

索引号:	11220000013544541J/2022-04606	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《吉林省物业纠纷调解规定》的通知		
发文字号:	吉建联发〔2022〕44 号	发布日期:	2022 年 10 月 26 日

关于印发《吉林省物业纠纷调解规定》的通知

吉建联发〔2022〕44 号

各市（州）住房城乡建设局、房产局、执法局、中级人民法院、公安局、民政局、司法局、自然资源局、市场监督管理局，长白山管委会住房城乡建设局、公安局、民政局、司法局、自然资源局、市场监督管理局，梅河口市住房城乡建设局、人民法院、公安局、民政局、司法局、自然资源局、市场监督管理局，各县（市）住房城乡建设局、房产局、执法局、人民法院、公安局、民政局、司法局、自然资源局、市场监督管理局：

现将《吉林省物业纠纷调解规定》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：吉林省物业纠纷调解规定

吉林省住房和城乡建设厅 吉林省高级人民法院

吉林省公安厅 吉林省民政厅

吉林省司法厅 吉林省自然资源厅

吉林省市场监督管理厅

2022 年 10 月 18 日

吉林省物业纠纷调解规定

第一条 为了规范物业纠纷调解工作，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国人民调解法》《物业管理条例》《吉林省物业管理条例》等法律、法规，制定本规定。

第二条 本规定所称物业纠纷是指业主、物业使用人、物业服务人、业主大会、业主委员会之间的各类民事纠纷。

第三条 物业纠纷调解应当坚持党建引领，由街道办事处、乡镇人民政府负责，由居（村）民委员会设立的人民调解委员会调解物业纠纷。建立社区党组织、居（村）民委员会、业主委员会和物业、公安、司法等部门多方参与的多元化解物业纠纷机制。

第四条 街道办事处、乡镇人民政府应当通过报刊、广播、电视、互联网、在物业管理区域内显著位置长期公开等多种方式，宣传物业管理法律、法规、多元化解物业纠纷机制，引导业主、物业服务人等通过调解、和解等非诉讼方式化解纠纷。

第五条 街道办事处、乡镇人民政府负责建立由社区党组织、居（村）民委员会、业主委员会（物业管理委员会）、业主、物业服务人、物业服务行业协会、各相关单位等参加的联席会议制度，协调解决物业纠纷。

第六条 各相关单位按照各自职责依法做好物业纠纷调解工作：

（一）物业行政主管部门负责指导街道办事处、乡镇人民政府调解物业纠纷。

（二）公安机关对于请求协助调查高空抛物侵权人、协助解决物业服务人交接、退出等物业纠纷的，应当及时予以协助，并参与物业纠纷调解，化解群体性物业纠纷。

（三）司法行政部门负责加强与物业行政主管部门的协调配合，指导街道办事处、乡镇人民政府和居（村）民委员会设立的人民调解委员会调解物业纠纷，定期对人民调解员进行业务培训。

（四）自然资源、市场监管等其他行政主管部门按照各自职责，配合做好物业纠纷调解工作。

（五）业主委员会定期组织召开业主大会会议或者定期听取业主意见，了解物业管理中存在的问题；加强与物业服务人、业主之间的协调沟通，妥善调解物业纠纷。

（六）物业服务人根据物业纠纷事项，按照《物业服务合同》约定，参加物业纠纷调解工作。

（七）物业服务行业协会应当加强行业自律，规范行业经营行为，协调物业服务人积极参与物业纠纷调解工作。

第七条 当事人在物业纠纷调解活动中享有下列权利：

- （一）选择或者接受人民调解员；
- （二）接受调解、拒绝调解或者要求终止调解；
- （三）要求调解公开进行或者不公开进行；
- （四）自主表达意愿、自愿达成调解协议。

第八条 当事人在物业纠纷调解活动中履行下列义务：

- （一）如实陈述纠纷事实；
- （二）遵守调解现场秩序，尊重人民调解员；
- （三）尊重对方当事人行使权利。

第九条 人民调解委员会调解物业纠纷一般按照下列方式予以调解：

（一）业主（物业使用人）之间的民事纠纷，可以邀请单元长、楼栋长、网格长参与调解；在征得当事人同意后，也可以邀请当事人的亲属、邻里、同事等参与调解。

（二）对欠缴物业费、新旧物业服务人交接等物业纠纷，可以由业主委员会先行组织业主或者物业服务人协商解决；协商不成的，人民调解委员会应当及时召集业主委员会、物业服务人和业主进行调解。

（三）涉及需要进行第三方评估的，当事人可以委托第三方评估机构出具评估报告，作为物业纠纷调解的参考依据。

物业纠纷涉及多个部门、情况复杂的，应当及时上报街道办事处、乡镇人民政府组织召开联席会议，进行协调解决。

第十条 人民调解委员会在调解物业纠纷过程中，发现纠纷有可能激化的，应当采取有针对性的预防措施；对有可能引起治安案件、刑事案件的纠纷，应当及时向公安机关或者其他有关部门报告。

第十一条 调解不成的，当事人拒绝调解的，人民调解委员会应当终止对物业纠纷的调解，做好疏导和解释工作，并依据有关法律、法规的规定，告知当事人可以依法通过仲裁、行政、司法等途径维护自己的权利。

第十二条 经人民调解委员会调解达成协议的，可以制作调解协议书。当事人认为无需制作调解协议书的，可以采取口头协议方式，人民调解员应当记录协议内容。

第十三条 调解协议书可以载明下列事项：

- （一）当事人的基本情况；
- （二）纠纷的主要事实、争议事项以及各方当事人的责任；
- （三）当事人达成调解协议的内容，履行的方式、期限。

调解协议书自各方当事人签名、盖章或者按指印，人民调解员签名并加盖人民调解委员会印章之日起生效。调解协议书由当事人各执一份，人民调解委员会留存一份。

第十四条 口头调解协议自各方当事人达成协议之日起生效。

第十五条 经人民调解委员会调解达成的调解协议，具有法律约束力，当事人应当按照约定履行。

人民调解委员会应当对调解协议的履行情况进行监督，督促当事人履行约定的义务。

第十六条 经人民调解委员会调解达成调解协议后，当事人之间就调解协议的履行或者调解协议的内容发生争议的，一方当事人可以向人民法院提起诉讼。

第十七条 经人民调解委员会调解达成调解协议后，双方当事人认为有必要的，可以自调解协议生效之日起 30 日内共同向人民法院申请司法确认，人民法院应当及时对调解协议进行审查，依法确认调解协议的效力。

人民法院依法确认调解协议有效，一方当事人拒绝履行或者未全部履行的，对方当事人可以向人民法院申请强制执行。

人民法院依法确认调解协议无效的，当事人可以通过人民调解方式变更原调解协议或者达成新的调解协议，也可以向人民法院提起诉讼。

第十八条 街道办事处、乡镇人民政府应当建立物业纠纷调解统计分析制度，对物业纠纷调解情况进行分类统计和分析研判，适时组织开展物业纠纷预防和风险排查工作。

第十九条 本规定自 2022 年 10 月 20 日起实施。