

黑龙江省物业管理条例

(草案修改稿征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动,维护物业管理相关主体的合法权益,营造良好的生活和工作环境,根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本省行政区域内的物业管理以及相关监督管理活动,适用本条例。

本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务人,由业主和物业服务人按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

物业服务人包括物业服务企业和其它管理人。

第三条 物业管理应当坚持党的领导、政府主导、业主自治、多方参与、专业服务、行业自律的原则。

建立健全社区党建引领,居(村)民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业使用人、物业服务人等共同参与的治理机制;建立健全人民调解、行业性专业性调解、行政调解、司法调解的多元纠纷解决机制。

第四条 县级以上人民政府应当加强对物业管理工作的领导,将物业管理纳入本地现代服务业发展规划和社区治理体系,建立健全物业管理联席会议制度,协调解决重大问题。将街道办事处、乡镇人民政府履行物业管理职责所需经费纳入财政预算。鼓励设立行业性专业性人民调解组织,依法调解物业管理纠纷。

县级以上物业管理部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作,按照职责分工,履行下列职责:

(一)贯彻、执行物业管理法律、法规和相关规定;

(二)制定物业管理相关政策并组织实施;

(三)指导、监督住宅专项维修资金(以下简称“维修资金”)交存、管理和使用;

(四)组织物业管理相关人员业务培训;

(五)建立完善物业管理信息平台;

(六)指导、考核街道办事处或者乡镇人民政府物业管理相关工作;

(七)建立物业服务诚信评价制度并组织实施;

(八)法律、法规规定的其他职责。

县级以上人民政府其他有关行政主管部门,按照各自职责,做好相关监督管理工作。

第五条 街道办事处或者乡镇人民政府应当统筹协调、监督管理辖区内物业管理活动,履行下列职责:

(一)组织、协助、指导业主大会成立和业主委员会选举换届、物业管理委员会组建;

(二)指导、监督业主大会、业主委员会或者物业管理委员会依法履行职责,撤销其作出的违法法律、法规的决定;

(三)测评业主委员会年度工作;

(四)参加物业承接查验,指导、监督物业服务项目移交和接管;

(五)指导、检查、监督物业服务人依法履行义务,配合采集物业服务信用信息;

(六)依法处理物业管理纠纷;

(七)县级人民政府确定的行政处罚权。

居(村)民委员会应当协助街道办事处或者乡镇人民政府做好与物业管理有关的工作。

第六条 物业管理行业协会应当加强行业自律管理,制定并组织实施自律性行业规范,规范从业行为,调解行业纠纷,促进物业服务人依法经营和诚信服务。

第七条 物业服务人应当执行县级以上人民政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,并由县级以上人民政府给予必要的物资和资金支持。

对物业服务人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,业主、物业使用人应当依法予以配合。

第二章 物业管理区域以及相关配置

第八条 物业管理区域的划分,应当遵循规划在先、自然分割、功能完善、便民利民的原则,以建设用地宗地确定的用地范围为基础,综合考虑物业共用设施设备、建筑物规模、社区建设、业主人数、自然界线、有利于实施物业管理等因素。

物业服务用房、供水、供气、供热、供电、消防、人防等配套设施设备和相关共用场地不能分割的,应当划分为一个物业管理区域;配套设施设备能够分割独立使用的,可以划分为不同的物业管理区域。

第九条 建设单位应当在商品房预售或者现售前,向所在地县级物业管理行政主管部门备案物业管理区域,并将经备案的物业管理区域在房屋买卖合同中明示,在商品房销售现场公示。经备案的物业管理区域,由县级物业管理行政主管部门及时告知物业服务人所在地街道办事处或者乡镇人民政府。

本条例施行前已经划分物业管理区域,但尚未向物业管理行政主管部门备案的,由物业服务人或者业主委员会,或者物业管理委员会向物业服务人所在地县级物业管理行政主管部门备案。

已投入使用、尚未划分物业管理区域或者划分的物业管理区域确需调整的,物

业所在地县级物业行政主管部门应当会同街道办事处或者乡镇人民政府,结合物业管理实际,在征求业主意见后确定物业管理区域并公告。

第十条 建设单位应当按照下列规定配置物业服务用房:物业服务用房一般包括物业办公用房,业主委员会办公用房,维修、保洁等辅助用房:

(一)房屋总建筑面积五万平方米以下的,按照不低于建筑面积一百平方米的标准配置;

(二)房屋总建筑面积五万平方米以上二十五万平方米以下的,按照不低于总建筑面积千分之二的标准配置;

(三)房屋总建筑面积超过二十五万平方米的,超过部分按照不低于总建筑面积千分之一的标准配置;

(四)分期开发建设的,首期配置建筑面积不得低于一百平方米,后期建设应当按照标准配置齐物业服务用房;

(五)业主委员会办公用房建筑面积,不得低于二十平方米。

未经业主大会同意,物业服务人不得改变物业服务用房的用途。

第十一条 物业办公用房、业主委员会办公用房应当位于地面以上并能够独立使用,具备供水、排水、供热、供电、通信以及通风、采光等使用功能和独立通道。所在楼层不得高于二层,但配置电梯和单独建设的除外。

国土空间规划行政主管部门在核发建设工程规划许可证时,应当在附图中注明物业管理区域的具体位置和面积。建设单位应当按照建设工程规划许可证注明的位置和面积建设物业办公用房。

第三章 业主、业主大会、业主委员会

第十二条 房屋的所有权人为业主。

基于人民法院、仲裁机构作出的生效法律文书,以及征收安置、继承、受遗赠、买卖、赠与、合法建造等事由合法占有房屋,但尚未依法办理房屋所有权登记的自然人、法人和其他组织,在物业管理中享有业主权利,承担业主义务。

业主在物业管理中的权利、义务,按照法律法规规定和管理规约、物业服务合同约定确定。

第十三条 物业管理区域内的下列部分属于业主共有:

(一)道路、绿地,但是属于城镇公共道路、城镇公共绿地或者明示属于个人的除外;

(二)占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位;

(三)建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分,通道、楼梯、大堂等公共通行部分,消防、照明等附属设施,设备,避难层、架空层、设备层或者设备间等;

(四)物业服务用房和其他公共场所、共用设施;

(五)法律、行政法规规定专有部分以外的其他共有部分。

业主对前款规定的共有部分享有共同管理的权利,并承担义务;不得以放弃权利为由不履行义务。

第十四条 业主大会由物业管理区域内全体业主组成,代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。符合下列条件之一的,建设单位应当向物业服务人所在地的街道办事处或者乡镇人民政府提出召开首次业主大会会议的申请,十名以上业主也可以联名申请:

(一)交付房屋专有部分建筑面积超过建筑物总面积百分之五十的;

(二)交付房屋套数超过房屋总套数百分之五十的;

(三)首套房屋交付满两年且交付房屋套数超过房屋总套数百分之二十五的。

分期开发建设的住宅项目,其首次交付使用房屋应当满足上述条件之一。

符合第一款规定条件建设单位未提出申请的,街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正;逾期仍未申请的,街道办事处、乡镇人民政府应当启动业主大会筹备工作。

建设单位应当按照有关要求提供相关资料,并承担召开首次业主大会会议所需费用。

第十五条 符合首次业主大会会议召开条件的,街道办事处或者乡镇人民政府应当自收到筹备业主大会书面申请后,四十五日内组织、指导成立首次业主大会筹备组。

筹备组成员除业主代表,街道办事处或者乡镇人民政府、居(村)民委员会代表外,也可以吸收建设单位、辖区公安派出所等单位代表,组长由街道办事处或者乡镇人民政府代表担任。筹备组成员人数应当为九人以上单数,其中业主代表所占比例不得低于筹备组总人数的百分之五十。

筹备组中的业主代表由街道办事处或者乡镇人民政府在业主自荐或者推荐的基础上确定,业主代表资格应当适用本条例第十九条有关业主委员会成员资格的规定。

筹备组应当自成立之日起五日内,将成员名单及其与筹备工作相关的个人信息、工作职责在物业管理区域显著位置公示。业主对筹备组成员有异议的,由街道办事处或者乡镇人民政府协调处理。

筹备组成员就筹备工作意见不一致的,按照少数服从多数原则表决决定;票数相等时,由筹备组组长作出决定。

业主委员会应当自依法选举产生之日起五日内,在物业管理区域显著位置公示业主委员会成员、候补成员名单以及联

《黑龙江省物业管理条例(草案修改稿征求意见稿)》征求意见

2020年8月,黑龙江省第十三届人大常委会第二十次会议对《黑龙江省物业管理条例(草案)》进行了初次审议。现将《黑龙江省物业管理条例(草案修改稿征求意见稿)》公布,向社会公开征求意见。请将意见寄送黑龙江省人大常委会法制工作委员会(哈尔滨市南岗区红军街26号,邮编:150001)。或者将意见建议电子文本发送至电子邮箱srdfgwsc@163.com。征求意见截止日期:2020年9月18日。

第十六条 首次业主大会筹备组履行下列职责:

(一)确认业主身份、业主人数以及所拥有的专有部分建筑面积,公示业主姓名和人数;

(二)确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容;

(三)拟定管理规约、业主大会议事规则;

(四)确定首次业主大会会议表决规则;

(五)制定业主委员会成员候选人产生办法,确定业主委员会成员候选人名单;

(六)制定业主委员会选举办法;

(七)完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款内容应当在首次业主大会会议召开十五日前,在物业管理区域显著位置公示。业主对公告内容有异议的,筹备组应当记录并作出答复。

筹备组应当自组建之日起九十日内组织召开首次业主大会会议。业主大会成立后,筹备组自动解散。

第十七条 下列事项由业主共同决定:

(一)制定和修改业主大会议事规则;

(二)制定和修改管理规约;

(三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;

(四)选聘、解聘物业服务人;

(五)使用建筑物及其附属设施的维修资金;

(六)筹集建筑物及其附属设施的维修资金;

(七)改建、重建建筑物及其附属设施;

(八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;

(九)确定和调整物业服务方式、服务内容、服务标准以及物业服务收费方案;

(十)审查业主委员会工作报告、收支预算决算报告;

(十一)业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用,业主委员会成员工作补贴以及聘用专职人员数量和薪酬的来源、支付标准;

(十二)改变或者撤销业主委员会不适当的决定;

(十三)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第十八条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可以采用书面征求意见的形式,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。业主委托其他业主代理参加业主大会会议的,应当出具书面委托书,载明委托事项、权限和期限。

业主大会决定本条例第十七条第(六)项至第(八)项规定的事项,应当经专有部分面积四分之三以上的业主同意。决定本条例第十七条规定的其他事项,应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

(十二)改变或者撤销业主委员会不适当的决定;

(十三)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第十九条 业主委员会由五至十五人组成,每届任期一般不超过五年,成员可以连选连任。一个物业管理区域分期建设或者尚有部分物业未交付使用的,应当按照相应比例预留成员名额,待交付使用后陆续补充。业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

业主委员会成员应当是物业管理区域内的业主,并具备下列条件:

(一)具有完全民事行为能力;

(二)遵守法律、法规,热心公益事业,责任心强,具有一定的组织能力和文化水平,具备必要的工作时间;

(三)未被列为失信被执行人;

(四)依法交纳物业服务费和维修资金;

(五)本人、配偶及其直系亲属未从事本物业管理区域提供服务的物业服务企业任职;

(六)没有本条例规定的物业使用和维护的禁止性行为。

业主委员会成员实行差额选举。实行差额选举的,未当选且得票数达到规定票数的候选人,可以当选候补成员,并按照得票多少的顺序在业主委员会成员出现空缺时依次递补,具体选举办法由业主大会会议规则规定。候补成员人数不得超过业主委员会成员总数的百分之五十;候补成员可以列席业主委员会会议,重新选举业主委员会。

第二十条 业主委员会及其成员不得有下列行为:

(一)干扰、阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定;

(二)虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料;

(三)拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料,妨碍业主委员会换届交接工作;

(四)擅自使用业主大会、业主委员会印章;

(五)违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务人订立、变更、解除物业服务合同;

(六)违规使用维修资金,将业主共有财产借给他人,或者挪用、侵占业主共有财产;

(七)与物业服务人有可能影响其公

正履行职务的经济往来或者利益交换;

(八)违规泄露业主信息;

(九)其他侵害业主合法权益的行为。

第二十一条 业主委员会成员有下列情形之一的,成员资格自情形发生之日起自行终止:

(一)任期届满的;

(二)因物业转让、灭失等原因不再

是本物业管理区域内的业主的;

(三)丧失完全民事行为能力的;

(四)以书面形式向业主委员会提

出辞职的;

(五)依法被追究刑事责任或者被

限制人身自由超过三个月的;

(六)一年内累计缺席业主委员会会议总次数一半以上的;

(七)法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

不再符合本条例第十九条第二款

(二)至(六)项规定的业主委员会成员条件的,业主委员会应当提请业主大会罢免其成员资格;业主大会未作处理决定的,

街道办事处或者乡镇人民政府应当予以督促。