

|       |                               |       |             |
|-------|-------------------------------|-------|-------------|
| 索引号:  | 11220000013544541J/2022-04617 | 分类:   | 政策解读;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:   | 《吉林省物业管理委员会管理办法》政策解读          |       |             |
| 发文字号: |                               | 发布日期: | 2022年10月26日 |

## 《吉林省物业管理委员会管理办法》政策解读

2022年10月18日,吉林省住房和城乡建设厅正式印发了《吉林省物业管理委员会管理办法》(吉建联发〔2022〕46号),按照相关要求,作以下政策解读:

### 一、制定背景

《吉林省物业管理条例》(以下简称《条例》)于2021年8月1日起施行,物业管理委员会作为临时机构依照《条例》的规定承担业主委员会相关的职责,在组织业主共同决定物业管理事项,积极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发挥重要作用。

《条例》对物业管理委员会的性质、成立条件、组成、备案等进行了较为明确的规定。但物业管理委员会职责、推荐方式、终止成员资格的情形、任职期限、组建流程都需要进一步细化。为健全物业管理法规政策体系,规范物业管理委员会管理工作,依据《吉林省物业管理条例》,结合我省实际,制定本办法。

### 二、制定过程

省住房城乡建设厅于2022年3月份开始起草《吉林省物业管理委员会管理办法(征求意见稿)》;2022年8月3日起先后向省直相关部门、各市(州)、梅河口市、长白山管委会、部分街道和社会公众征求意见;2022年8月23日,召开专家论证会并组织风险评估,经专家组讨论,认为《吉林省物业管理委员会管理办法》内容可行,依据充分,程序合法,风险可控,一致同意并提交会议讨论;2022年9月13日,通过厅合法性审查;2022年9月16日,召开厅长办公会,讨论并通过《吉林省物业管理委员会管理办法》;2022年10月18日,正式印发《吉林省物业管理委员会管理办法》。

### 三、主要内容

《吉林省物业管理委员会管理办法》共20条,主要针对小区不具备成立业主大会、具备成立业主大会条件但是因各种原因未能成立、召开业主大会会议未能选举产生业主委员会等问题,明确组建物业管理委员会承担业主委员会的

相关职责。主要内容：一是规范人员数量。物业管理委员会由七人以上单数组成，业主代表不少于一半。二是确定推荐方式。成员通过社区党组织推荐、居（村）民委员会推荐、业主自荐或者联名推荐产生。三是明确物业管理委员会职责。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；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；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；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；组织业主筹集、管理和使用专项维修资金；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；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；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；定期向业主通报工作情况；在物业管理区域内配合行政执法机关开展执法工作；配合、支持居（村）民委员会依法履行职责；业主大会或者业主共同决定赋予的其他职责。四是明确终止成员资格情形。物业管理委员会成员存在阻挠和妨碍业主大会行使职权、不执行业主大会决定、获取减免物业费和停车费等不当利益、非法收受建设单位和物业服务人或者其他利害关系人提供的利益和报酬、索取利益和报酬、谋取私利损害业主共同利益等情形的等 12 种情形，由街道（乡镇）依法终止其成员资格。五是限定任职期限。物业管理委员会的任期一般不超过 3 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（乡镇）重新组建物业管理委员会。六是规范组建流程。按照“五化”工作法规范组建流程，制定组建物业管理委员会的公告模板、成员人选自荐表等示范文本。