

河南省高级人民法院、河南省自然资源厅、河南省住房和城乡建设厅关于企业破产程序中办理不动产事务的若干意见

来源：中国破产法论坛微信公众号

发布时间：2023 年 2 月

网 址 :

https://mp.weixin.qq.com/s/iXCLQw_ARk-jtwNs0WxfjA

为深化府院联动机制、便利企业破产程序中有关不动产事务的办理，进一步优化我省营商环境，根据《中华人民共和国企业破产法》《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）《河南省人民政府、河南省高级人民法院联席会议纪要》等规定精神，结合我省实际，河南省高级人民法院、河南省自然资源厅、河南省住房和城乡建设厅经共同会商，对企业破产程序中有关不动产事务的相关问题，制定如下意见。

一、受理破产申请的通知

1. 人民法院受理企业破产案件后，应当书面通知破产企业已知不动产所在地的不动产登记部门并附上破产申请受理裁定书。相关不动产登记部门收到上述通知之日起停止办理除破产案件办理法院之外其他单位针对破产企业名下不动产实施的保全和执行措施，同时将受理破产案件的情况告知相关单位。相关单位如对停止办理保全或执行措施有异议的，由破产案件办理法院负责协调解决，引导相关债权人向管理

人申报债权。

二、不动产信息的查询

2. 管理人的工作人员持人民法院受理破产申请受理裁定书、指定管理人决定书、管理人委托书、经办人身份证明向自然资源规划部门、住建部门等相关单位查询破产企业名下的不动产登记、商品房合同备案、规划建设许可等方面的文件或信息的，相关单位应予以办理。

3. 管理人为财产调查的需要，进一步调查破产企业股东、关联企业等利害关系人不动产登记情况的，应持人民法院出具的调查令进行查询，上述部门应予办理。

三、不动产保全措施的解除

4. 破产申请受理后，破产企业的不动产保全措施应予解除。保全措施系破产案件办理法院采取的，由该院解除保全措施。保全措施系其他有强制执行权的国家机关采取的，由破产案件办理法院协调上述国家机关予以解除。保全措施已经解除或超过保全期限的，不动产登记经办机构应及时注销查封登记。

四、不动产登记的注销

5. 因破产案件办理中不动产处置等情形，需要注销不动产抵押权登记的，管理人应积极协调抵押权人配合办理抵押权的注销登记。抵押权人不予配合的，破产案件办理法院出具注销抵押权登记裁定、协助执行通知书等，由不动产登记部门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，由破产案件办理法院协调解决。

6. 因破产案件办理中不动产处置等情形，需要注销不动产

网签备案、预告登记及异议登记的，参照第 5 条程序办理。

五、不动产的处置

7. 管理人原则上对破产企业名下有限制或禁止性条件的土地使用权及无法办理初始登记的房屋、车库等存在瑕疵的不动产进行现状处置，处置时应充分披露上述不动产的现状，并告知可能无法办理不动产权证的风险，受让人按照不动产现状受让的，后续的产权登记、变更事项等由其自行负责且承担相关后果。

8. 就划拨土地的处置问题，管理人应报告当地自然资源规划部门，由自然资源规划部门报请有批准权的人民政府决定。

有批准权的人民政府批准转让的，管理人应当通过公开拍卖或变卖的方式转让。拍卖或变卖成交的，由受让方依法办理土地使用权变更登记手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金和税费。不动产登记部门根据管理人、受让人的转移登记申请等相关资料，办理不动产权证书。

有批准权的人民政府未批准转让的，管理人应当配合当地政府办理土地收回事宜。当地政府收回划拨土地使用权时，应对地上建筑物、附着物统一收回，并按评估机构认定的评估价值予以补偿，补偿款列入破产财产。

9. 对确实需要分割转让，并且具备独立分宗条件和独立使用功能的土地、房产应当允许分割转让，市级或县级自然资源等相关主管部门审批时，对于符合条件的应及时批准。对因相关规划调整等因素确需为不动产处置设置附加条件的，应当及时向管理人告知具体明确的标准及其依据。

六、土地出让金的缴纳

10. 破产企业未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款，可报经地方人民政府同意，明确追缴土地出让金的部门和追缴期限后，相关不动产登记部门按照“证缴分离”原则办理不动产登记。

11. 对经过批准改变土地用途的，但未及时办理土地使用条件变更手续的项目，可不予处罚；对未经批准改变原土地用途的，改变后的土地用途符合城市总体规划的，补办规划手续。上述情形均由破产企业按照当地人民政府确定的土地价格补缴土地出让价款。

七、建设工程的验收

12. 破产企业的建设工程，虽在破产案件受理前完工但未竣工验收，或在破产程序中续建完工，需要对该工程的规划、消防、人防、绿化开展有关专项验收的，应按照审验一致的原则（即项目验收与设计、审查时采用的标准、规范相一致）进行竣工验收。如在施工期间因相关设计标准变更已实施了部分设计乃至施工变更，且现行标准宽于原有标准的，则按现行设计标准执行。

13. 因破产企业资料缺失或责任主体缺失或施工、设计、勘察、监理等第三方机构不配合竣工验收等情形，导致破产企业无法办理建设工程竣工验收的，在住房城乡建设主管部门的指导下，由管理人委托有关专业机构对消防和工程质量等进行安全鉴定，以确保建筑的结构安全、消防安全和使用功能完备。鉴定合格后，管理人将相关材料报送住房城乡建设主管部门办理竣工验收备案手续。

八、不动产的产权登记

14. 依法积极推动破产企业不动产登记手续的完善，及时办理权属登记，支持管理人加快破产企业财产处置。

15. 管理人应先行办理破产企业不动产首次登记，属历史遗留问题造成的“登记难”按照“查办分离、查办并行”的原则办理。

九、其他事项

16. 河南省高级人民法院与河南省自然资源厅、河南省住房和城乡建设厅就破产企业涉不动产事务办理建立信息共享及沟通协调机制，定期通报研判、会商解决相关问题。

17. 本意见在实施过程中的未尽事宜，由河南省高级人民法院与河南省自然资源厅、河南省住房和城乡建设厅协商确定。

2023 年 1 月 28 日