，不能当场提供查询的，应当在 5 个工作日内提供查询。

第二章 首次登记

第十条 依法以出让方式取得农村集体经营性建设用地使用权的，当事人应当在付清全部土地出让价款后，持集体经营性建设用地使用权出让合同和土地出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让集体经营性建设用地使用权首次登记。

第十一条 依法以集体土地租赁方式取得农村集体经营性建设用地使用权的，当事人应当持租赁合同和土地租金缴纳凭证等相关证明材料，申请租赁集体经营性建设用地使用权首次登记。

第三章 变更登记

第十二条 依法登记的农村集体经营性建设用地使用权有下列情形之一的，不动产权利人可以向不动产登记机构申

请变更登记:

(一) 权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变更的;

(二) 不动产的坐落、界址、用途、面积等状况变更的;

(三) 不动产权利期限等状况发生变化的;

(四) 抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限、抵押权顺位发生变化的;

(五) 法律、行政法规规定的其他不涉及不动产权利转移的变更情形。

第四章 注销登记

第十三条 依法登记的农村集体经营性建设用地使用权有下列情形之一的,当事人可以申请办理注销登记:

(一) 不动产灭失的;

(二) 权利人放弃不动产权利的;

(三) 不动产被依法没收、征收或者收回的;

(四) 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利消灭的;

(五) 法律、行政法规规定的其他情形。

不动产上已经设立抵押权、地役权或者已经办理预告登记,所有权人、使用权人因放弃权利申请注销登记的,申请人应当提供抵押权人、地役权人、预告登记权利人同意的书面材料。

第五章 抵押登记

第十四条 通过出让等方式取得的集体经营性建设用

地使用权可以抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

第十五条 同一不动产上设立多个抵押权的，不动产登记机构应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记，并记载于不动产登记簿。当事人对抵押权顺位另有约定的，从其规定办理登记。

第十六条 有下列情形之一的，当事人可以持不动产登记证明、抵押权消灭的材料等必要材料，申请抵押权注销登记：

- （一）主债权消灭；
- （二）抵押权已经实现；
- （三）抵押权人放弃抵押权；
- （四）法律、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。

第六章 更正登记与异议登记

第十七条 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误，可以申请更正登记。

第十八条 利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。

不动产登记机构受理异议登记申请的，应当将异议事项记载于不动产登记簿，并向申请人出具异议登记证明。

第十九条 异议登记申请人应当在异议登记之日起 15 日内，提交人民法院受理通知书、仲裁委员会受理通知书等提起诉讼、申请仲裁的材料；逾期不提交的，异议登记失效。

异议登记失效后，申请人就同一事项以同一理由再次申

请异议登记的，不动产登记机构不予受理。

第二十条 异议登记期间，不动产登记簿上记载的权利人以及第三人因处分权利申请登记的，不动产登记机构应当书面告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项。申请人申请继续办理的，应当予以办理，但申请人应当提供知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺。

第七章 查封登记

第二十一条 人民法院要求不动产登记机构办理查封登记的，应当提交人民法院工作人员的工作证、协助执行通知书和其他必要材料。

第二十二条 两个以上人民法院查封同一不动产的，不动产登记机构应当为先送达协助执行通知书的人民法院办理查封登记，对后送达协助执行通知书的人民法院办理轮候查封登记。

轮候查封登记的顺序按照人民法院协助执行通知书送达不动产登记机构的时间先后进行排列。

第二十三条 查封期间，人民法院解除查封的，不动产登记机构应当及时根据人民法院协助执行通知书注销查封登记。

不动产查封期限届满，人民法院未续封的，查封登记失效。

第二十四条 人民检察院等其他国家有权机关依法要求不动产登记机构办理查封登记的，参照第十七条至第十九条的条款办理。（细则第九十三条）

第八章 其他登记

第二十五条 不动产权属证书或者不动产登记证明污损、破损的，当事人可以向不动产登记机构申请换发。符合换发条件的，不动产登记机构应当予以换发，并收回原不动产权属证书或者不动产登记证明。

不动产权属证书或者不动产登记证明遗失、灭失，不动产权利人申请补发的，由不动产登记机构在其门户网站上刊发不动产权利人的遗失、灭失声明 15 个工作日后，予以补发。

不动产登记机构补发不动产权属证书或者不动产登记证明的，应当将补发不动产权属证书或者不动产登记证明的事项记载于不动产登记簿，并在不动产权属证书或者不动产登记证明上注明“补发”字样。

第二十六条 因不动产权利灭失等情形，不动产登记机构需要收回不动产权属证书或者不动产登记证明的，应当在不动产登记簿上将收回不动产权属证书或者不动产登记证明的事项予以注明；确实无法收回的，应当在不动产登记机构门户网站或者当地公开发行的报刊上公告作废。

第九章 不动产登记资料的查询

第二十七条 权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料，不动产登记机构应当提供。

有关国家机关可以依照法律、行政法规的规定查询、复制与调查处理事项有关的不动产登记资料。

第二十八条 查询不动产登记资料的单位、个人应当向

不动产登记机构说明查询目的，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

第十章 附则

第二十九条 本办法未尽事宜，参照《不动产登记暂行条例》及《不动产登记暂行条例实施细则》、《不动产登记操作规范(试行)》实施。国家、部(委、办、局)、省等对农村集体经营性建设用地使用权入市出台的文件、政策，从起规定。

第三十条 本办法自发布之日起施行，由长春市城乡融合发展试验区领导小组负责解释。