**附件2**

**关于《四川省物业管理条例（修订草案）》的说 明**

**——2021年3月24日在四川省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议上**

**四川省住房和城乡建设厅党组书记 何树平**

**四川省人大常委会：**

**按照有关法律规定和省人大常委会安排，受省政府委托，现就《四川省物业管理条例（修订草案）》（以下简称《条例（修订草案）》）情况说明如下，请审议。**

**一、修订背景**

**物业管理是连接居民生活服务的“最后一公里”，是推动经济社会发展、满足人民群众美好生活需要最直接的抓手。《四川省物业管理条例》（以下简称《条例》）自2012年7月1日施行以来，在规范我省物业管理活动、维护业主和物业服务企业的合法权益等方面发挥了重要作用。但随着社会经济发展，人们观念更新，物业管理矛盾日益凸显，纠纷日趋增多，很多新问题和新矛盾亟待解决，《条例》已难以适应新形势下物业管理工作需要。2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》），自2021年1月1日起施行。《民法典》从不同角度对物业管理活动进行了规范，奠定了物业管理的民事法律基础。为进一步规范物业管理活动，切实保障业主和物业服务企业的合法权益，提升人民群众获得感、幸福感和安全感，根据《民法典》对物业管理的新规定，以及贯彻落实省委十一届六次全会关于推进城乡基层治理制度创新和能力建设的新要求，修订《条例》十分必要。**

**二、修订过程**

**省政府高度重视《条例》修订工作，将《条例》修订列入2020年度立法计划。在省人大的大力支持指导下，我厅会同省人大城环资委、司法厅，严格按照立法工作程序和要求，到成都、泸州、南充、绵阳开展实地调研座谈，前往重庆学习立法经验，学习借鉴北京、广西、广东等省市有益做法，征求相关省直部门、各市（州）相关部门及学者专家等意见建议，并组织召开《条例》修订听证会，听取社会各界代表意见建议，形成了《条例（修订草案）》代拟稿，于2020年9月底报送司法厅审查。进入司法厅审查阶段，司法厅组织开展了五轮集中修改论证，于2020年12月底报送省政府。2021年2月4日，省政府第64次常务会审议通过了《条例（修订草案）》。**

**三、修订的主要内容**

**按照法制统一原则，遵循《民法典》等有关上位法规定，《条例（修订草案）》作了对应性修改。同时，结合我省实际和推进城乡基层治理需要，补充了需要地方立法明确或细化的相应规范，完善了政府监管与业主、业主委员会、物业服务人等活动主体责任。修订后《条例》由原来的七十九条增加至一百零四条，分为总则、业主和业主组织、物业服务人、物业服务、物业的使用与维护、监督管理、法律责任及附则，共八章。主要内容如下：**

**（一）加强党对物业管理工作的领导。根据党的十九届四中全会和省委十一届六次全会决定，《条例（修订草案）》规定：一是规范物业管理活动，构建共建共治共享的基层社会治理体系；二是居（村）民委员会、业主委员会、物业服务人等在党领导下依法依规开展物业管理活动，建立党建引领下协调运行机制，形成社区治理合力；三是社区（村）党组织参与业主大会筹备、业主委员会委员候选人推荐等工作（第一条、第四条、第二十二条、第二十九条）。**

**（二）明确地方政府、行业主管与相关部门齐抓共管机制。依据上位法，结合住房城乡建设部、中央政法委等十部门联合印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号），《条例（修订草案）》规定：一是地方人民政府加强对物业管理活动监督管理工作的领导，建立相应保障机制；二是住房城乡建设主管部门负责行业管理，发展改革、经济和信息化、公安、民政、司法行政、自然资源、生态环境、市场监管等有关部门按职责做好监管；三是街道办事处、乡（镇）人民政府履行组织、指导、协调辖区内业主大会的设立和业主委员会选举、换届，指导督促业主大会、业主委员会依法履行职责和物业服务人依法履行义务，协调社区建设与物业管理的关系，建立物业管理联席会议制度，调解处理物业管理纠纷（第五条、第六条、第七条）。**

**（三）规范物业各方主体的责任及行为。依据上位法和国家部委相关政策规定，《条例（修订草案）》明确业主和业主组织、物业服务人等各类活动主体享有的合法权益和应遵守的法定义务，以及政府监管责任，完善有关物业服务活动、物业使用与维护的规定，重点细化业主委员会选举、前期物业服务和物业服务合同的具体规范，设定物业管理活动相关当事人禁止性行为，强化业主、业主委员会、物业服务人自觉守法意识和主体责任（第二章至第六章）。**

**（四）突出解决群众关注的焦点问题。依据上位法，结合我省实际和经验做法，《条例（修订草案）》规定：一是关于业主共有部分经营及收益。利用共有部分从事经营活动由业主共同决定，利用共有部分经营产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有，业主委员会、物业服务人应公示收益收支情况，禁止物业服务人挪用、侵占，业主共有收益应当单独列账，业主异议可开展共有收益收支第三方审计。二是关于合同终止及交接。细化合同终止及交接具体规定、项目退出情形和拒不退出的救济途径，加大对拒不退出的惩处（第十四条、第三十二条、第三十三条、第四十九条、第五十条、第六十七条、第六十八条、第六十九条、第八十条、第八十一条、第九十五条）。**

**（五）细化业主自主管理。业主共同决定实施自行管理是原《中华人民共和国物权法》以及现行《民法典》确立的一项基本权益制度。目前在我省部分地区，特别是民族自治州、边远地区、乡镇社区实施自行管理的范围较大，这与当地社会经济发展和居民收入水平相适应，《条例（修订草案）》第十四条将业主自行管理明确列入了业主共同决定事项，第七十三条明确了业主自行管理的要求，以及有关部门对业主自行管理应当依法支持。**

**另外，《条例（修订草案）》还补充了生活垃圾分类、老旧小区物业管理、物业管理委员会、紧急维修资金垫付等内容；针对建设单位不履行保修义务，物业服务人挪用、侵占、隐瞒业主共有部分收益和不公示、不公开、不移交等违法行为设定了罚则（第四十八条、第八十三条、第八十七条、第九十四条、第九十五条、第一百零一条、第一百零二条）。**

**四、特点和创新**

**基于我省实际和制度创新，《条例（修订草案）》提出了一些具有四川特色和创新的条款，主要体现在以下几个方面：**

**（一）从框架结构上进行创新。《条例（修订草案）》在全国首创设置了“物业服务人”专章（第三章），与第二章业主、业主组织，第六章监督管理，构成了物业管理活动三个主体（业主、物业服务人、政府）的完整性。特别是将物业服务人（第三章）放置在业主、业主组织（第二章）之后，体现了对物业服务甲乙双方当事人平等保护的“民法平等原则”。**

**（二）体现数字化与人性化结合的思路。为解决实践中存在的业主大会会议召开难、业主委员会选举难、业主自治参与度不高等问题，丰富业主自治参与方式，提升业主自治决策能力，《条例（修订草案）》明确省住房城乡建设主管部门应当建立全省统一、分级管理、无偿使用的电子投票表决系统，这在全国率先从立法上建立这一制度，同时要求对无法使用互联网或者书面方式进行投票表决的老年人、残疾人等业主，会议组织方应当上门征求意见（第二十六条），兼顾了数字化与人性化。**

**（三）加强信息保护，防止业主个人信息被滥用。遵照《民法典》有关规定，结合加强个人信息保护的立法需求，《条例（修订草案）》一是明确了业主委员会及委员、候补委员和物业服务人等主体，不得泄露业主信息或者将业主信息用于与物业管理无关的活动（第三十三条、第五十条）；二是回应现实中个人生物信息滥用的社会热点问题，明确了物业服务人不得以强制业主通过指纹、人脸识别等生物信息的方式使用共用设施设备（第五十条）。**

**（四）推动老旧小区物业管理等民生工程。《条例（修订草案）》在附则中明确街道办事处、乡（镇）人民政府组织和推动老旧小区（院落）建立物业管理机制，在全国创新性的规定街道办事处、乡（镇）人民政府负责老旧小区（院落）召开首次业主大会会议的筹备工作。尚未实现水、电、气等计量装置专有部分一户一表分户计量的老旧小区（院落），公用事业服务单位应当配合地方人民政府采取措施逐步改造，实现分户计量（第一百零二条）。《条例（修订草案）》还立足民生保障，满足人民群众美好生活需要，明确了新建物业应配置邮件和快递送达设施、老年人活动场地等便民服务设施（第五十六条）。明确了新建物业应当依据新能源发展规划和业主需要预留停车充电基础设施安装条件（第五十七条）。**