

景德镇市昌江区住房和城乡建设局文件

昌住建字（2024）40号

关于印发《昌江区业主委员会及其成员履职负面清单》的通知

各街道办事处（乡镇人民政府）、有关单位：

为进一步规范业主委员会及其成员履职行为，加强对业主委员会及其成员履职情况的监督管理，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《江西省物业管理条例》等法律法规和政策的规定，我局制定了《昌江区业主委员会及其成员履职负面清单》，现印发给你们，并将有关事项通知如下：

一、各街道（乡镇）要结合实际，根据业主委员会成员负面清单建立资格联审机制，从源头把关，确保业主委员会人选质量。同时，加强对社区（村）工作人员和业主委员会及其成员的业务指导和培训，确保政策执行到位。

二、各居（村）民委员会要加强对业主委员会及其成员履职情况的监督管理，督促业主委员会委员中的党员严格执行

社区(村)党组织和小区(网格)党支部的决定,业主委员会主任每年向社区(村)党组织述职,述职情况作为业主委员会改选连任的重要参考。

附件:昌江区业主委员会及其成员履职负面清单

昌江区住房和城乡建设局

2024年11月28日



昌江区业主委员会及其成员履职负面清单

序号	负面清单	处置措施	法律法规依据
一、终止清退条款			
1	不再具备业主身份的。	<p>成员职务自行终止，由业主委员会以书面形式在物业管理区域内显著位置公告。</p> <p>业主委员会任期内，备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内书面报告原备案单位。</p>	<p>《江西省业主大会和业主委员会指导规则（试行）》（赣建房〔2024〕3号）第五十二条</p> <p>《江西省物业管理条例》第二十二條</p>
2	丧失民事行为能力的。		
3	依法被限制人身自由的。		
4	法律、法规、管理规约、业主大会议事规则约定的其他资格终止条件的。		
5	业主委员会不依法履行职责，严重损害业主权益的。	街道办事处（乡镇人民政府）终止业主委员会资格，并指导业主大会召开临时会议，重新选举业主委员会。	<p>国务院《物业管理条例》第十九条</p> <p>《江西省物业管理条例》第十九条</p> <p>住建部等部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）第二（八）条</p>
6	业主委员会缺员由候补成员全部递补后仍不足总人数的二分之一的，不得以业主大会或者业主委员会的名义从事活动。	街道办事处（乡镇人民政府）依法依规撤销其决定，并通告全体业主。 候补成员全部递补为成员后仍有缺员的，应当召开业主大会会议补选，或街道办事处（乡镇人民政府）参照首次业主大会会议筹备组的规定组建换届小组，选举产生新一届业主委员会。	<p>《江西省物业管理条例》第二十条</p> <p>《江西省业主大会、业主委员会指导规则（试行）》第五十六条</p>
7	以书面方式向业主大会提出辞职请求的。	<p>业主委员会三分之一以上成员或者百分之二十以上业主提议，由业主大会或业主委员会根据业主大会的授权，决定是否终止其成员资格。</p> <p>业主大会或业主委员会未中止</p>	<p>《江西省物业管理条例》第二十八条</p> <p>《江西省业主大会、业主委员会指导规则（试行）》第五十一、五十三条</p>
8	不履行成员职责的。		
9	利用成员资格谋取私利的。		

10	违法搭建建筑物和构筑物、拒付物业服务费用以及有其他违反管理规约和侵害其他业主合法权益行为的。	其资格的，由街道办事处（乡镇人民政府）调查核实后，责令该成员暂停履行职务并通告全体业主。	
11	因其他原因不适合继续担任业主委员会成员的。		
12	干扰、阻扰、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定的。		
13	虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料或者擅自使用、拒不移交业主大会、业主委员会印章的。		
14	拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料，妨碍业主委员会换届交接工作。		
15	违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权，擅自与物业服务企业签订、修改物业服务合同，擅自决定应当由业主或者业主委员会共同决定的事项。	由业主委员会暂停该成员履行职责，并在三十日内提请业主大会终止成员资格并公告全体业主。	
16	挪用、侵占业主共有财产或者将业主共有财产借给他人、设定担保。	业主委员会未暂停该成员履行职责及未按时提请业主大会表决的，由街道办事处（乡镇人民政府）调查核实后，责令该成员暂停履行职务。	《江西省物业管理条例》第二十八条
17	索取、收受建设单位、物业服务企业和有利害关系的其他单位、个人提供的财务或者其他利益。	逾期仍不召开的，可以由居（村）民委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下组织召开。	《江西省业主大会、业主委员会指导规则（试行）》第五十一、五十三、五十四条
18	违法收集、泄露业主信息。将业主信息用于与物业服务无关的活动		
19	抬高、虚增、截留由业主支付的建筑物及其附属设施的维修资金、电梯检测维修费用以及业主共同支付的其他费用。		
20	故意诱导、唆使业主拒交物业服务费用；明示、暗示物业服务企业减免物业费的。		
21	法律、法规、业主大会议事规则规定的其他情形。		

序号	负面清单	处置措施	法律法规依据
二、责令整改条款			
27	<p>业主委员会擅自决定业主共同决定事项的，包括：制定和修改业主大会议事规则、管理规约；选举业主委员会或者更换业主委员会成员；选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；使用、筹集建筑物及其附属设施的维修资金；改建、重建建筑物及其附属设施；改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；有关共有和共同管理权利的其他重大事项。</p>	<p>业主委员会作出违反法律法规和议事规则、管理规约的决定，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令限期整改，拒不整改的依法依规撤销其决定，并通告全体业主。</p> <p>业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。</p>	<p>《民法典》第二百七十八、第二百八十条</p> <p>住建部等部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）第二（八）条</p>
28	<p>业主委员会及其成员作出违反法律法规、与物业管理无关的决定，或从事与物业管理无关的活动的。</p>	<p>业主委员会作出的决定违反法律法规的，街道办事处（乡镇人民政府），应当责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主。</p>	<p>国务院《物业管理条例》第十九条</p> <p>《江西省物业管理条例》第十九条</p> <p>《江西省业主大会和业主委员会指导规则（试行）》第六十三条</p>
29	<p>业主委员会主任、副主任及其成员未经业主大会会议和业主委员会会议的决定，擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动。</p>	<p>由业主委员会暂停该成员履行职责，并在三十日内提请业主大会终止成员资格并公告全体业主。</p> <p>业主委员会未暂停该成员履行职责及未按时提请业主大会表决的，由街道办事处（乡镇人民政府）调查核实后，责令该成员暂停履行职务。</p> <p>逾期仍不召开的，可以由居（村）民委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下组织召开。</p>	<p>《江西省业主大会和业主委员会指导规则（试行）》第六十三条</p> <p>《江西省业主大会、业主委员会指导规则（试行）》第五十一、五十三、五十四条</p>

30	业主不得擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动。	业主不得擅自以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚。	《江西省业主大会和业主委员会指导规则（试行）》第六十四条
31	业主委员会未按业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议，或者发生应当召开业主大会临时会议的情况，业主委员会不履行组织召开会议职责的。	街道办事处（乡镇人民政府）可以责令业主委员会限期组织召开；逾期仍不召开的，可以由物业所在地的居（村）民委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下组织召开。	国务院《物业管理条例》第十三条 《江西省业主大会和业主委员会指导规则（试行）》第三十四、三十五条
32	业主委员会主任、副主任不能履行职责或未能履行职责包括未按照业主大会议事规则等要求召开业主委员会会议的。	由街道办事处（乡镇人民政府）指定其他业主委员会成员召集业主委员会会议。	《江西省业主大会和业主委员会指导规则（试行）》第四十八条
33	业主委员会违反业主大会议事规则或者未经业主大会会议和业主委员会会议的决定，擅自使用业主大会印章、业主委员会印章；拒不执行业主共同决定的事项的。	街道办事处（乡镇人民政府）应当责令限期改正，并通告全体业主；造成经济损失或者不良影响的，应当依法追究责任人的法律责任。	《江西省业主大会、业主委员会指导规则（试行）》第五十一、五十三条
34	业主委员会未按规定于任期届满上个月前筹备召开业主大会会议进行换届选举的。	业主委员会未按期报告并组建换届小组的，街道办事处（乡镇人民政府）应当发出换届通知书，督促其履行职责。业主委员会未按规定于任期届满三个月前筹备召开业主大会会议进行换届选举的，街道办事处（乡镇人民政府）可以参照首次业主大会会议筹备组的规定组建换届小组。	《江西省业主大会、业主委员会指导规则（试行）》第五十七条

35	<p>业主委员会未按规定，在新一届业主委员会产生后十日内，将其保管的印章、档案资料、财务资料及其他属于全体业主所有的财物予以移交的。</p>	<p>拒不移交的，街道办事处（乡镇人民政府）责令其移交，有侵占公共财物、隐匿会计账簿等违法行为的，公安机关应当依法及时处理。</p>	<p>《江西省业主大会、业主委员会指导规则（试行）》第五十八条</p>
36	<p>业主委员会成员资格终止的，未按规定自终止之日起七日内将其保管的档案资料、印章及属于全体业主共有的财物移交业主委员会的。</p>	<p>拒不移交的，业主委员会、业主或者居（村）民委员会可以请求街道办事处（乡镇人民政府）督促其移交。必要时，由公安机关依法予以协助。</p>	<p>《江西省业主大会、业主委员会指导规则（试行）》第五十一、五十五条</p>