《通化市物业管理条例》政策解读

一、制定背景说明

随着通化市城市化进程的不断推进，物业管理在城市管理中的地位和作用日益凸显。目前，我市物业管理主要依据《物业管理条例》《吉林省物业管理条例》两部法律法规。为规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业及其他管理人的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平，根据《物业管理条例》《吉林省物业管理条例》等相关法律法规，通化市城市管理行政执法局结合我市物业管理实际情况，牵头组织起草《通化市物业管理条例》报市人大审议后印发。

1. 起草目的

为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业及其他管理人的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境。

1. 需要解决的主要内容和采取的主要措施

1.依据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修订，其中第三十五条，删去《物业管理条例》第三十三条、第六十一条。并同时删去收取维修保证金部分内容。为解决推进落实国务院部署的降低市场准入门槛，构建公平竞争的市场环境，营造宽松准入环境的同时，要综合运用行政、经济、法律、自律等手段进一步加大监管力度、提高监管效能。

2.实践证明，物业管理是一项系统工程，仅靠政府主管部门和物业监管部门很难抓好这项工作，必须在各级政府的统筹安排下，各相关部门通力合作，动员全社会方方面面力量积极参与才能搞好。根据《通化市人民政府关于进一步加强市区物业管理的意见》（通市政发【2015】8号）落实四级管理体系中各部门在住宅小区管理中的执法责任，使各部门各负其责，解决小区日常管理中的突出矛盾和纠纷。由此需将进一步明确各部门物业管理职责完善进《通化市物业管理条例》。

3.原《办法》是一种管理规定，通常用来约束和规范市场行为、特殊活动的一种规章制度。是从属于法律的规范性文件，而《条例》是国家权力机关或行政机关依照政策和法令而制定并发布的，针对各个领域内的某些具体事项而作出的，比较全面系统、具有长期执行效力的法规性公文，对特定社会关系作出的规定。由于《办法》中涉及各部门的工作职责的协调和配合，因此有必要上升为《条例》。

4.原《办法》是2010年发布的，有效期5年，现已过期需重新发布。

5.新出台的《吉林省物业管理条例》将大部分监管权和处罚权赋予街道（乡镇），原《办法》中的职能需要重新调整。

关于《通化市物业管理条例》的制定依据

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 制定机关 | 公布日期 |
| 1 | 《物业管理条例》 | 国务院 | 2003年6月8日 |
| 2 | 《吉林省物业管理条例》 | 吉林省人大 | 2021年5月27日 |