贵港市取水权不动产登记操作规范（试行）

一、总则

为规范取水权不动产登记行为，保护权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记规程》等法律法规及《贵港市取水权不动产登记办法（试行）》，结合我市实际，制定本规范。

二、一般规定

取水权不动产登记以取水口范围为基本单元进行登记。

（一）登记原则

取水权不动产登记应当遵循下列原则：

（1）依申请登记原则。取水权不动产登记应当依照当事人的申请进行；

（2）属地登记原则。取水权不动产登记由取水口所在地的不动产登记机构办理。

（3）连续登记原则。未办理取水权不动产首次登记的，不得办理其他类型的取水权不动产登记。

法律、行政法规及本规范另有规定的除外。

（二）申请方式

申请人或者代理人向不动产登记机构提交取水权不动产登记申请。

（三）共有情况的确定

不动产登记机构在受理特许取水权首次登记时，应通过共享查询方式查询取水许可申请书记载的共有情况，对取水权共有情况进行询问。属单独所有的，申请人为取水许可证的单位或个人；属共有的，提交当事人办理的取水许可申请书，由共有人共同申请。

（四）公告情形

下列情形之一，不动产登记机构可以就有关事项予以公告：

（1）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致取水权变更、注销，无法收回《不动产权证书》或《不动产登记证明》的，应当在登簿完成后予以公告；

（2）因取水许可审批机关依法注销或吊销取水许可证、取水申请批准失效的情形，当事人未主动申请不动产注销登记，导致无法收回《不动产权证书》的，应当在登簿完成后予以公告。

公告应当在不动产登记机构门户网站进行，公告期不少于15个工作日。

（五）特殊情形

在取水许可批准有效期内，因取水水源及取水地点发生改变重新申办了取水许可审批的，当事人申请取水权不动产登记时，应当办理取水权首次登记，一并申请注销原取水权登记。

三、取水权登记

（一）首次登记

1.适用

依法取得取水许可证的，可以申请取水权首次登记。

2.申请主体

取水权首次登记的申请主体应当为依法取得取水许可证的单位或个人。

3.申请材料

申请取水权首次登记的材料包括：

（1）不动产登记申请书；

（2）申请人身份证明；申请人为代理人的，需提供代理人身份证明及授权委托书；

（3）有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件（已按新规不再核发的，不用收取）或取水许可证等其他权属来源证明材料；

（4）取水权地籍调查表、平面位置示意图等地籍调查成果。

4.审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

（1）不动产申请书是否填写完整，是否如实、准确填写；

（2）申请人与权属来源材料记载的主体是否一致；

（3）地籍调查成果资料是否齐全、规范，取水权地籍调查表记载的权利人、取水用途、平面位置示意图等是否准确；

（4）取水口落宗的土地权属登记情况及《不动产登记规程》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记规程》等规定不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿后，向权利人核发不动产权证书。

（二）变更登记

 1.适用

已经登记的取水权，因下列情形之一发生变更的，当事人可申请取水权变更登记：

（1）权利人名称、证件号码或身份证明类型、地址等发生变化的；

（2）取水期限、取水量、取水用途等发生变化的；

（3）不动产登记单元界址发生变化的；

（4）法律、行政法规规定的其他情形。

2.申请主体

取水权变更登记应由不动产登记簿上记载的权利人申请。

3.申请材料

申请取水权变更登记的材料包括：

（1）不动产登记申请书；

（2）申请人身份证明；申请人为代理人的，需提供代理人身份证明及授权委托书；

（3）不动产权证书；

（4）权利人名称或者姓名、证件号码或身份证明类型发生变化的，提交能够证实其身份变更的材料;

（5）权利人地址发生变化的，提交其地名发生变更的材料;

（6）取水期限、取水量、取水用途等发生变化的，提交有批准权的人民政府或主管部门批准文件；

（7）不动产登记单元界址变更的，提交变更后的调查表、取水权不动产登记单元范围示意图等调查成果及取水许可审批机关的变更证明材料；

4.审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

（1）不动产申请书是否填写完整，是否如实、准确填写；

（2）申请变更登记的取水权是否已经登记；

（3）取水权变更材料是否齐全、有效；

（4）申请变更事项是否与变更材料记载的变更事实一致；

（5）不动产登记单元范围发生变化的，调查表、不动产登记单元范围示意图等是否齐全、规范，申请材料与调查成果是否一致；

（6）申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；

（7）《不动产登记规程》等要求的其他审查事项。

（三）转移登记

1.适用

已经登记的取水权，因下列情形之一导致权利发生转移的，当事人可申请取水权转移登记：

（1）法人或非法人组织合并、分立等导致权属发生转移的；

（2）共有人增加或者减少以及共有份额变化的；

（3）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利发生转移的；

（4）法律、行政法规规定的其他情形。

2.申请主体

取水权转移登记应由双方当事人共同申请。符合《不动产登记暂行条例》《不动产登记规程》等规定情形的，可单方申请。

3.申请材料

申请取水权转移登记的材料包括：

（1）不动产登记申请书；

（2）申请人身份证明；申请人为代理人的，需提供代理人身份证明及授权委托书；

（3）不动产权证书；

（4）法人或者非法人组织合并、分立导致权属发生转移的，提交法人或者非法人组织合并、分立的材料以及不动产权属转移材料；

（5）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利发生转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料。

4.审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

（1）不动产申请书是否填写完整，是否如实、准确填写；

（2）申请转移登记的取水权是否已经登记；

（3）已登记的是否已办理转移登记，权利人是否与取水权转移登记权利人一致；

（4）申请转移登记的材料是否齐全、有效；

（5）申请转移的取水权与登记原因文件的记载是否一致；

（6）取水权已被查封的，不予办理转移登记，但依人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致取水权发生转移的除外；

（7）有异议登记的，受让方是否已签署知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；

（8）申请登记事项与登记簿的记载是否冲突；

（9）《不动产登记规程》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记规程》等规定不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿后，向权利人核发不动产权证书。

（四）注销登记

1.适用

已经登记的取水权，有下列情形之一的，当事人可申请取水权注销登记：

（1）经有批准权人民政府或有权机关注销或吊销取水许可的；

（2）取水许可证到期申请续期未获批准的；

（3）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致权利消灭的；

（4）权利人放弃取水权的；

（5）因自然灾害等原因造成取水权灭失的；

（6）法律、行政法规规定的其他情形。

2.申请主体

取水权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请，或者有批准权的人民政府或者有权机关，或者是人民法院（仲裁机构）。

3.申请材料

申请取水权注销登记的材料包括：

（1）不动产登记申请书；

（2）申请人身份证明；申请人为代理人的，需提供代理人身份证明及授权委托书；

（3）不动产权证书；

（4）取水权灭失的，提交证实灭失的材料；

（5）取水权被依法注销或吊销的，提交有批准权人民政府或有权机关的批准文件；

（6）权利人放弃取水权的，提交放弃取水权的书面材料。设有抵押权或者已经办理查封登记的，需提交抵押权人或者查封机关同意注销的书面材料；

（7）因人民法院或者仲裁机构生效法律文书等导致取水权消灭的，提交人民法院或者仲裁机构生效法律文书。

4.审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

（1）不动产申请书是否填写完整，是否如实、准确填写；

（2）申请注销登记的取水权是否已经登记；

（3）申请取水权的注销材料是否齐全、有效；

（4）因自然灾害灭失的，实地查看结果是否符合办理注销登记要求，不动产登记机构依职权办理的，是否已对注销事项进行公告；

（5）权利人放弃取水权申请注销登记的，是否存在查封、抵押权等他项权利；存在查封或者抵押权等权利的，应经查封机关、抵押权人同意；

（6）申请登记事项与登记簿的记载是否冲突；

（7）《不动产登记规程》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记规程》等规定不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

四、取水权抵押权登记

（一）首次登记

1.适用

在借贷等民事活动中，自然人、法人或非法人组织在取水权上依法设立抵押权的，可以由抵押人和抵押权人共同申请办理不动产抵押权首次登记。取水权抵押首次登记适用情形包括：

（1）为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移不动产的占有，将该取水权抵押给债权人的，当事人可以申请一般抵押权首次登记；

（2）为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保不动产的，当事人可以申请最高额抵押权首次登记。

2.申请主体

抵押权首次登记应当由抵押人和抵押权人共同申请。

3.申请材料

申请抵押权首次登记，提交的材料包括：

（1）不动产登记申请书；

（2）申请人身份证明；申请人为代理人的，需提供代理人身份证明及授权委托书；

（3）不动产权证书；

（4）主债权合同。最高额抵押的，应当提交一定期间内将要连续发生债权的合同或者其他登记原因文件等必要材料；

（5）抵押合同。主债权合同中包含抵押条款的，可以不提交单独的抵押合同书。最高额抵押的，应当提交最高额抵押合同;

（6）同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，应当提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料；

（7）法律、行政法规规定的其他情形。

4.审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

（1）不动产申请书是否填写完整，是否如实、准确填写；

（2）抵押的取水权是否已经办理不动产登记；

（3）抵押的取水权是否属于法律、行政法规禁止抵押的不动产；

（4）已登记的取水工程是否已一并抵押；

（5）抵押合同上记载的抵押人、抵押权人、被担保主债权的数额或种类、担保范围、债务履行期限、抵押不动产是否明确；最高额抵押权登记的，最高债权额、债权确定的期间是否明确；

（6）申请人与不动产权证书、主债权合同、抵押合同、最高额抵押合同等记载的主体是否一致；

（7）有查封登记的，不予办理抵押登记；

（8）同一取水权上设有多个抵押权的，应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记，当事人另有约定的除外；

（9）申请事项与不动产登记簿记载是否冲突；

（10）登记申请是否违反法律、行政法规的规定；

（11）《不动产登记规程》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记规程》等规定不予登记情形的，记载不动产登记簿后向抵押权人核发不动产登记证明。

（二）变更、转移、注销登记

按照《不动产登记规程》《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》（自然资发〔2021〕54号）等有关规定办理。

五、其他登记（取水权）

预告登记、更正登记、异议登记、查封登记、补（换）证登记按照《不动产登记规程》等有关规定办理。

六、取水权的查询

取水权登记资料的查询，按照《不动产登记资料查询暂行办法》等有关规定办理。

本操作规范由贵港市自然资源局负责解释。本操作规范自印发之日起施行，有效期两年。