

河南省洛阳市中级人民法院 河南省洛阳市自然资源和规划局

洛中法〔2022〕41号

洛阳市中级人民法院 洛阳市自然资源和规划局 关于破产程序中处置不动产办理登记事项 若干问题的办法

为持续优化我市营商环境，服务经济高质量发展，加快破产企业占用不动产等生产要素在市场中的流动，推进破产企业依法高效退出市场，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的相关事项制定本意见。

一、为管理人办理事项提供便利

1、管理人接管破产企业后，可凭法院受理债务人企业破产一案裁定书及指定管理人决定书依法行使管理人职权。洛阳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。

2、管理人持法院受理裁定书、指定管理人决定书、经办人员身份资料等材料，可到市、县（区）两级不动产登记机构办理登记档案查询、查封登记、注销查封登记、及转移登记等手续。

3、不动产登记机构中心收到管理人提供的上述申请或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查封登记，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查封登记有异议的，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。

4、受理破产的人民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查封措施的相关单位，协调相关单位中止针对债务人企业的执行。

二、关于债务人企业不动产处置后办理转移登记的问题

5、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，相关不动产的查封未解除、抵押登记未能注销，导致不能办理转移登记的，由受理破产法院向不动产登记机构出具协助解除对债务人企业不动产的所有查封和注销抵押登记的法律文书，不

动产登记机构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查封和注销抵押登记。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。

6、对于管理人依法处置的企业不动产，在办理更名时，因管理人未能接管企业相关证照、不动产产权证明，或因历史原因未能办理产权登记等情况，应根据管理人的申请，处置资产的证明资料、或法院出具的法律文书及协助执行通知书予以办理。

三、关于处置在建工程的相关问题

7、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。

四、关于会商沟通机制和意见适用范围

8、市中院的对接责任部门为负责审理破产案件的民五庭，市自然资源和规划局的对接责任部门为法规科及确权登记局。

9、市中院负责审理破产案件的民五庭、市自然资源和规划局应指定专人负责联络，定期召开协调会，及时解决破产程序中涉及不动产处置的政策性问题，对于影响重大的破产企业或重大

复杂的破产案件相关部门应提前介入，及时提出可行性的建议和意见。

10、本意见自公布之日起施行。适用于洛阳市两级法院及洛阳市、县（区）两级不动产登记机构。

