**关于《北京市住宅小区业主大会和业主委员会**

**指导规则（征求意见稿）》的起草说明**

一、制定背景

为了构建党建引领社区治理框架下的物业管理体系，建设和谐宜居社区，维护物业管理相关主体的合法权益，进一步解决好业主大会成立难、业主委员会履职难等问题，市住房城乡建设委研究制定了《北京市住宅小区业主大会和业主委员会指导规则（征求意见稿）》（以下简称《指导规则》），对业主大会筹备、召开、决议事项、议事规则、表决权计算和表决方式等内容作出规定，并规定了业主委员会的设立、选举、财产、委员职责、换届等内容。

二、制定依据

本《指导规则》主要根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和《北京市物业管理条例》；中共中央、国务院《关于加强和完善城乡社区治理的意见》（中发〔2017〕13号）；北京市委、市政府《关于加强和完善城乡社区治理的实施意见》（京发〔2018〕29号）；北京市委、市政府《关于加强新时代街道工作的意见》及有关规定，结合我市实际制定。

三、起草过程

按照《条例》规定，市住房城乡建设委于2020年3月27日条例通过市人大常委会审议后即着手起草《指导规则》，于2020年五一放假期间完成初稿和第一轮委内征求意见，形成征求意见稿后，进一步修改、研究、论证。在《指导规则》起草修改过程中，共五次全面征求基层的意见建议。结合反馈的意见，对业主大会和业主委员会的成立条件、人员资格、备案刻章、公告公示的方式以及会议制度、表决权计算等基层关注的关键点进行完善。

市住房城乡建设委决定创新政策征求意见的方式，突出实践检验，边试边改，做到完善好用，切实确保政策“从实践中来，到实践中去”。2020年6月中旬，《指导规则》实践检验稿正式提交给基层实践检验。实践过程中，结合“12345”热线热点问题、信访难点问题及群众较为关注的重点问题，多次就产权车位面积是否计入表决面积等问题组织相关部门、行业专家开展专题研讨，积极听取基层不同单位反馈，完善相关条款。目前，全市业主组织组建取得明显成效。现拟通过互联网向社会公众公开征求意见，吸纳相关意见对指导规则进行进一步完善。

四、主要内容

此次公开征求意见的《指导规则》共四章五十五条，分为总则、业主大会、业主委员会和指导监督。主要内容包括：

（一）总则。明确《指导规则》的立法目的、适用范围，规定业主组织的基本概念、产生方式、决议效力以及职责分工等。

（二）业主大会。本章对业主大会成立、召开、运行等阶段加以规范。规定筹备组的组成、运作、职责，规范业主大会成立、表决内容、表决权计算等。

（三）业主委员会。本章对业主委员会成立、履职等加以规范。规定业主委员会产生方式，规范会议召开、工作机制、工作档案建立和保管等。

（四）指导监督。本章规定建立业主委员会培训制度等。