

宣城市自然资源和规划局关于印发《宣城市居住权登记操作规范（试行）》的通知

各县市区自然资源和规划局，局机关各科室、局属各单位：

为贯彻落实《中华人民共和国民法典》关于居住权的相关规定，依法规范居住权登记行为，保障居住权人的合法权益，根据《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》的相关规定。我局制定了《宣城市居住权登记操作规范（试行）》，现印发给你们，自 2022 年 8 月 1 日起施行，请遵照执行。

公开方式：依申请公开

宣城市居住权登记操作规范（试行）

居住权按照合同约定、遗嘱或者人民法院、仲裁委员会的生效法律文书设立。居住权人对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。居住权自登记时设立。

一、居住权首次登记

（一）适用

有下列情形之一的，当事人可以申请居住权首次登记：

1. 以合同方式设立居住权的；（居住权合同（范本）详见附件1）
2. 以遗嘱方式设立居住权的；
3. 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书设立居住权的。
4. 法律法规规定的其他情形。

（二）申请主体

1. 以合同方式设立居住权申请首次登记的，申请人应当是设立居住权合同的双方当事人，其中一方当事人为不动产登记簿记载的全部所有权人均为申请人；

2. 以遗嘱方式设立居住权申请首次登记的，由遗嘱设立的居住权人单方申请，申请人应当召集全部继承人到场，书面确认遗嘱为生效的遗嘱，房屋共有的，申请人还应当包括不动产登记簿记载的其他共有人；与继承、受遗赠不动产的转移登记一并申请办理的，由遗嘱设立的居住权人与全部继承人、受遗赠人共同申请，房屋共有的，申请人还应当包括不动产登记簿记载的其他共有人；因继承、受遗赠已办理转移登记且未再办理转移登记的，

申请人应当是遗嘱设立的居住权人和现不动产登记簿记载的全部产权人。

3. 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书设立居住权申请首次登记的，由生效法律文书确定的居住权人单方申请。

（三）申请材料

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证明
3. 记载住宅用途的不动产权属证书；
4. 设立居住权的材料：

（1）依合同方式设立居住权的，提交居住权合同；依有居住权约定条款的其他协议设立居住权的，提交相关协议；

（2）依遗嘱方式设立居住权的，提交生效的遗嘱、遗嘱人的死亡证明（因继承、受遗赠已办理转移登记的，无需再提交遗嘱人的死亡证明）

（3）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书设立居住权的，提交生效的法律文书。

（四）审查要点

1. 不动产登记申请书、不动产权属证书、居住权合同、遗嘱等材料记载的主体是否一致；

2. 房屋用途是否为住宅；

3. 房屋是否存在预告登记、抵押登记情形。有预告登记、抵押登记的，申请人应当提交预告登记权利人或抵押权人同意的书面材料；

4. 申请设立居住权的房屋是否存在查封登记、异议登记等情

形。存在查封登记、异议登记的，按《不动产登记暂行条例》第二十二条规定，不予登记并书面告知申请人；

5. 不动产权利人办理其他各类型登记时，导致不动产居住权登记证明记载事项有变化的，居住权人应同时申请换发。

6. 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书设立居住权首次登记的，人民法院、仲裁委员会的生效法律文书确定的义务人系不动产登记簿记载的产权人，居住权期限自判决生效之日或者法律文书中记载的日期起算。

二、居住权变更登记

（一）适用

有下列情形之一的，当事人可以申请居住权变更登记：

1. 居住权人的姓名、身份证明类型或号码等发生变化的；
2. 居住期限发生变化的；
3. 居住的条件和要求发生变化；
4. 增加或减少居住权人；
5. 居住权变更的其他情形。

（二）申请主体

居住权人的姓名、身份证明类型或号码等发生变化的，由居住权人单方申请；其他情形发生变化的，由居住权人和房屋所有权人共同申请。

（三）申请材料

1. 不动产登记申请表；
2. 申请人身份证明；
3. 不动产登记证明；

4. 居住权变更的材料:

(1) 居住权人姓名、身份证明类型或号码发生变化的,提交证实发生变化的材料;

(2) 居住期限、居住的条件和要求发生变化,提交明确变更内容的居住权变更协议;

(3) 增加或减少居住权人的,提交居住权变更合同或协议;

(4) 涉及居住权变更的其他证明材料。

(四) 审查要点

1. 居住权的变更材料是否齐全、有效,与申请变更事项是否一致;

2. 因延长居住期限、居住的条件和要求发生变化、增加或减少居住权人申请变更登记的,申请变更居住权的房屋存在预告登记、抵押登记、查封登记、异议登记等情形的,参照首次登记办理。

三、居住权注销登记

(一) 适用

已经登记的居住权,有下列情形之一的,当事人可以申请居住权注销登记:

1. 居住权人死亡的;

2. 居住权期限届满的;

3. 居住权人放弃居住权的;

4. 居住权合同解除的;

5. 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致居住权消灭的;

6. 因居住权人取得该房屋所有权的;
7. 因不动产灭失、被征收的;
8. 居住权消灭的其他情形。

(二) 申请主体

1. 居住权人死亡的, 由不动产所有权人单方申请;
2. 居住权期限届满的、不动产灭失的由居住权合同任意一方当事人申请;
3. 居住权人放弃居住权的, 由居住权人单方申请;
4. 解除居住权合同的, 由解除居住权合同双方当事人共同申请;
5. 因居住权人取得房屋所有权的、因被征收的, 由居住权人和房屋所有权人双方共同申请;
6. 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致居住权消灭的, 由不动产权利人或居住权人单方申请, 生效法律文书另有规定的除外。

(三) 申请材料

1. 不动产登记申请书;
2. 申请人身份证明;
3. 不动产登记证明;
4. 居住权消灭的材料:
 - (1) 居住权人死亡的, 提交居住权人死亡证明;
 - (2) 居住权人放弃居住权的, 提交居住权人放弃居住权的材料;
 - (3) 居住权合同解除的, 提交居住权合同解除的材料;

(4) 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致居住权消灭的，提交生效法律文书等材料；

(5) 居住权消灭的其他材料。

(四) 审查要点

1. 居住权消灭的材料是否齐全、有效；

2. 存在预告登记、抵押登记、查封登记、异议登记等情形的，不影响居住权登记的注销。

四、其他事项

(一) 业务流程

受理--审核登簿--发证（不动产登记证明）

符合规定条件的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，颁发《不动产登记证明》。

注销登记的，收回并注销原《不动产登记证明》。

因《不动产登记证明》遗失，权利人申请补发的，根据《不动产登记暂行条例实施细则》第二十二条“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，并在不动产登记证明上注明“补发”字样”）。

无法收回原《不动产登记证明》，根据《不动产登记暂行条例实施细则》第二十三条公告作废。

(二) 办理时限

自受理之日起1个工作日办结，注销登记即时办结。

(三) 登记收费

首次登记80元/件，其他登记不收费。

(四) 居住权登记资料查询

居住权登记资料的查询，适用《不动产登记资料查询暂行办法》的规定。有买卖、租赁、抵押不动产意向，或者拟就不动产提起诉讼或者仲裁，但不能提供关系证明材料的自然人、法人或其他非法人组织，可以查询不动产是否存在居住权登记的信息。

附件1

居住权合同（范本）

（仅供参考，具体以当事人约定为准）

甲方（不动产权利人）：_____

乙方（居住权人）：_____

甲、乙双方系_____关系，为保障乙方对甲方的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要，现甲、乙双方经友好协商，订立以下合同，以资双方共同遵守。

一、设立居住权房屋的基本情况

不动产权证号：_____

权利人：_____

坐落：_____

不动产单元号：_____

房屋面积：_____

二、居住权期限

自_____起至_____止。

三、居住的条件和要求

四、其他约定

1. 甲、乙双方在_____年_____月_____日之前共同至不动产登记部门办理居住权登记手续。

2. 本合同一式三份，甲、乙双方各一份，办理居住权登记时，提交不动产登记部门一份，本合同自签订之日起正式生效。

3. 解决履行合同纠纷的办法_____

甲方：_____

_____年_____月_____日

乙方：_____

_____年_____月_____日

* “居住条件和要求” 栏填写居住范围，居住权人对一个不动产单元的全部住房依法享有居住权的，填写“全部住宅”，对部分住房依法享有居住权的，根据居住范围的描述，结合房产平面图填写具体住宅部位；“居住权期限” 栏填写居住权存续的起止时间，或者附条件的文字描述，长期、永久或者终身设立的填写“至居住权人死亡为止”。