文件

青岛市黄岛区人民法院

青岛西海岸新区自然资源局

中国（山东）自由贸易试验区青岛片区自然资源局

青黄法联〔2021〕4号

企业破产程序中涉不动产登记事项会商纪要

为贯彻落实《中华人民共和国企业破产法》及《关于推动和保障管理人在破产程序中依法履职进一步优化营商环境的意见》（发改财金规〔2021〕274号）中关于完善破产程序资产处置配套机制的规定，进一步优化西海岸新区营商环境，青岛市黄岛区人民法院（以下简称区法院）与青岛西海岸新区自然资源局及中国（山东）自由贸易试验区青岛片区自然资源局（以下简称区自然资源局）经研究，达成如下会商纪要：

一、适用范围

本纪要适用于黄岛区法院裁定受理破产案件后管理人办理涉破产企业不动产业务。

二、管理人身份认可问题

管理人具有调查、管理和依据破产财产变价方案处分破产企业财产的法定职责。

管理人办理本纪要规定的业务，除本纪要另有规定外，持区法院受理破产案件的民事裁定书、指定管理人决定书、经办人身份证明材料（律师证、会计师证等）及管理人授权委托书即可办理，区自然资源局应积极配合，依法履职。 区自然资源局不动产登记经办机构（以下简称不动产登记经办机构）应设立专门窗口或由专人办理本纪要规定业务。 三、不动产登记资料查询问题 管理人有权查询破产企业(含破产企业的分公司)名下不动产登记结果。管理人查询上述资料，应提供本纪要第二条规定的材料。 管理人查询破产企业对外投资公司等利害关系人名下不动产登记结果或者查询破产企业名下不动产登记原始资料的，应提供本纪要第二条规定的材料及法院出具的调查令。 对管理人提出的查询申请，不动产登记经办机构一般应当场提供查询，因情况特殊不能当场提供查询的，应在五个工作日内提供查询。管理人申请出具查询结果证明的，不动产登记经办机构应出具查询结果证明，查询结果证明应注明查询日期，并加盖查询专用章。 四、不动产处置后转移登记问题 破产企业不动产经网拍出售的，管理人和买受人可凭本纪要第二条规定的材料及网络拍卖成交确认书、不动产权属证书、税费缴纳凭证等材料办理不动产转移登记。

破产企业不动产经变价出售的，管理人和买受人可凭本纪要第二条规定的材料及变卖协议(如房屋买卖合同)、不动产权属证书、税费缴纳凭证等材料办理不动产转移登记。不动产登记经办机构不对变卖协议是否符合破产财产变价方案进行审查。

需补办土地出让手续方能转移过户的，应按规定补办土地出让手续。管理人在办理转移登记时，因破产企业拒不移交或遗失等原因无法提交不动产权属证书的，由不动产登记经办机构依法将权属证书公告作废，并同时办理转移登记。

五、不动产保全措施解除问题 本纪要规定的保全措施的解除，不适用于刑事强制措施。

管理人经查询发现破产企业的不动产已被采取保全措施的，应及时向原采取保全措施的相关部门和单位申请解除保全措施。若不能及时解除，管理人依据企业破产法规定申请解除。

管理人应将解除保全措施的申请提交区法院。区法院收到申请后，予以审查并于三日内出具函件，可通过政务公文传输系统等线上方式送达不动产登记经办机构。

经区法院通知，管理人持本纪要第二条规定的材料及解除保全措施的申请、需解封不动产明细等材料向不动产登记经办机构申请解除对相应不动产的保全措施。

不动产登记经办机构收到管理人的申请材料后，应及时解除相应的保全措施，如因特殊情况三日内不能解除保全措施的，应及时告知管理人。

保全措施解除后，管理人应及时通知原采取保全措施的相关部门和单位。

六、不动产抵押权登记注销问题

不动产处置后转移登记过程中，需要注销抵押权的，管理人应积极协调抵押权人配合办理抵押权的注销登记。抵押权人可委托管理人办理注销登记。抵押权人不配合办理抵押权注销登记阻碍财产处置的，经管理人申请，由区法院出具注销抵押权登记的协助执行通知书，办理破产企业不动产抵押权登记的注销。抵押权人对抵押权登记的注销提出异议的，由管理人给予解释。

本纪要未尽事宜，由区法院与区自然资源局依照相关法律规定协商解决。

青岛市黄岛区人民法院 青岛西海岸新区自然资源局

中国（山东）自由贸易试验区青岛片区自然资源局

2021年12月13日

|  |
| --- |
| 青岛市黄岛区人民法院 2021年12月14印发 |