关于《淮安市业主大会和业主委员会指导规则（草案）》的起草说明

根据市政府规范性文件制定计划安排，市住建局组织起草了《淮安市业主大会和业主委员会指导规则（草案）》（送审稿）（以下简称指导规则（送审稿）），现将起草情况说明如下：

**一、制定《指导规则》的必要性**

  业主大会、业主委员会、物业管理委员是物业管理法律、法规规定管理组织形式，其代表和维护全体业主合法权益。若干年来，街道办事处（镇人民政府）、住房和城乡建设主管部门积极指导协助业主大会和业主委员会、物业管理委员成立、选举、运作等活动，并取得一些成效，但筹备难、选举难、运作难等问题依然十分突出，影响社区和谐稳定、物业管理质量提升。现有法律、法规对业主大会和业主委员会、物业管理委员成立、选举、运作虽然有一些明确规定，但在指导解决实践中具体问题时仍有许多制度空白，急需根据现行法律、法规，参照有关城市经验，结合淮安实际，制定相应规范性文件，保证依法依规予以指导和监督管理，保障业主合法权益。

二、《指导规则（送审稿）》起草依据

《指导规则（送审稿）》起草主要依据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《江苏省物业管理条例》等法律、法规，以及中共中央国务院《关于加强基层治理体系和治理能力现代化建设的意见》，中组部、住建部等中央、国家部委有关规定等。

三、《指导规则（送审稿）》主要亮点特色

《指导规则（送审稿）》严格遵守上位法，形成特色亮点，保证依法管用：

**（一）坚持党的领导。**贯彻落实中共中央国务院《关于加强基层治理体系和治理能力现代化建设的意见》，在《指导规则（送审稿）》第一章总则中，明确要求坚持党对业主大会、业主委员会、物业管理委员会的全面领导，把党的领导贯穿其成立、选举和运作等活动全过程、各方面；支持推荐、提名具有党员身份的业主作为候选人。其他有关章节中也充分体现党组织的领导作用，保证党的领导能够真正落在实处。

**（二）坚持制度创新。**直面现实问题，创新提出解决问题的具体措施，如《指导规则（送审稿）》第三十七条规定解散筹备组的情形，第四十一条明确业主委员会成员候选人得票顺序确认规则，第四十三条明确选业主委员会主任、副主任推选规则，第五十八条规定物业管理委员会业主成员、候补成员职务终止的情形等。

**（三）坚持规范细化。**在领会法律、法规要义基础上，进一步细化法律、法规有关规定，保证实际工作中不违法、可操作，如《指导规则（送审稿）》第二十三条规定业主大会就业主共同决定事项的表决期，第三十一条、第四十条规定筹备组业主成员、业主委员会成员推选产生程序等。