

# 关于印发《合肥市业主大会和业主委员会指导规则》的通知

各县（市）房产局, 各区住房建设局, 高新区、新站区建设发展局, 经开区房产中心, 各房地产开发企业, 各物业服务企业, 各业主大会、业主委员会:

为进一步规范业主大会和业主委员会的成立和活动, 维护业主合法权益, 健全业主自治运作体系, 根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《安徽省物业管理条例》、《合肥市物业管理若干规定》及有关规定, 结合我市实际, 现将《合肥市业主大会和业主委员会指导规则》印发给你们, 请认真贯彻执行。

附: 《合肥市业主大会和业主委员会指导规则》

二〇一二年一月三十一日

附件:

# 合肥市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、业主委员会的成立及活动，维护业主的合法权益，指导全体业主正确行使共同管理权利，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《安徽省物业管理条例》、《合肥市物业管理若干规定》及有关规定，结合本市实际制定本规则。

**第二条** 本市行政区域内业主大会的成立和召开、业主委员会的选举及活动适用本规则。

**第三条** 业主大会是由物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护物业管理区域全体业主在物业管理活动中的合法权利，履行相应的义务。

**第四条** 业主大会、业主委员会应当依据法律、法规、规章的规定和管理规约、业主大会议事规则的约定行使合法权利、履行相应义务。

**第五条** 业主大会或者业主委员会的决定，对全体业主具有约束力。

业主大会和业主委员会，对业主损害他人合法权益和业主共同利益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求停止侵害、消除危险、排除妨碍、赔偿损失。

**第六条** 街道办事处、乡镇人民政府在县（市）、区（开发区）物业管理行政主管部门指导下，负责组织协调本辖区业主大会成立和业主委员会换届工作，协调物业管理与社区管理、社区服务的关系，调解业主、业主委员会与物业服务企业之间的物业管理纠纷，其中，涉及重大纠纷的，由市、县（市）、区房地产行政主管部门负责调解。

居（村）民委员会应当协助街道办事处、乡镇人民政府做好相关工作。

## 第二章 业主大会

**第七条** 符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议：

- （一）入住率达到50%以上的；
- （二）首批物业交付满二年，并且入住率超过30%的；
- （三）首批物业交付满三年的。

符合首次业主大会会议召开条件之一，建设单位、20%以上业主或者前期物业服务企业可以书面向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府申请成立业主大会。

分期开发的建设项目，首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

**第八条** 业主大会根据物业管理区域的划分成立，一个物业管理区域成立一个业主大会。

**第九条** 街道办事处、乡镇人民政府应当自接到成立业主大会申请之日起45日内，成立首次业主大会会议筹备组，并指定专人担任首次业主大会会议筹备组组长。

**第十条** 筹备组由业主代表、建设单位代表、街道（乡镇）和居（村）民委员会代表组成。

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、模范履行业主义务、具备必要的工作时间。业主代表由街道办事处、乡镇人民政府或居（村）民委员会组织业主推荐。

筹备组成员人数应为单数，其中非建设单位的业主代表人数不得低于筹备组总人数的一半。

**第十一条** 筹备组应当自成立之日起15日内将最终确定的筹备组成员名单、分工、联系方式等在物业管理区域内显著位置公告，筹备组自公告之日起成立。

业主（20%以上）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。

建设单位和前期物业服务企业应当配合筹备组开展工作。

**第十二条** 建设单位或前期物业服务企业必须自筹备组成立之日起7日内向筹备组提供筹备首次业主大会会议所需的下列文件资料，并承担筹备召开首次业主大会会议所必需费用。

- （一）物业管理区域证明；
- （二）房屋及建筑物面积清册；
- （三）业主名册；
- （四）建筑规划总平面图；
- （五）交付使用公用设施设备的证明；
- （六）物业服务用房配置证明；
- （七）其他有关的文件资料。

筹备组应当对业主资料保密，不得将前款资料用于与筹备无关的活动。

**第十三条** 筹备组负责首次业主大会会议筹备工作，履行下列职责：

- （一）确定首次业主大会会议召开方案，会议召开的时间、地点、形式、议题及表决规则；
- （二）草拟管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；
- （三）确认业主身份及业主在首次业主大会会议上的表决权数；
- （四）提出首届业主委员会委员选举办法、候选人条件和名单；
- （五）召开首次业主大会会议的其他筹备工作。

对前款规定的内容，业主大会筹备组应当在首次业主大会会议召开15日前，在物业管理区域内公告，并将公告时间、地点书面（或以其他方式）通知全体业主。业主对业主身份、投票权数和管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则草案等提出异议的，筹备组应当予以复核或者修改，并告知异议人。

**第十四条** 筹备组应当遵守以下工作原则：

- （一）筹备组组长负责召集和主持筹备组会议；
- （二）筹备组作出决定应当经筹备组过半数成员同意；成员进行表决时应当在决议上签字，注明同意、反对或者弃权。
- （三）筹备组应当对会议进行书面记录，筹备组组长应当对表决及会议记录予以签字确认；
- （四）筹备组的业主代表不能委托代理人参加会议；
- （五）筹备组应当自成立之日起90日内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。

**第十五条** 首次业主大会会议应当对以下事项进行表决，并应当经专有部分面积占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意：

- (一) 管理规约；
- (二) 业主大会议事规则；
- (三) 业主委员会委员、候补委员名单。

业主大会自对以上事项表决通过之日起成立。筹备组应当自首次业主大会会议作出决定通过之日起3日内，将表决结果在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于7日。筹备组自公告之日起职责终止。

**第十六条** 业主大会决定以下事项：

- (一) 制定、修改管理规约、业主大会议事规则；
- (二) 选举或者更换业主委员会委员；
- (三) 确定或者变更物业管理方式、服务事项、服务标准和收费方案；
- (四) 选聘、解聘物业服务企业或者不再接受物业服务企业事实服务；
- (五) 筹集和使用专项维修资金；
- (六) 申请改建、重建建筑物及附属设施；
- (七) 改变共用部分用途；
- (八) 利用共用部分进行经营以及所得收益的分配、使用与管理；
- (九) 对业主违反物业管理相关规定的行为，向人民法院提起诉讼；
- (十) 决定物业管理区域内的其他重大物业管理事项。

决定第（五）项事项，应当经专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定第（六）项事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

**第十七条** 业主的表决权按照面积和人数计算。

业主的面积表决权数按照下列方法认定：

- (一) 专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；
- (二) 建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

业主的人数表决权数按照下列方法认定：

- (一) 业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；
- (二) 总人数，按照前项的统计总和计算。

按照规划建设的人防工程、车库、车位、摊位等特定空间面积不计入建筑物总面积。

**第十八条** 管理规约应当对下列主要事项作出规定：

- (一) 物业的使用、维护、管理；
- (二) 专项维修资金筹集、使用；
- (三) 物业共用部分的经营与收益分配；
- (四) 业主共同利益的维护；
- (五) 业主共同管理权的行使；
- (六) 业主应尽的义务；
- (七) 违反管理规约应当承担的责任。

**第十九条** 业主大会议事规则应当规定以下事项：

- (一) 业主大会名称及相应的物业管理区域;
- (二) 业主委员会职责;
- (三) 业主委员会议事规则;
- (四) 业主大会会议召开的形式、时间和议事方式;
- (五) 业主投票权数的确定办法;
- (六) 业主大会会议的表决程序;
- (七) 业主委员会委员和候补委员的资格、人数和任期等;
- (八) 业主委员会日常活动监督办法;
- (九) 业主委员会换届程序、补选办法等;
- (十) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理以及业主委员会委员工作性补贴标准;
- (十一) 业主委员会财务管理的规定;
- (十二) 业主委员会印章的使用和管理。

**第二十条** 业主不按规定缴纳专项维修资金、物业服务费等费用或实施其他损害业主共同权益行为的，业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其被选举权、表决权的行使予以限制。

业主大会议事规则对业主权利的限制并不免除其应承担的义务。

**第二十一条** 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议由业主委员会根据业主大会议事规则组织召开，每年至少召开一次。业主大会定期会议召开前，业主委员会应当向业主公告以下内容：

- (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的筹集、使用和管理情况报告;
- (四) 上一年度利用物业共用部分进行经营活动所得的收益和使用情况报告;
- (五) 物业管理的其他有关事项。

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企业或者其他管理人的年度工作报告及下一年度物业管理方案;
- (二) 选举需要补选或者换届选举的业主委员会委员、候补委员;
- (三) 决议下一年度物业管理有关事项;
- (四) 决议下一年度业主委员会收支预算;
- (五) 决议物业管理其他有关事项。

**第二十二条** 发生下列情形之一的，业主委员会应当立即组织召开业主大会临时会议：

- (一) 有20%以上的业主提议的;
- (二) 物业管理区域内发生物业服务企业停止服务以及其他重大紧急物业管理事件需由业主共同决定的;
- (三) 管理规约或业主大会议事规则规定的其他情况。

**第二十三条** 业主大会会议可以采取集体讨论或者书面征求意见形式召开。但应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送达每一位业主；无法送达的，应当在

物业管理区域公告。凡需投票表决的，表决意见应由业主本人签名。

**第二十四条** 业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人参加会议。

未参与表决的业主，其投票权数是否计入已表决的多数票，由管理规约或者业主大会议事规则规定。

**第二十五条** 物业管理区域业主人数较多的，可以幢、单元、楼层为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议。推选及表决办法由业主大会议事规则规定。

**第二十六条** 物业服务合同期限届满前90日，业主大会应当决定物业管理方式、服务内容、是否更换物业服务企业等事项。

决定续聘原物业服务企业的，应当与原物业服务企业协商签订物业服务合同；决定解聘的，应当履行必要的通知义务，合同未约定通知期限的，应当于合同期限届满前60日告知原物业服务企业并在物业管理区域内公告。

物业服务合同届满前，物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当于合同期满前60日通知业主委员会，业主委员会应当及时组织召开业主大会会议，决定物业管理方式、服务事项和服务标准等。

**第二十七条** 物业服务合同解除或者终止后，物业服务企业与业主委员会按规定履行交接义务：

（一）移交《安徽省物业管理条例》第四十八条规定的材料；

（二）移交物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料及物业服务档案；

（三）物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备；

（四）移交清算预收、代收的有关费用及相关账册、票据；

（五）法律、法规规定的应当移交的其他事项。

业主大会重新选聘物业服务企业后，业主委员会应当将前款所列资料和财物移交重新选聘的物业服务企业，原物业服务企业应当与新选聘的物业服务企业做好物业管理交接工作。

街道办事处、乡镇人民政府应按照相关规定对共用部位、共用设施设备、档案资料等交接进行监督，并签署意见。

### 第三章 业主委员会

**第二十八条** 业主大会选举产生业主委员会。物业项目规划建筑面积小于或等于10万平方米的，业主委员会由5人组成；物业项目规划建筑面积大于10万平方米，小于或等于20万平方米的，业主委员会由7人组成；物业项目规划建筑面积大于20万平方米，小于或等于30万平方米的，业主委员会由9人组成；物业项目规划建筑面积大于30万平方米的，业主委员会由11人组成。业主委员会可以选举候补委员，业主委员会任期一般为三年，可以连选连任。

**第二十九条** 业主委员会委员选举产生后3日内应当组织召开业主委员会会议，推选主任1人、副主任1至2人。

经业主大会同意，业主委员会可以聘请执行秘书，负责处理业主委员会日常事务。

**第三十条** 业主委员会委员、候补委员应当由物业管理区域内的业主担任，并应当符合下列条件：

- (一) 具有完全民事行为能力；
- (二) 遵守临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则；
- (三) 按规定交纳物业服务费及其他相关费用，按照规定交纳专项维修资金；
- (四) 热心公益事业，责任心强，公正廉洁；
- (五) 具有一定组织协调能力；
- (六) 具备必要的工作时间（住宅小区业主委员会委员、候补委员应在小区内常住）；
- (七) 管理规约、业主大会议事规则规定的其他条件。

除上述条件外，主任委员还应当符合以下条件：

- (一) 具有丰富的工作经验和良好的群众基础；
- (二) 熟悉物业管理相关法律、法规、规章和政策；

业主是法人或者其他组织的，可以授权自然人参加业主委员会委员的选举。一个物业管理区域内，一个自然人只能代表一个法人或者其他组织。

**第三十一条** 业主有下列情形之一的，不得成为业主委员会委员候选人：

- (一) 存在违法违规装修、搭建、改变物业使用功能以及违法违规占用公共设施、设备、场地等行为的；
- (二) 业主本人、配偶及其近亲属在本区域内物业服务企业工作的
- (三) 存在其他违反有关法律、法规、规章规定行为的。

**第三十二条** 业主委员会自首次业主大会表决通过之日起30日内，持以下材料向物业所在地县（市）、区（开发区）物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案：

- (一) 筹备组出具由组长签字的业主大会成立和业主委员会选举情况的报告；
- (二) 业主大会决议；
- (三) 管理规约、业主大会议事规则；
- (四) 业主委员会委员、候补委员名单；
- (五) 街道办事处、乡镇人民政府出具的初审意见。

材料齐全的，县（市）、区（开发区）物业管理行政主管部门应当5个工作日内予以备案，并告知物业所在地街道办事处、乡镇人民政府。

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30日内将变更内容书面报告备案部门。

**第三十三条** 业主委员会凭县（市）、区（开发区）物业管理行政主管部门出具的备案证明，向物业所在地公安部门申请刻制业主委员会印章。

**第三十四条** 业主委员会执行业主大会的决定，接受业主的监督，依法履行下列职责：

- (一) 召集业主大会定期会议和临时会议；
- (二) 定期向业主大会报告物业管理情况；
- (三) 代表全体业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- (四) 根据业主大会决定，签订经营性物业承包租赁合同；
- (五) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督物业服务；
- (六) 组织和监督专项维修资金的筹集、使用；
- (七) 审核需要业主分摊的费用，督促业主按照规定交纳物业服务费用和其他应当由

业主共同分摊的费用；

- (八) 监督管理业主共有收益；
- (九) 建立并妥善保管工作档案；
- (十) 调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- (十一) 配合社区相关组织做好本物业管理区域内的社区建设工作；
- (十二) 业主大会赋予的其他职责，但法律、法规、规章规定由业主共同决定的事项，业主大会不得授权业主委员会直接决定。

业主委员会根据业主大会的决定签订物业服务合同和经营性物业承包租赁合同时，应将签订的合同、经业主大会同意的经营性物业收益使用管理方案报送物业所在地街道办事处、乡镇人民政府备案。

**第三十五条** 业主委员会应当向业主公布下列情况和资料：

- (一) 管理规约、业主大会议事规则；
- (二) 业主大会和业主委员会的决定；
- (三) 物业服务合同；
- (四) 专项维修资金的筹集、使用情况；
- (五) 物业共有部分的使用和收益情况；
- (六) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位处分情况；
- (七) 经营性物业租赁合同；
- (八) 业主大会和业主委员会活动经费的收支情况；
- (九) 其他应当向业主公开的情况和资料。

**第三十六条** 业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定及业主大会的决定召开会议。经三分之一以上业主委员会委员的提议，应当在7日内召开业主委员会会议。

**第三十七条** 业主委员会会议由主任委员召集和主持，主任委员不能履行职务或者不履行职务的，由副主任委员召集和主持；主任委员、副主任委员不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上委员共同推举一名委员召集和主持。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定必须经全体委员半数以上同意并书面签字，自作出决定之日起3日内在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于7日。

业主委员会委员不能委托代理人参加会议。

候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

**第三十八条** 业主委员会应当于会议召开3日前，在物业管理区域内公告业主委员会会议的内容和议程，听取业主的意见和建议。

业主委员会会议应当制作书面记录，由参会委员签字后存档。

**第三十九条** 业主委员会应当建立档案，并指定专人保管，主要包括以下材料：

- (一) 业主大会、业主委员会会议记录；
- (二) 业主大会、业主委员会的决定；
- (三) 管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同、专项服务合同、经营性物业承包租赁合同等；
- (四) 业主委员会委员选举及备案材料；
- (五) 各类资金使用账目；
- (六) 业主意见和建议；
- (七) 业主及业主代表名册；



(八) 物业交接时的承接查验资料。

**第四十条** 业主委员会应当建立印章管理规定，并指定专人保管印章。

业主大会议事规则应当规定业主委员会印章使用办法。

**第四十一条** 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担。工作经费可以由业主分摊，也可以从物业共有部分经营所得收益列支。工作经费的收支情况，应当每季度或半年在物业管理区域内公示一次，接受业主和物业所在地街道办事处、乡镇人民政府监督。

工作经费筹集、管理和使用的具体办法由业主大会决定。

业主委员会委员是公益性岗位，不得领取工资类报酬，是否给予工作性补贴（包括交通费、通讯费等）由业主大会决定，但不得超过以下标准：

(一) 物业管理区域面积小于等于30万平方米，工作补贴不超过200元每月；

(二) 物业管理区域面积小于等于50万平方米，工作补贴不超过300元每月；

(三) 物业管理区域面积超过50万平方米，工作补贴不超过400元每月。

对物业管理区域面积较小或者较大等特殊情况，业主委员会委员工作性补贴经业主大会同意并报经物业所在地县（市）、区（开发区）物业管理行政主管部门备案后可以适当调整。

**第四十二条** 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格自动终止，并由业主委员会在物业管理区域内显著位置予以公告：

(一) 不再具备业主身份的；

(二) 限制民事行为能力或者无民事行为能力的；

(三) 被依法限制人身自由，无法履行委员职责的；

(四) 业主本人、配偶及其近亲属在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业工作的；

(五) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

(六) 法律、法规、管理规约规定的其他情形。

**第四十三条** 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主委员会三分之一以上委员或者持有20%以上投票权数的业主提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会授权，可以决定是否终止其委员资格：

(一) 不履行委员职责或长期委托他人履行委员职责的；

(二) 利用委员资格谋取私利的；

(三) 拒不履行业主义务的；

(四) 侵害他人合法权益的；

(五) 连续三次以上无故缺席业主委员会会议的；

(六) 因疾病、经常外出等原因难以履行职责的；

(七) 因其他原因不宜担任业主委员会委员的。

**第四十四条** 业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起3日内将所保管的档案资料、印章及其他应当移交的财物，移交给业主委员会。拒不移交印章、相关财物和档案资料的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令移交，物业所在地公安机关应当予以协助。

**第四十五条** 业主委员会任期内，委员出现空缺时，应当及时补足。业主委员会委员候补办法由业主大会决定或者在业主大会议事规则中规定。

**第四十六条** 业主委员会任期届满六十日前，应当组织召开业主大会会议进行业主委员会的换届选举。

业主委员会应当自任期届满之日起10内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会。拒不移交的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令移交，物业所在地公安机关应当予以协助。

**第四十七条** 业主委员会未能组织换届选举的，原业主委员会应当于届满前30日以书面形式告知物业所在地的县、区（开发区）物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府。街道办事处、乡镇人民政府应当责令业主委员会限期组织换届选举工作；逾期仍未能组织的，由物业所在地居民委员会、村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府指导和监督下组织业主召开业主大会会议进行换届选举。

原业主委员会在届满后10日内，根据街道办事处、乡镇人民政府的要求将其保管的档案资料、印章及其他财物账目交由街道办事处、乡镇人民政府暂时保管。

在新一届业主委员会产生前，物业所在地的居民委员会或者村民委员会应当在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。新的业主委员会产生后，街道办事处、乡镇人民政府应当将档案资料、印章及其他财物账目等转交给业主委员会。

**第四十八条** 业主委员会集体辞职或业主委员会人数不足总数的二分之一时，应当及时以书面形式告知物业所在地的县、区（开发区）物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府，召开业主大会临时会议，重新选举业主委员会。

未能重新选举的，原业主委员会应根据街道办事处、乡镇人民政府的要求将其保管的档案资料、印章及其他财物账目交由街道办事处、乡镇人民政府暂时保管。

在新一届业主委员会产生前，物业所在地的居民委员会或者村民委员会应当在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。新的业主委员会产生后，街道办事处、乡镇人民政府应当将档案资料、印章及其他财物账目等转交给业主委员会。

## 第四章 指导监督

**第四十九条** 物业所在地县（市）、区（开发区）物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当积极开展物业管理政策法规的宣传和教育活动，及时处理业主、业主委员会在物业管理中的投诉。

**第五十条** 建设单位拒不履行组织成立业主大会相关义务的，县、区（开发区）物业管理行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府有权责令限期改正。对逾期仍不改正的，报由相关行政主管部门进行处罚。

**第五十一条** 业主委员会不履行职责的，物业所在地县、区（开发区）物业管理行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府责令其限期履行职责；业主委员会逾期仍不履行的，可以由物业所在地居民委员会或者村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府指导和监督下，组织业主召开业主大会会议决定有关事项。

**第五十二条** 召开业主大会会议，物业所在地街道办事处、乡镇人民政府应当派人参加并给予指导和协助。

召开业主委员会会议，应当告知相关的居民委员会或者村民委员会，并听取居民委员会或者村民委员会的建议。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会或者村民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会或者村民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

**第五十三条** 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，物业所在地的县、区（开发区）物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

**第五十四条** 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，擅自使用业主委员会印章的，物业所在地县、区（开发区）物业管理行政主管部门和街道办事处、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。

**第五十五条** 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，依法追究法律责任。

## 第五章 附 则

**第五十六条** 业主自行管理或者委托其他管理人管理物业，成立业主大会，选举业主委员会的，可参照本规则执行。

**第五十七条** 本规则自二0一二年二月一日起实施。