长春市城市房屋所有权登记条例

（1994年11月11日吉林省长春市第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过　1994年11月26日吉林省第八届人民代表大会常务委员会第十三次会议批准　1994年12月5日起施行）

第一章　总则第二章　登记一般规定第三章　日常登记程序　　第一节　程序通则　　第二节　初始登记　　第三节　转移登记　　第四节　他项权利登记　　第五节　变更登记及其他登记　　第六节　灭失登记　　第七节　撤销登记第四章　法律责任第五章　附则 第一章　总则　　第一条　为确认城市房屋所有权，保障权利人的合法权益，加强房屋权属管理，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规的规定，结合我市实际，制定本条例。　　第二条　我市行政区域内按行政建制设立的城市市区的房屋所有权的取得、转移、变更、终止及他项权利设定，必须按照本条例的规定进行登记。　　第三条　本条例所称房屋，是指依法取得使用权的土地上的房屋等建筑物及构筑物。　　本条例所称权利人，是指依照本条例规定登记的房屋权利的享有人。　　第四条　全民所有的房屋归国家所有，由国家授权管理国有房屋的国家机关、团体、部队、国有企事业单位在国家授权范围内依法行使权利。　　集体所有的房屋归劳动群众集体所有；私有的房屋归个人所有；共有的房屋归共有人共同所有。　　房屋所有权人依法对房屋享有占有、使用、收益和处分的权利。　　第五条　长春市房地产管理局是长春市人民政府城市房屋所有权登记的行政主管部门。　　长春市房产产权管理处、长春市郊区和各县（市）人民政府房产行政主管部门为城市房屋所有权登记机关（以下简称登记机关），分别负责长春市市区、长春市郊区建制镇和各县（市）建制镇以上城市市区的房屋所有权登记工作。　　第六条　登记机关对申请登记的房屋依法进行审查，并颁发房屋所有权证或房屋他项权利证。　　第七条　房屋所有权与该房屋占用土地的使用权实行权利人一致的原则，除法律、法规另有规定外，不得分离。　　第八条　登记机关应当依照国家有关法律、法规和本条例，做好房屋所有权登记、发证、房屋测绘和产籍档案资料的管理工作。第二章　登记一般规定　　第九条　房屋所有权实行日常登记、总登记和验证制度。　　日常登记包括初始登记、转移登记、他项权利登记、变更及其他登记、灭失登记、撤销登记。　　本条例所称总登记，是指为了清理产权、整理户籍，经县级以上人民政府批准，在一定期间内对城市市区全部或部分区域的房屋进行的全面、系统的登记。　　本条例所称验证，是指为了核查房屋实际状况与房屋所有权证的记载是否相符，经县级以上人民政府房产行政主管部门批准，对城市市区内的全部或部分房屋所有人所持的《房屋所有权证》进行查验的一种制度。　　第十条　房屋所有权以一栋房屋为单位进行登记。　　一栋房屋存在两个或两个以上权利人的，各权利人应当分别以占有该房屋的份额申请登记。　　房屋所有权未经登记发证的，他项权利不予登记。　　第十一条　新建房屋应当凭土地使用证、建设工程规划许可证申请房屋所有权登记。房屋所有权发生转移或变更的，应当凭变更后的房屋所有权证向土地管理部门申请土地使用权转移登记、变更登记。　　第十二条　房屋所有权登记，应当对权利人、权利性质、产权来源、取得时间、变化情况和房屋面积、结构、用途、座落、形状等事项进行记载。　　第十三条　登记机关应当建立房屋产籍档案，按栋编号，对房屋登记事项作全面、真实、准确的记载。房屋产籍档案资料可供关系人查阅、复印。　　第十四条　房屋所有权登记应当按照规定收取登记费，逾期登记加收逾期登记费。　　第十五条　房屋所有权证按国家统一规定的格式印制。房屋所有权证不得涂改，凡有涂改即为无效。　　房屋所有权证的记载与房屋产籍资料应当一致，如有相差异的，应当查明原因，依法处理。　　第十六条　房屋所有权登记，按下列规定确定申请登记人：　　（一）公民私有的房屋，由公民个人申请登记，并以户籍登记姓名或合法身份证明所载姓名为准；　　（二）法人的房屋，由该法人申请登记，并使用其法人登记名称；　　（三）其他组织的房屋，由该组织申请登记，并使用其依法登记的名称或批准机关批准的名称；　　（四）共有的房屋，由各权利人共同申请登记；　　（五）外埠、境外的组织或个人的房屋，由该组织或个人以合法有效证件所载名称申请登记。　　第十七条　申请房屋所有权登记，申请人可委托他人代理。　　代理人申请登记，应当向登记机关提交申请人的委托书。境外申请人的委托书应当按规定经公证、认证。　　第十八条　无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请房屋所有权登记，应当由其法定代理人代理。　　第十九条　申请登记提交的文件、证件应当为正本。　　第二十条　登记机关收到申请人的申请登记文件之日，为申请登记日。　　第二十一条　有下列情形之一的，登记机关直接登记：　　（一）依法由登记机关代管或被人民法院裁定为无主房屋的；　　（二）出让土地使用权期限届满，地上房屋由国家无偿取得的；　　（三）登记机关依照本条例规定作出撤销登记决定的；　　（四）应当由当事人共同申请登记，而一方申请，另一方不申请或虽申请但不提供登记文件，经审查认为符合登记条件的；　　（五）其他依法应当直接登记的。　　登记机关直接登记的，登记完毕应当将登记结果予以公告。　　第二十二条　有下列情形之一的，登记机关可准予暂缓登记，并书面通知申请人：　　（一）所有权纠纷尚未解决的；　　（二）法律、法规规定应当暂缓登记的；　　（三）其他情形应当暂缓登记的。　　暂缓事由消失后，登记机关应当予以登记。　　暂缓登记的期限不得超过一年。　　第二十三条　房屋有下列情形之一的，不得转移、变更所有权或设定他项权利：　　（一）房屋在拆迁范围和期限内的；　　（二）房屋在国家建设已征用土地范围内的；　　（三）司法机关、行政机关依法限制房屋权利的；　　（四）法律、法规另有规定的。　　司法机关、行政机关依法限制房屋权利的，应当将有关文书或文件送达登记机关。文书、文件应当详细列明限制房屋权利的内容、期限。期限届满后，权利人可以申请房屋所有权转移、变更登记。　　第二十四条　按本条例规定应当登记，但逾期尚未登记的房屋，经登记机关公告期满一年后仍无人申请登记的，由登记机关代管，代管期限为三年，国家另有规定的除外。　　代管期间权利人申请登记并经登记机关登记的，权利人应当支付实际发生的代管费用。　　代管期限届满仍无人申请登记的，由登记机关向人民法院提出确认无主财产的请求。第三章　日常登记程序第一节　程序通则　　第二十五条　房屋所有权登记按下列程序办理：　　（一）提出申请；　　（二）受理申请；　　（三）审查申请文件；　　（四）权属调查；　　（五）测绘房屋平面图，编排房屋栋号；　　（六）确认房屋所有权；　　（七）颁发房屋所有权证；　　（八）整理登记事项的记载及原始凭证；　　（九）立卷归档，建立房屋产籍资料档案。　　第二十六条　申请房屋所有权登记，当事人应当在本条例规定的期限内提交申请书及有关文件、证件。因不可抗力或其他正当理由不能在规定的期限内申请登记的，顺延至障碍消除后的三十日内。　　申请登记的文件、证件不全或不符合规定的，登记机关不予受理。　　登记机关受理申请的，应当予以编号并开具调验证件收据。　　第二十七条　经审查，申请人的申请符合本条例规定的，登记机关应当在本条例规定的时间内予以登记，确认其房屋所有权，颁发房屋所有权证；对不符合本条例规定的，予以退回申请，并自受理申请之日起三十日内书面通知申请人。第二节　初始登记　　第二十八条　新建成的房屋，当事人应当自取得房屋竣工验收证明之日起九十日内，申请房屋所有权初始登记。　　第二十九条　申请房屋所有权初始登记，应当提交下列文件或证件：　　（一）房屋所有权登记申请书；　　（二）土地使用证；　　（三）建设工程规划许可证；　　（四）规划平面位置图；　　（五）规划验收合格通知书；　　（六）房屋竣工图；　　（七）个人身份证件或法人资格证明。　　第三十条　登记机关对申请人的初始登记进行审查，符合规定的，应当自受理之日起三十日内予以初始登记，颁发房屋所有权证。　　第三十一条　以出让方式取得使用权的土地上的房屋，登记机关应当在房屋所有权证及房屋产籍中标明土地使用权取得的方式及终止时间。第三节　转移登记　　第三十二条　买卖、赠与、交换、继承、分割及其他情形转移房屋所有权的，当事人应当自合同成立或其他法律文书生效之日起九十日内申请办理转移登记。　　第三十三条　申请转移登记，应当提交下列文件或证件：　　（一）房屋转移登记申请书；　　（二）房屋所有权证；　　（三）个人身份证件或法人资格证明；　　（四）合同书、协议书或有关文书。　　第三十四条　登记机关对申请人的转移登记申请进行审查，符合规定的，应当自受理之日起三十日内予以转移登记，并换发房屋所有权证。第四节　他项权利登记　　第三十五条　本条例所称他项权利，是指以房屋所有权设定的抵押权、典权。　　房屋抵押或典当的，当事人应当从他项权利设定之日起十五日内申请他项权利登记。　　未经登记的，房屋抵押、典当行为不受法律保护。　　第三十六条　申请房屋抵押权、典权登记，应当提交下列文件或证件：　　（一）登记申请书；　　（二）土地使用证；　　（三）房屋所有权证；　　（四）个人身份证件或法人资格证明；　　（五）合同书。　　第三十七条　登记机关对申请人的他项权利登记申请进行审查，符合规定的，应当自受理之日起十五日内予以登记。　　第三十八条　对核准他项权利登记的，登记机关应当颁发房屋他项权利证，并在设定他项权利的房屋所有权证上加盖他项权利设定专用章，在房屋产籍档案中作他项权利设定记录。　　第三十九条　同一房屋设立若干抵押权的，应当分别办理抵押权登记申请，并按受理申请编号的先后顺序进行审查，抵押权的顺序以登记的先后为序。　　第四十条　他项权利终止，当事人应当自权利终止之日起十日内到登记机关办理他项权利注销登记。第五节　变更登记及其他登记　　第四十一条　有下列情形之一的，权利人应当自变更事实发生之日起十五日内申请变更登记：　　（一）房屋改建、扩建的；　　（二）房屋所有权人改变名称、姓名的；　　（三）房屋改变用途的；　　（四）其他变更事项。　　第四十二条　申请变更登记，应当提交申请书并按下列规定办理：　　（一）改建、扩建的，提交本条例第二十九条所规定的文件、证件。　　（二）改变用途的，应当提交有关批准文件。　　（三）房屋所有权人改变名称、姓名的，应当提交改变名称、姓名批准文件或证明。　　第四十三条　登记机关对房屋所有权人的变更登记申请进行审查，符合规定的，应当自受理申请之日起十五日内予以变更登记，并换发房屋所有权证。　　第四十四条　房屋所有权证遗失的，房屋所有权人应当向登记机关报失，申请补发。由登记机关作出补发公告，公告期为三十日。公告期满无异议的，予以补发，补发的房屋所有权证应当注明“补发”字样。　　房屋所有权证破损的，经登记机关查验予以换发。　　第四十五条　预售商品房屋的，商品房屋预售人应当持预售合同、土地使用证、建设工程规划许可证、工商营业执照及有关证件，申领商品房预售许可证后，报登记机关登记备案。第六节　灭失登记　　第四十六条　房屋因倒塌或焚毁等原因灭失的，其所有权即行终止。原权利人应当自事实发生之日起三十日内向登记机关申请灭失登记。登记机关应当自收到原权利人申请之日起七日内予以灭失登记。　　第四十七条　房屋需要拆除的，拆除人应当事先持房屋所有权证、拆除申请书及有关批件申请灭失登记。第七节　撤销登记　　第四十八条　凡有下列情形之一的，登记机关可以决定撤销登记事项：　　（一）持证人申请登记时隐瞒真实情况或伪造的关文件、证件，用欺骗手段获准登记的；　　（二）司法机关判决、裁定或行政机关决定撤销登记的；　　（三）因其他原因应当予以撤销登记的。　　撤销登记后，登记机关应当书面通知持证人并收回房屋所有权证或他项权利证。第四章　法律责任　　第四十九条　当事人以欺骗手段获得核准登记或擅自涂改、伪造房屋所有权证及虚报遗失而获补发房屋所有权证的，由登记机关撤销登记，并处以房屋现值３％至５％的罚款；造成他人损失的，应当负赔偿责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。　　第五十条　未按本条例规定申请初始、转移、变更、灭失或他项权利登记超过五个月（不含五个月）的，除由登记机关责令当事人补办登记手续外，并处以房屋现值１％至３％的罚款。　　第五十一条　登记机关在规定期限内对符合条件的申请不予登记的，当事人可以向一级行政机关申诉，也可以直接向人民法院起诉。　　登记机关工作人员玩忽职守、徇私舞弊、以权谋私、索贿受贿的，由登记机关或有关行政机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。　　第五十二条　当事人对登记机关的行政处罚不服的，可自接到处罚决定之日起十五日内向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议。当事人对复议决定不服的，应当自接到复议决定之日起十五日内向人民法院起诉，逾期不申请复议、不起诉又不履行处罚决定的，由登记机关申请人民法院强制执行。第五章　附则　　第五十三条　本条例由长春市人民代表大会常务委员会负责解释。　　第五十四条　本条例自公布之日起施行。