

四川省业主大会和业主委员会指导规则

第一章 总则

第一条 为规范业主大会和业主委员会活动，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等法律法规，结合四川省实际，制定本规则。

第二条 本规则适用于四川省行政区域内业主大会的成立，业主委员会的选举、换届等活动。

第三条 业主大会由物业服务区域内全体业主组成，应当代表和维护物业服务区域内全体业主在物业管理活动中合法权益，履行相应义务。业主大会依法作出的决定，对业主具有法律约束力。

一个物业服务区域成立一个业主大会。

第四条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，履行业主大会赋予职责，执行业主大会决定事项，接受街道办事处（乡镇人民政府）、社区（村）党组织、居（村）民委员会指导和监督，接受业主监督。

业主委员会依法作出的决定，对业主具有法律约束力。

第五条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，依据法律法规规定和管理规约、业主大会议事规则约定行使共同管

理权。

业主大会、业主委员会不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

第六条 社区（村）党组织指导物业服务区域内业主、业主委员会、物业服务人依照中国共产党章程规定设立中国共产党的基层组织。

第二章 业主大会成立

第七条 街道办事处（乡镇人民政府）负责指导成立业主大会筹备组，筹备召开首次业主大会会议。

第八条 业主大会筹备组一般由业主代表和街道办事处（乡镇人民政府）、社区（村）党组织、居（村）民委员会、辖区公安派出所、建设单位代表组成。筹备组人数由街道办事处（乡镇人民政府）根据物业服务区域的规模合理设置，总人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一。经街道办事处（乡镇人民政府）书面通知后，建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组成立。

鼓励和支持公益律师为业主大会的成立及活动提供法律服务。街道办事处（乡镇人民政府）可指定具有专业知识和服务能力的律师或者其他人员协助筹备组参与筹备相关工作。

第九条 筹备组中业主代表应当具有业主身份、具有完全民事行为能力、责任心强、具备履行职责的相应时间。

筹备组中的业主代表应当具有代表性和广泛性，结合物业类型、物业规模、物权份额等因素，由街道办事处（乡镇人民政府）根据业主自荐或者推荐确定，并在物业服务区域显著位置公示。

筹备组中的业主代表被推荐为业主委员会成员候选人后应当退出筹备组，其参与筹备组工作终止。

第十条 街道办事处（乡镇人民政府）应当将最终确定的筹备组成员名单、分工、联系方式等在物业服务区域内显著位置公告，公告期不少于 7 日。筹备组自公告之日起成立。

业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处（乡镇人民政府）协调解决。街道办事处（乡镇人民政府）应当对筹备组成员开展筹备相关培训。

第十一条 筹备组组长履行以下职责：

- （一）召集和主持筹备组会议；
- （二）对筹备组会议记录和议定事项予以签字确认；
- （三）签发筹备组公告；
- （四）在筹备组出具的业主大会成立和业主委员会选举情况报告上签字；
- （五）筹备组赋予筹备组组长的其他职责。

筹备组组长不履行或者不适当履行前款规定职责的，经筹备组中二分之一以上成员签字确认，可以向街道办事处（乡镇人民政府）书面申请另行指定组长，街道办事处（乡镇人民政

府)应当及时重新指定。

第十二条 筹备组组长负责召集和主持筹备组会议。筹备组作出决定应当经筹备组过半数以上成员同意。成员进行表决时应当在决议上签字,注明同意、不同意或弃权。持保留意见成员不签字的,不影响决议效力。筹备组应当对会议进行书面记录,由筹备组组长对会议记录和议定事项签字确认。

筹备组成员不能委托代理人参加会议,但成员是法人或者其他组织的除外。

第十三条 筹备组需要查询建筑物面积清册、核实业主身份等事项,由街道办事处(乡镇人民政府)出具相应衔接函件,自然资源、住房城乡建设等有关主管部门按照函件载明事项,依法予以协助。

建设单位、业主、物业服务人应当对筹备组筹备工作和召开首次业主大会会议给予配合,不得阻扰。

第十四条 首次业主大会会议对管理规约、业主大会议事规则草案经表决未通过的,筹备组应当征求业主意见进行相应修改后,在3个月内重新组织表决。

第十五条 本规则规定的专有部分面积、业主人数按照《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第一条、第二条、第八条、第九条规定认定。

一个专有部分有两个以上所有权人,共有人所代表业主人数为一人,应当推选一人行使表决权,在规定期限内未推选,

表决在前的人计入有效表决。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人或者代理人行使投票权。

业主为法人或者其他组织，采用书面表决的，表决票应当加盖公章。

第十六条 业主大会会议采用记名投票方式进行表决，不得对已公示会议议题以外的议题进行表决。

业主大会会议有多项议题，业主仅就部分议题进行投票表决，纳入该部分议题投票结果计算。同一业主在投票期限内只能行使一次投票权。

第十七条 业主大会会议表决可以通过电子投票表决系统或者书面方式进行。鼓励业主采用住房城乡建设厅会同有关部门建立的电子投票表决系统进行投票表决。

业主大会会议采取书面方式表决的，表决票选项应当明确为同意、不同意和弃权三项。会议召集人应当于业主大会会议召开前，印制好表决票，做好表决票印制数量和编号登记，制作表决票发放签收登记表和投票登记表，并按照预定投票点的数量制作投票箱。有条件的，投票箱应当放置在有摄像装置的位置，摄像图像资料保存不少于 30 日。开票箱和统票时，居（村）民委员会委派不少于二名代表参与现场监督。

弃权票不得作为同意或者不同意表决意见统计。

任何单位和个人不得假冒业主名义进行投票或者篡改投票

信息。

第十八条 业主大会会议筹备组、业主委员会提交的管理规约、业主大会议事规则草案内容与主管部门制定示范文本内容不一致或者增减的，应当在提请业主大会会议表决前以醒目方式将不一致或者增减内容进行公示和说明。

第十九条 筹备组应当自公告成立之日起 6 个月内组织召开首次业主大会会议，逾期不能召开的，筹备组自行解散。

因筹备组成员辞职过半数或者因其他原因已造成筹备组不能履行职责的，街道办事处（乡镇人民政府）在物业服务区域内显著位置公告并说明理由，筹备组自公告之日起解散。

筹备组解散的，占物业服务区域百分之二十以上业主联名提出要求重新筹备业主大会会议申请的，街道办事处（乡镇人民政府）应当受理。

第二十条 首次业主大会会议表决结果作出后 3 日内，筹备组应在物业服务区域内显著位置公告，公告时间不少于 30 日。业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则，并选举产生业主委员会之日起成立。

第二十一条 业主委员会办理备案后，应当依法刻制业主大会、业主委员会印章。印章应注明届数、有效期及编码等有关重要事项。

因管理规约、业主大会议事规则、业主委员会成员等事项内容发生变更时，业主委员会应当自变更之日起 30 日内报送

原备案机关。

第三章 业主大会活动

第二十二条 业主人数较多，可设立业主代表大会，业主代表大会具体人员组成、职责等由业主大会议事规则约定。

第二十三条 业主委员会应当自提议确定之日起，将业主大会会议拟表决事项及内容在物业服务区域内显著位置和互联网方式公示并告知物业所在地的居（村）民委员会，公示期不少于 15 日。

公示期内，业主可以对拟表决事项及内容提出建议和意见，业主委员会应当予以参考，并接受业主质询。拟表决事项经修改后应进行公告，公告期不少于 15 日。

第二十四条 因故无法按期完成业主大会会议投票的，应当按照首次业主大会会议表决规则或者业主大会议事规则约定，在物业服务区域内公告相关情况及延长期限，但延长期限不宜超过 30 日。

第二十五条 业主可以幢、单元为单位，共同决定本单位范围内物业管理事务，但不得违反法律、法规、规章及管理规约，不得与业主大会决定相抵触。事项范围、议事方式、程序应当在管理规约和业主大会议事规则中约定。

第二十六条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

召开业主大会定期会议，会议召开 15 日前，业主委员会应

当在物业服务区域显著位置和互联网方式公告以下内容：

- （一）上一年度物业管理情况报告；
- （二）上一年度业主委员会工作情况报告；
- （三）上一年度业主大会、业主委员会工作经费筹集、使用和管理情况报告；
- （四）上一年度利用物业共有部分进行经营活动所得收益和使用情况报告；
- （五）物业管理其他有关事项。

业主大会定期会议应当讨论并决议以下内容：

- （一）审查业主委员会和物业服务人年度工作计划；
- （二）选举需要补选的业主委员会成员；
- （三）决议下一年度物业管理有关事项；
- （四）决议物业管理其他有关事项。

物业服务区域需要召开业主大会临时会议，业主委员会应当自业主提议或者情形发生之日起 20 日内组织召开。

第二十七条 召开业主大会会议，应当于会议召开 15 日前通知全体业主。

业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档。业主大会决定，应当在作出决定之日起 3 日内以书面形式在物业服务区域内公告，公告期限不少于 30 日，公告应加盖业主大会印章。

物业服务区域业主大会会议依法由任期内业主委员会或者

街道办事处（乡镇人民政府）组织召开。

第四章 业主委员会

第二十八条 业主委员会应当自选举产生之日起 7 日内召开首次会议，推选业主委员会主任和副主任，制定并表决通过业主委员会工作规则。

业主委员会主任、副主任应当在业主委员会成员中推选产生，具体产生办法可通过业主大会议事规则约定。鼓励引导业主委员会成员中的党员积极参选业主委员会主任和副主任。

提交表决的业主委员会工作规则与示范文本内容不一致或者增减的，应当在提请表决前以醒目方式将不一致或者增减内容进行公示和说明。

第二十九条 业主委员会会议应当通知全体成员参加，不少于过半数成员出席，每名成员拥有一票表决权。业主委员会作出决定必须经全体成员过半数同意并书面签字确认。

业主委员会会议作出的决定，应当自决定之日起 3 日内在物业服务区域内显著位置公告，公告期不少于 30 日。

第三十条 业主委员会应当按照业主大会议事规则、业主委员会工作规则约定召开业主委员会会议。会议由主任召集和主持；主任不能履行职责或者不履行职责的，由副主任召集和主持；副主任不能履行职责或者不履行职责的，由半数以上成员从其他成员中推举一名代表召集和主持。业主委员会成员不

能委托代理人参加会议。

业主委员会召开会议时，可以邀请物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）或者相关居（村）民委员会的代表参加。涉及重要事项的，业主委员会召开会议前应当先行征求业主意见，并告知社区（村）党组织、居（村）民委员会。公开听取业主意见的，可以邀请业主代表旁听业主委员会会议。

业主委员会会议应有书面记录，由参会成员签字后存档。

第三十一条 业主委员会应当将下列属于物业服务区域内业主共同所有的档案资料编号造册，并指定专人管理：

（一）物业服务区域内的物业资料；

（二）管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则及物业服务合同；

（三）业主大会、业主委员会会议记录、作出的决定等书面材料；

（四）业主委员会备案材料和本物业服务区域内其他有关制度；

（五）住宅专项维修资金、利用物业共有部分经营所得收益及工作经费收支情况清册；

（六）业主委员会选举工作、印章使用登记、财务会计等档案；

（七）业主名册及联系方式、业主建议及意见；

（八）相关公示、公告；

(九) 业主共同决定事项的表决资料；

(十) 其他有关材料。

第三十二条 业主大会可以授权业主委员会聘请专职工作人员承担日常事务，明确工作职责和薪酬标准。

第五章 附则

第三十三条 物业服务区域内业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由全体业主行使共同管理权利。

第三十四条 市、县级人民政府住房城乡建设行政主管部门可以根据本规则制定业主大会和业主委员会活动的具体细则和流程、表格等样本。

第三十五条 本规则中所称的“以上”“以下”“以内”“届满”“少于”，包括本数。

第三十六条 本规则自 2024 年 6 月 1 日起施行。有效期 5 年。