

索引号:	11220000013544541J/2022-04616	分类:	房地产市场监管;其他
发文机关:	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期:	2022年10月18日
标题:	关于印发《吉林省物业管理委员会管理办法》的通知		
发文字号:	吉建联发〔2022〕46号	发布日期:	2022年10月26日

## 关于印发《吉林省物业管理委员会管理办法》的通知

吉建联发〔2022〕46号

各市（州）住房和城乡建设局、房产局、执法局、公安局、民政局、财政局，梅河口市住房和城乡建设局、公安局、民政局、财政局，长白山管委会住房和城乡建设局、公安局、民政局、财政局，各县（市）住房和城乡建设局、房产局、执法局、公安局、民政局、财政局：

现将《吉林省物业管理委员会管理办法》予以印发，请各地各部门加强领导、科学统筹、密切配合，并结合实际，认真贯彻落实。

附件：吉林省物业管理委员会管理办法

吉林省住房和城乡建设厅 吉林省公安厅

吉林省民政厅 吉林省财政厅

2022年10月18日

# 吉林省物业管理委员会管理办法

第一条 为了规范物业管理委员会管理工作，根据《吉林省物业管理条例》，制定本办法。

第二条 本省行政区域内住宅物业管理活动中组建物业管理委员会的，适用本办法。

第三条 物业管理活动坚持党建引领，充分发挥业主中的中国共产党党员、人大代表、政协委员和社区志愿者的带头作用，引导和支持其参选物业管理委员会成员，条件成熟的，应当在物业管理委员会中建立党组织。

第四条 有下列情形之一的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府负责组建物业管理委员会：

- （一）不具备成立业主大会条件的；
- （二）具备成立业主大会条件，但是因各种原因未能成立的；
- （三）召开业主大会会议，未能选举产生业主委员会的；
- （四）需要重新选举业主委员会，但是因各种原因未能选举产生的。

物业管理委员会作为临时机构，依照本条例承担业主委员会的相关职责，组织业主共同决定物业管理事项，推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

第五条 一个物业管理区域组建一个物业管理委员会。物业管理委员会由社区党组织、居（村）民委员会代表、业主代表等七人以上单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会成员人数的二分之一。

业主担任物业管理委员会成员的，应当符合下列条件：

- （一）拥护中国共产党的领导，遵纪守法；
- （二）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有一定的组织能力并具备必要的工作时间；
- （三）具有完全民事行为能力；
- （四）本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系；
- （五）未有《吉林省物业管理条例》第八十八条规定的禁止行为；
- （六）未有法律法规规定的其他不宜担任物业管理委员会成员的情形。

第六条 符合物业管理委员会组建条件的，街道办事处、乡镇人民政府对物业管理区域拟组建物业管理委员会事项进行公告。公告中应当明确物业管理委员会成员的人选要求、报名方式、起始日期等。

公告应当在物业管理区域内的公告栏、小区出入口、单元门、电梯轿厢内、客服场所等显著位置公开。

公告期限不得少于 7 日。

第七条 物业管理委员会成员人选通过下列方式产生：

- （一）社区党组织推荐；
- （二）居（村）民委员会推荐；
- （三）业主自荐或者联名推荐。

自荐、推荐的人选人数应当为物业管理委员会总人数的两倍以内。业主联名推荐的，联名业主应当不少于十人。推荐人选应当经业主本人同意。

拟组建物业管理委员会事项公告截止后 7 日内，街道办事处、乡镇人民政府组织居（村）民委员会根据人选自荐、推荐情况，通过听取业主意见、召开座谈会等方式确定物业管理委员会成员。其中，物业管理委员会主任由社区党组织、居（村）民委员会代表担任；副主任由社区党组织、居（村）民委员会指定一名业主代表担任。

第八条 物业管理委员会成员姓名、职务、联系方式等应当在物业管理区域内显著位置进行不少于 7 日的公告。

物业管理委员会自公告期满之日起成立。

第九条 物业管理委员会自成立之日起 7 日内持街道办事处、乡镇人民政府出具的成立证明，申请刻制物业管理委员会印章。

第十条 街道办事处、乡镇人民政府负责指导和监督物业管理委员会依法履行职责。

第十一条 物业管理委员会承担业主委员会的相关职责，组织业主共同决定物业管理事项。

第十二条 物业管理委员会应当接受街道办事处、乡镇人民政府、社区党组织、居（村）民委员会的指导和监督，接受业主的监督，依法履行下列职责：

- （一）推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会；

(二) 召集业主大会会议或者全体业主会议，报告年度物业管理的实施情况和物业管理委员会履职情况；

(三) 组织业主选聘、解聘物业服务人，确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和服务价格，代表业主与物业服务人签订物业服务合同，与解聘的物业服务人进行交接；

(四) 组织业主决定共有部分的经营方式，拟定共有部分、共有资金使用与管理办法；

(五) 组织业主筹集、管理和使用专项维修资金；

(六) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主交纳物业费，监督物业服务人履行物业服务合同；

(七) 组织业主制定或者修改管理规约、议事规则，监督管理规约的实施，对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行制止；

(八) 制作和保管会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件；

(九) 定期向业主通报工作情况；

(十) 在物业管理区域内配合行政执法机关开展执法工作；

(十一) 配合、支持居（村）民委员会依法履行职责；

(十二) 业主大会或者业主共同决定赋予的其他职责。

第十三条 物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议应当至少每三个月召开一次。经物业管理委员会主任或者物业管理委员会三分之一以上成员提议，可以召开物业管理委员会临时会议。

物业管理委员会会议由主任召集和主持。主任因故不能履行职责，可以委托副主任召集和主持。

物业管理委员会会议应当有过半数成员出席。物业管理委员会成员不得委托代理人参加会议。会议作出的决定应当经全体成员过半数同意，并由出席会议的物业管理委员会成员签字确认，未出席会议的物业管理委员会成员签字无效。

会议结束后 3 日内，物业管理委员会应当将会议情况以及会议决定在物业管理区域内显著位置公告 7 日。

物业管理委员会全体成员具有同等表决权。

第十四条 物业管理委员会成员有下列情形之一的，其成员资格自情形发生之日起自行终止，由物业管理委员会向业主公告，并在7日内向街道办事处、乡镇人民政府办理变更备案：

- （一）业主成员不再是本物业管理区域内业主的；
- （二）以书面形式向物业管理委员会提出辞职的；
- （三）丧失民事行为能力的。

第十五条 物业管理委员会成员有下列情形之一的，由街道办事处、乡镇人民政府依法终止其成员资格：

- （一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定的；
- （二）物业管理委员会成员一年内缺席物业管理委员会会议总次数达到一半的；
- （三）利用职务之便获取减免物业费、停车费等不当利益的；
- （四）非法收受建设单位、物业服务人或者其他利害关系人提供的利益、报酬或者向其索取利益、报酬的；
- （五）利用成员资格谋取私利损害业主共同利益的；
- （六）泄露业主信息的；
- （七）虚构、篡改、隐匿、销毁物业管理活动中形成的文件资料的；
- （八）拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料的；
- （九）擅自使用业主大会、物业管理委员会印章的；
- （十）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权，与物业服务人签订、修改物业服务合同的；
- （十一）将业主共有财产借给他人、设定担保等挪用、侵占业主共有财产的；
- （十二）不宜担任物业管理委员会成员的其他情形。

在个别物业管理委员会成员资格终止时，由街道办事处、乡镇人民政府按照本办法第九条、第十条规定进行增补。

第十六条 物业管理委员会相关工作经费及业主成员津贴由业主承担的，应当由全体业主共同决定。

第十七条 物业管理委员会的任期一般不超过三年。任期届满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由街道办事处、乡镇人民政府重新组建物业管理委员会。

第十八条 已成立业主大会并选举产生业主委员会的，或者因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的，街道办事处、乡镇人民政府应当在 30 日内解散物业管理委员会，收回物业管理委员会印章，并在物业管理区域内显著位置公告。

第十九条 物业管理委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。街道办事处、乡镇人民政府对物业管理委员会作出的违反法律、法规、业主大会议事规则、管理规约等规定的，应当责令限期改正或者撤销其决定，并向全体业主公告。

物业管理委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第二十条 本办法自 2022 年 10 月 20 日起实施，其他物业管理项目可以参照执行。

- 附件：
1. 物业管理委员会组建工作流程
  2. 关于\*\*\*物业管理区域组建物业管理委员会的公告
  3. \*\*\*街道（乡镇） \*\*\*物业管理区域物业管理委员会成员人选自荐表
  4. \*\*\*街道（乡镇） \*\*\*物业管理区域物业管理委员会成员人选社区推荐表
  5. \*\*\*街道（乡镇） \*\*\*物业管理区域物业管理委员会成员人选联名推荐表
  6. \*\*\*物业管理区域物业管理委员会组成人员情况公告
  7. \*\*\*物业管理委员会成立证明
  8. 印章刻制证明

