**关于《北京市住宅区业主大会议事规则》**

**（示范文本）征求意见稿的起草说明**

一、制定背景

《业主大会议事规则》是全体业主在物业管理活动中需要遵守的基本准则，是有关业主大会的运作机制和活动方式、业主大会成员的权利义务等内容进行约定的自律性文件。它能够保障业主大会和业主委员会的规范设立、运作，维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。《业主大会议事规则》的内容通常包括[业主大会职责](http://www.so.com/s?q=%E4%B8%9A%E4%B8%BB%E5%A4%A7%E4%BC%9A%E8%81%8C%E8%B4%A3&ie=utf-8&src=internal_wenda_recommend_textn)、[业主大会会议](http://www.so.com/s?q=%E4%B8%9A%E4%B8%BB%E5%A4%A7%E4%BC%9A%E4%BC%9A%E8%AE%AE&ie=utf-8&src=internal_wenda_recommend_textn)[形式](http://www.so.com/s?q=%E5%BD%A2%E5%BC%8F&ie=utf-8&src=internal_wenda_recommend_textn)和[程序](http://www.so.com/s?q=%E7%A8%8B%E5%BA%8F&ie=utf-8&src=internal_wenda_recommend_textn)、业主[投票权](http://www.so.com/s?q=%E6%8A%95%E7%A5%A8%E6%9D%83&ie=utf-8&src=internal_wenda_recommend_textn)确定办法和表决方式、[业主委员会](http://www.so.com/s?q=%E4%B8%9A%E4%B8%BB%E5%A7%94%E5%91%98%E4%BC%9A&ie=utf-8&src=internal_wenda_recommend_textn)职责和委员[条件](http://www.so.com/s?q=%E6%9D%A1%E4%BB%B6&ie=utf-8&src=internal_wenda_recommend_textn)、业主委员会的任期和换届改选、印章管理、业主大会以及业主委员会活动经费的筹集和使用等内容。

截至目前，我市业主大会成立的比例还处于较低水平，推动业主大会的成立有助于发挥全体业主的智慧，共同参与居民自治，搭建社区党组织领导下多方参与的治理构架，共建和谐宜居社区。《北京市住宅区业主大会议事规则》（以下简称“议事规则”） 是《北京市物业管理条例》（以下简称“条例”）的配套政策之一，对条例中有关业主大会召开具体流程、业主委员会及其成员的职责、印章管理等做了进一步的阐述。它的出台将为全市街道镇乡指导业主开展工作提供具体的示范文本，为提升我市业主大会的组建率提供政策支撑，为全市业主大会依法运作提供政策依据，并将推动更多的业主大会和业主委员会在物业管理和社区建设中发挥积极作用。

二、制定依据

 本议事规则主要依据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《北京市物业管理条例》等法律法规的要求，结合我市实际情况制定。

三、起草过程

按照规定，市住房城乡建设委员会于2020年条例通过市人大常委会审议后，着手起草议事规则，于5月初完成初稿和第一轮委内征求意见，并于5月底形成征求意见稿。经进一步修改、研究、论证后发往全市各区房屋行政管理部门、街道镇乡，进一步进行实践检验。在议事规则起草修改过程中，共五次征求委内相关处室、社会专家学者以及基层单位的意见建议。结合多方反馈的意见建议，对业主大会议事内容、业主大会召开程序、业主委员会任期、印章管理等基层关注的关键点进行了反复修改完善。

现拟通过互联网向社会公众公开征求意见，吸纳相关意见对议事规则进一步完善。

四、主要内容

议事规则示范文本除使用说明外共五十二条，分别从业主大会、业主委员会、印章与档案管理、财务和秘书等方面进行了规定，主要内容如下：

一是明确了业主大会需要议定的选聘解聘物业服务人、选举更换业主委员会委员和候补委员等十七项内容；明确业主大会召开可以通过集体讨论、书面形式、“市住房城乡建设主管部门建立的电子投票系统”三种方式；提供了业主代表通过幢和单元的两种产生方式；在业主大会会议召开程序方面，要经过会议准备、发布公告、会议召开、表决、公告会议决议五个程序；针对业主因故无法参加业主大会的，规定业主可以委托代理人参加会议；就业主的表决权计算方法，议事规则规定按照面积和人数计算，并分别确定了面积和人数的认定方法；业主大会、业主委员会的工作经费开支问题，议事规则也给予了说明。

二是议事规则列举了业主委员会的十八项职责，例如：代表业主与业主大会选聘的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；拟定共有部分、共有资金的使用和管理办法；明确了业主委员会委员的九项任职条件，如本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系等；规定对于具有损坏、擅自拆改建筑物承重结构、主体结构，擅自利用共用部位、共用设施设备进行经营等十三种行为之一的业主，不能担任业主委员会委员；对业主委员会委员的产生方式以及主任、副主任的职责等内容也进行了详细规定；本议事规则规定业主委员会委员实行任期制，委员每届任期不得超过五年，可以连选连任；对于业主委员会委员、候补委员还规定了不得擅自使用业主大会、业主委员会印章等九种禁止性行为。

三是强化了业主大会及业主委员会印章及档案材料管理。议事规则明确了业主委员会印章的日常保管方式及使用流程，明确业主大会可以委托街道乡镇或者居（村）民委员会代为保管业主大会印章，业主委员会印章由业主委员会保管；档案资料作为业主大会和业主委员会开展工作的重要依据，议事规则详述了需要严格保管的十七种档案材料，对档案资料遗失的，由档案保管人承担责任，对于造成经济损失或不良影响的，要依法追究档案保管人的相应责任。

四是列举了财务及秘书人员的各项职责。规定业主委员会可以公开招聘1名秘书和若干财务人员：秘书负责业主大会会议和业主委员会的会议记录等七项工作；财务人员负责定期向业主委员会汇报财政收支情况等十项工作。议事规则规定业主委员会办公经费由业主委员会主任负责审批签字，但一次支出超过一定数额时，需经业主委员会会议通过后，方可使用与划转。