

伊春市中级人民法院

伊中法优环办〔2025〕15号

关于印发《“不动产强制管理”规定（试行）》的通知

各基层法院：

为进一步加强民商事强制执行规范化，保障胜诉当事人的合法权益，助力法治化营商环境再优化，伊春市中级人民法院建立了《“不动产强制管理”规定（试行）》，现将该规定印发给你们，请参照执行。



“不动产强制管理”规定（试行）

为进一步加强民商事强制执行规范化，合理利用被执行人不动产的使用价值和收益，保障民商事实体法律实现，保障胜诉当事人的合法权益，根据国内外在强制执行中实行的强制管理制度，结合我市实际情况，现建立“不动产强制管理”制度。

第一条 总体目标

加强民商事强制执行规范化，有助解决执行实务中的堵点问题。强制拍卖直接针对的是不动产的交换价值，必然导致被执行人不动产所有权的丧失，实务中常常因被执行人的对抗导致拍卖前后的腾空、清场等工作难以顺利进行，或不动产的产权瑕疵、产权特性导致无法进行评估拍卖。此时，强制拍卖并不是最佳的执行措施。而强制管理是以不动产的使用收益权能作为执行目标，目的是通过管理人的管理获取不动产的孳息以清偿债权，毋须改变不动产本身的物权，所以通过强制管理程序来处置不动产，则既可使被执行人保有不动产所有权，又能以收益满足债权人的请求，还能省下评估、拍卖费用，可以达到各方满意的效果。

第二条 基本原则

“不动产强制管理”制度，人民法院在执行过程中，对于已查封的不动产，因为种种原因可能出现无法拍卖或变卖的情况下，导致案件执行工作搁置，影响了申请执行人的财产权利，长期无效的查封也浪费了执行资源，所以通过“不动产强制管理”

制度，经申请执行人同意，将查封的不动产交付申请执行人或者第三方机构管理，以管理所得的收益清偿债务的一种执行措施。

第三条 实施细则

一、全面梳理。梳理执行中存在查封不动产案件，但无法进行拍卖、变卖的相关案件。

二、分析研判。研究查封不动产的实际情况，与未进行司法评估拍卖的原因，对于申请执行人希望进行财产处置，但是因为财产、被执行人或案外人的原因导致无法评估拍卖的不动产，启动“不动产强制管理”程序。

三、强化沟通。执行法官与案件的申请执行人沟通是否同意，由申请执行人或者第三方专业托管机构担任不动产的管理人，对无法处置不动产，通过托管、租赁等方式取得收益，并以收益支付执行案款。

四、管理与监督。由申请执行人或者第三方专业托管机构担任不动产的管理人，负责实施具体、明确、适当的管理行为和获取收益，在无第三方专业托管机构的情况下，由申请执行人进行管理。其管理行为应符合相关法律法规规定，并接受人民法院监督。

五、收益的分配。不动产产生的租金等各类收益，在扣除必要费用后，用于清偿申请执行人的债务，申请执行人众多，或者有其他案件申请执行人提出分配请求的，由合议庭研究依法按照相关分配规定进行处置。

6. 管理期间，管理期间为 1 年，每周期到期前 1 个月，由案件法院对本管理周期情况进行评估，决定是否启动下一周期产强制管理措施。

第四条 附则

关于不动产强制管理制度为试行规定，试行期为一年，本规定未规定的，按照法律规定及相关规定执行。

伊春市中级人民法院办公室

2025 年 5 月 9 日印发
