

鹤岗市中级人民法院

鹤岗市自然资源局

鹤法优破[2022]12号

关于印发《关于破产程序中处置不动产办理登记事项若干问题的指导意见》的通知

全市两级法院、市自然资源局各分局：

现将《关于破产程序中处置不动产办理登记事项若干问题的指导意见》印发给你们，请认真组织实施。

鹤岗市中级人民法院

2022年5月20日



鹤岗市自然资源局

2022年5月20日



关于破产程序中处置不动产办理登记事项 若干问题的指导意见

为完善市场主体退出机制，深化府院联动机制内涵，高效、稳妥的审理破产案件，进一步优化我市营商环境。经鹤岗市中级人民法院、鹤岗市自然资源局会商，根据《中华人民共和国企业破产法》《不动产登记暂行条例》等法律法规，就破产程序中办理不动产登记等事项制定本意见。

一、关于受理企业破产后的通知问题

人民法院受理债务人企业破产并指定管理人后，人民法院应当将受理债务人企业破产及指定管理人的情况书面通知鹤岗市不动产登记中心并附上受理裁定书和指定管理人决定书及债务人企业名下不动产清单（清单包含不动产坐落、证号等信息）。鹤岗市不动产登记中心收到上述通知之日起停止办理除受理破产法院之外相关单位针对债务人企业不动产实施的保全措施，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措施有异议的，由受理破产法院负责协调解决，引导相关债权人向管理人申报债权。同时，受理破产法院及管理人应将受理破产情况及时告知受理破产之前已采取保全措施的相关单位，协调相关单位中止针对债务人企业的执行并解除保全措施。

二、关于债务人企业及相关利害关系人不动产查询问题

(一) 鹤岗市不动产登记中心向鹤岗市中级人民法院及各区法院开通不动产远程查控系统权限。人民法院受理破产案件后，法院相关业务部门可利用不动产远程查控系统查询债务人企业名下不动产登记情况并提供给管理人作为财产调查的依据。

(二) 为维护债权人合法权益，防止债务人企业利用破产程序逃废债务，管理人为财产调查的需要进一步调查债务人企业以及股东、关联企业等利害关系人不动产登记情况的，应提供人民法院受理破产申请裁定书、指定管理人决定书向鹤岗市不动产登记档案管理中心申请查询债务人企业的不动产登记情况；或持人民法院出具的调查令查询债务人企业股东、关联企业及其他利害关系人的不动产登记情况。

三、关于债务人企业不动产处置后办理转移登记的问题

管理人在处置债务人企业不动产之后，需要办理不动产转移登记。受理破产法院、管理人经与相关单位及抵押权人协调后，相关不动产的保全措施未解除、抵押登记未能注销，导致不能办理转移登记的，由受理破产法院向鹤岗市不动产登记中心出具协助解除对债务人企业不动产的所有保全措施和注销抵押的法律文书，鹤岗市不动产登记中心根据受理破产法院出具的法律文书解除对债务人企业不动产的所有保全措施和注销抵押登记。由管理人代表破产企业办理相关

转移登记手续。相关保全单位或抵押权人对此提出异议的，由受理破产法院负责协调解决。

四、关于处置在建工程的相关问题

受理破产案件之后，如债务人企业存在尚未完工的工程项目。为防止出现债务人企业或施工单位未按规划设计进行建设或已建设的工程存在质量问题导致日后不能办理不动产竣工验收或登记的情况。管理人应聘请具有资质的第三方机构对在建工程质量以及是否符合规划设计要求建设进行检测，检测之后存在问题的，按相关部门的要求进行整改。

五、关于管理人身份认可问题

管理人接管破产企业后，具有代表破产企业的资格和权利，并依法行使对破产企业财产调查职权。管理人凭法院受理债务人企业破产申请的裁定书及指定管理人决定书依法行使管理人职权。鹤岗市自然资源和规划局隶属的有关部门要加强对管理人履职身份的认知，保障管理人依法履行职务，高效推进破产审判工作中的调查债务人财产状况、处置债务人资产等事项。

六、关于会商沟通机制

市中级人民法院与市自然资源局共同建立企业破产处置涉不动产登记问题会商机制，双方均可以不定期发起会商程序。市中院的对接责任部门为负责审理破产案件的民事审判三庭，市自然资源局的对接责任部门为不动产登记中心。

七、附则

本意见在实施过程中的未尽事宜，由市中级人民法院和市自然资源局协商确定，市中级人民法院和市自然资源局具有最终解释权。本意见自公布之日起施行。县(区)人民法院、县(区)不动产登记部门有关企业破产处置不动产登记事项参照本意见执行。

2022年5月18日