**证明事项告知承诺书及适用告知承诺事项具结书的填写说明**

**（一）适用范围：**

1.申请人因下列情形导致身份证件类型、证件名称、证件号码变更，申请不动产登记时承诺已穷尽调查取证途径但无法获取身份变更证明材料，基本信息吻合的可适用告知承诺制：

（1）因前往港、澳、台定居导致身份变更的；

（2）因来内地（大陆）定居导致身份变更的；

（3）因加入（退出）国籍导致身份变更的；

（4）因军人转业、退伍导致身份变更的。

2. 申请人申请不动产非公证继承登记时，承诺已穷尽调查取证途径但无法获取死亡证明或者死亡时间证明(包括死亡医学证明、户籍注销证明、宣告死亡判决或者其他有效身份登记记载），符合以下条件的，可适用告知承诺制：

（1）被继承人死亡时超过80周岁，申请人承诺继承事实发生时被继承人父母已先于被继承人死亡，但申请人无法获取被继承人父母死亡证明；

（2）被继承人父母于《中华人民共和国户口登记条例》（1958年1月9日）实施前已经去世，由于死亡年代户籍制度不健全，被继承人、继承人人事档案、户籍档案查询结果等材料均不存在被继承人父母记录，申请人穷尽取证途径仍无法提供被继承人父母死亡证明;

（3）公安部门已出具被继承人因死亡被注销户籍的证明或民政部门已出具被继承人的火化证明，但无法提供死亡时间证明，顺序在先且该顺序继承人均明确同一死亡时间并同意适用的。

3.申请人申请不动产非公证继承登记时，承诺已穷尽调查取证途径但无法获取部分亲属关系证明，或提供的亲属关系证明材料存在记载不一致或不完整，符合以下条件的，可适用告知承诺制：

（1）被继承人死亡时超过80周岁，申请人承诺继承事实发生时被继承人父母已先于被继承人死亡，但申请人无法获取被继承人父母的亲属关系证明；

（2）申请人陈述独生子女证明缺失，但其他亲属关系证明材料（如被继承人、继承人人事档案、户籍档案查询结果等）可以证明的；

（3）申请人提供的亲属关系证明材料中记载信息不完全一致，如简繁体不同、谐音笔误、阴阳历换算等情况，但本人能够说明原因，且绝大部分材料能确认亲属关系的；

（4）不动产由多人共同继承，部分申请人提供的人事档案、户籍档案查询结果等材料不能直接证实其与被继承人存在亲属关系，其余与被继承人有亲属关系的继承人一致认可该申请人与被继承人有亲属关系。

（5）申请人无法通过人事关系档案记载、户籍管理部门证明、村民委员会或居民委员会证明等方式出具被继承人及继承人亲属关系相关证明的。

**（二）适用对象：**

1.承诺人应具备完全民事行为能力、无不良信用记录或虚假承诺记录等；申请人有较严重的不良信用记录或者存在曾作出虚假承诺、提交虚假申请材料等情形的，在信用修复前不适用告知承诺制。

2.承诺人可以确认该承诺事项的相关事实。

**（三）监管措施：**

1.利害关系人在公告期内提出异议经核查发现承诺不实的，不动产登记机构将依法终止办理相关手续。

2.建立不动产登记黑名单制度，认定申请人作出证明事项虚假告知承诺的，在初步认定之日起7个工作日内履行告知和公示程序，向惩戒对象送达《不动产登记失信行为黑名单告知书》，告知惩戒对象拟进行拉入黑名单实施惩戒的事实、理由和依据，听取当事人陈述申辩，并将黑名单相关信息在自然资源局的门户网站上公示。

3.建立承诺退出机制，申请人已做出承诺，但不动产登记机构尚未记载入登记簿，申请人有合理理由的，可提出撤回承诺申请，撤回后应当按原程序办理。建立承诺公示制度，根据政府信息公开等规定，按工作流程需要进行公告的，可通过服务场所、网站等平台向社会进行公告，保护利害关系人合法权益。

4.采用信用修复程序，提供虚假告知承诺申请登记的，给他人造成损害后，主动改正错误，依照《中华人民共和国民法典》的规定承担赔偿责任，取得受害人原谅的，惩戒对象公开做出信用修复承诺，主动向不动产登记机构提交相关身份材料等提请信用修复的，在认定信用修复完成情况，在门户网站最短公示期限期满后，符合条件的，作出解除纳入黑名单决定；不符合条件的，作出驳回申请书面决定并告知惩戒对象。

**（三）不实承诺的处理措施：**

1.将证明事项告知承诺失信行为信息纳入不动产黑名单。

2.因虚假承诺造成损失的，利害关系人与承诺人协商处理，协商不成的由利害关系人与承诺人通过民事诉讼维护合法权益。