

河南省业主大会和业主委员会指导规则

豫建房〔2017〕33 号

第一章 总则

第一条 为了规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》等法律法规的规定，制定本规则。

第二条 本省行政区域内的业主大会和业主委员会的成立、选举、换届、日常活动和指导监督适用于本规则。

第三条 业主大会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内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 业主委员会由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督，对业主大会负责。

第五条 业主大会或者业主委员会的决定，对本物业管理区域全体业主具有约束力。

业主大会和业主委员会应当依法履行职责，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 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、排除妨害、赔偿损失。

第七条 县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门负责指导街道办事处、乡镇人民政府做好业主大会有关工作，对业主委员会成员进行业务指导和培训。

第八条 街道办事处、乡镇人民政府负责组织、指导、协调本辖区内各物业管理区域成立业主大会或者业主代表大会（以下统称业主大会），选举业主委员会，派员参加业主大会会议，监督业主大会、业主委员会依法履行职责，调解物业管理中的纠纷。社区居（村）民委员会负责协助街道办事处、乡镇人民政府做好业主大会相关工作。

第九条 县级以上人民政府物业管理行政主管部门可以建立辅导专家制度。鼓励街道办事处、乡镇人民政府、社区居（村）民委员会以及业主大会、业主委员会聘请辅导专家对业主大会成立筹备和日常活动进行过程辅导和专业培训。

第二章 业主大会

第十条 本规则所称业主，包括：

（一）房屋的所有权人。

（二）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政

府征收决定等取得房屋所有权的人；

（三）因继承或者受遗赠取得房屋所有权的人；

（四）因合法建造等事实行为取得房屋所有权的人；

（五）基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为已经合法占有建筑物专有部分的人。

已经达到交付使用条件，尚未出售或者尚未向物业买受人交付的专有部分，建设单位为业主。

第十一条 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）提议召开并参加业主大会会议，提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（二）选举业主委员会成员，并享有选举权和被选举权；

（三）监督业主委员会工作，监督物业服务企业履行物业服务合同；

（四）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用、收益情况享有知情权、参与决定权和监督权；

（五）向业主委员会和物业服务企业提出建议；

（六）要求其他业主、物业使用人停止损害共同利益的行为；

（七）参与共同决定物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；

（八）法律、法规规定的其他权利。

第十二条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）按照有关规定交纳专项维修资金；

（五）遵守国家 and 省有关房屋装饰装修的规定；

（六）按时交纳物业服务费用；

（七）法律、法规规定的其他义务。 业主不得以放弃权利为由不履行业主义务。

第十三条 业主可以依法委托物业使用人行使业主权利、履行业主义务。需经业主表决决定的内容，业主应当向被委托人出具书面委托书。委托书应当记载委托事项、委托期限、委托人和被委托人信息等内容。

法律法规、议事规则或者管理规约规定业主应当遵守的事项，物业使用人应当一并遵守。

业主在业主委员会、业主监事会等业主组织中享有的被选举权，不得委托他人。

第十四条 一个物业管理区域成立一个业主大会，业主大会由物业管理区域内全体业主组成。

只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主同意，决定不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十五条 符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议：

（一）房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上的；

（二）业主已入住户数的比例达到百分之三十以上的；

（三）物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同到期前九十日的。

第十六条 物业管理区域达到成立业主大会条件两个月内，建设单位应当向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府报送下列文件资料：

（一）物业管理区域证明；

（二）业主名册；

（三）房屋及建筑物面积清册；

（四）建筑规划总平面图；

（五）交付使用共用设施设备的证明；

（六）物业管理用房配置证明；

（七）其他有关的文件资料。

第十七条 符合成立业主大会条件的，建设单位或者十人以上业主联名可以申请成立首次业主大会筹备组。街道办事处、乡镇人民政府应当在收到申请后三十日内组织成立首次业主大会筹备组。

第十八条 首次业主大会筹备组由街道办事处、乡镇人民政

府和业主、社区居（村）民委员会、建设单位的代表组成，筹备组组长由街道办事处或者乡镇人民政府的代表担任。

筹备组人数应当为七至十一人的单数，其中业主代表人数比例不低于二分之一。业主代表的产生方式由街道办事处、乡镇人民政府征求业主意见后确定。街道办事处、乡镇人民政府应当征求业主意见后制定业主代表产生办法，产生办法应当包括业主代表应当具备的基本条件、推选方式、异议解决等内容。其中业主代表的基本条件不得低于本规则业主委员会成员条件。

第十九条 符合条件的报名业主多于筹备组业主代表人数的，应组织报名业主投票产生筹备组业主代表。未进入筹备组的报名业主可在筹备阶段有业主代表退出时，依推选得票顺序补入筹备组。

筹备组中自然人成员不得委托他人代为参加筹备组。业主是法人或者其他组织的，可以授权自然人报名参加筹备组。

第二十条 首次业主大会筹备组履行下列职责：

（一）确认并公示业主身份、业主人数以及所拥有的专有部分面积；

（二）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（三）拟定管理规约、业主大会议事规则；

（四）拟定首次业主大会会议表决规则；

（五）拟定业主委员会组成人员候选人产生办法，确定业主

委员会组成人员候选人名单，拟定业主委员会选举办法；

（六）完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。前款内容应当在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于七日。业主对公告内容有异议的，筹备组应当记录并作出答复。

第二十一条 首次业主大会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的报告上签字；

（五）筹备组赋予的其他职责。筹备组组长不履行或者不适当履行前款规定职责的，由街道办事处、乡镇人民政府督促履职或另行指派组长。

第二十二条 新建小区所需筹备经费由建设单位承担，单位小区所需筹备经费由所在单位承担，老旧小区所需筹备经费由县级人民政府承担。

首次业主大会筹备经费仅限用于与筹备有关的会议场地租赁、纸张购买、业主大会文件和选票印制等工作开支。业主大会筹备工作结束后，筹备经费仍有剩余的，纳入业主大会共有经费。

第二十三条 街道办事处、乡镇人民政府应当在首次业主大会筹备组成立之日起六十日内组织召开首次业主大会会

议。

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。

第二十四条 划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合条件的，可以成立业主大会，选举产生业主委员会。

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成员的办法。

第二十五条 业主大会履行下列职责：

- （一）制定和修改管理规约、业主大会议事规则；
- （二）制定和修改业主大会会议表决规则；
- （三）选举、罢免或者更换业主委员会成员；
- （四）确定物业管理方式，选聘和解聘物业服务企业；
- （五）确定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
- （六）听取和审查业主委员会工作报告、收支预算决算报告；
- （七）决定物业共用部位、共用设施设备的使用和经营的方式、收益分配；
- （八）决定改建、重建建筑物及其附属设施；
- （九）决定筹集和使用专项维修资金；
- （十）决定业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用，决定业主委员会成员补贴的来源、支付标准；
- （十一）改变或者撤销业主委员会不适当的决定；
- （十二）决定有关业主共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第八、九项规定的事项，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；决定前款其他事项，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。

第二十六条 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）专项维修资金的筹集、管理和使用；
- （三）物业共用部位、共用设施设备的经营与收益分配；
- （四）业主共同利益的维护；
- （五）业主共同管理权的行使；
- （六）业主应当履行的义务；
- （七）违反管理规约应当承担的责任。

第二十七条 业主大会议事规则应当包括以下内容：

- （一）业主大会名称及相应的物业管理区域；
- （二）业主委员会的职责；
- （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方法；
- （六）业主代表的任职条件、产生方式；
- （七）业主大会会议的表决程序；
- （八）业主委员会成员的资格、人数和任期等；
- （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;

(十一) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理。

第二十八条 业主拒付物业服务费、不交存专项维修资金以及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共同管理权的行使予以限制。

第二十九条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议按照业主大会议事规则的规定召开, 每年不得少于一次。有下列情形之一的, 业主委员会应当组织召开业主大会临时会议:

(一) 百分之二十以上业主提议的;

(二) 业主监事会或独立监事提议的;

(三) 业主委员会成员缺员需要补选的;

(四) 业主委员会成员决定集体辞职, 需要重新选举业主委员会的;

(五) 物业服务合同期限届满前, 需要重新选聘物业服务企业, 或者需要对原物业服务合同主要事项进行变更的;

(六) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;

(七) 法律、法规、管理规约以及业主大会议事规则规定的其他情形。

业主委员会应当在召开业主大会会议十五日前, 将会议的时间、地点、形式、议题、议程等内容在物业管理区域内显著位置公告, 并书面告知所在地街道办事处、乡镇人民政府。

第三十条 业主大会会议应当由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，方为有效。

业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式。业主大会的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告。

业主因故不能参加业主大会的，可以委托物业使用人代为参加业主大会。同一被委托人，接受业主委托人数不得超过五人，召开业主代表大会的除外。

第三十一条 在满足实名投票的条件下，支持采用信息化技术手段进行业主大会有关决议事项表决。

县级以上人民政府物业管理行政主管部门建立的业主决策信息平台，应当向业主、业主大会、业主委员会等使用单位免费开放。

在满足信息安全的条件下，物业管理行政主管部门建立的业主决策信息平台，可以通过向第三方开放接口的方式，满足多种渠道使用，不得采取指定的方式限制其他单位接入。

通过信息化手段进行的各类事项表决，应当建立电子档案管理和查询制度，免费供相关当事人查阅。

第三十二条 业主大会确定业主投票权数，按照下列方法认定专有部分面积和建筑物总面积：

（一）专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚

未进行登记的，暂时按照测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂时按照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。

第三十三条 业主大会确定业主投票权数，按照下列方法认定业主人数和总人数：

（一）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算。但建设单位尚未出售和虽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，按照一人计算；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

第三十四条 本规则中的专有部分包括住宅和非住宅。按照规划建设的人防工程不计入总建筑面积和总人数。

第三十五条 业主人数超过三百人的，可以成立业主代表大会，由业主代表大会履行与业主大会相同的职责。

业主代表可以幢、单元、层为单位推选。业主代表参加业主代表大会前，应当就会议内容书面征求本幢、单元、层业主的意见、建议。涉及表决事项的，应当将业主表决意见如实向业主代表大会提交。

业主代表未履行相关义务的，由相关业主决定是否予以更换。业主代表的任期不得超过当期业主委员会任期。业主代表的任职条件由业主大会议事规则约定。

第三十六条 业主大会会议表决意见按同意、反对、弃权三类表决结果汇总。

业主大会议事规则可以约定，业主大会会议经有效召开，与会业主就会议表决事项未达到法律、法规、管理规约或议事规则要求的，由缺席未表决业主补充表决，补充表决时间不超过三日。经补充表决仍未达到要求的，最终缺席未表决业主的人数和相应的专有部分面积直接计入行使表决权的多数票。

第三章 业主委员会

第三十七条 业主委员会由业主大会会议依法选举产生，对其负责，受其监督，其成员应当符合下列条件：

（一）遵守国家有关法律、法规或者管理规约、业主大会议事规则，积极履行业主义务，按时交纳物业服务费等相关费用；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）热心公益事业，责任心强，公道正派，诚实守信，廉洁自律；

（四）具有一定的组织能力和履职时间。

第三十八条 业主委员会由主任、副主任及委员组成，每届任期不超过五年，可以连选连任。业主委员会由五至十一人单数组成，具体人数、任期由业主大会议事规则确定。

第三十九条 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。

在业主委员会任期内，法人或者其他组织委托的代表人应当

保持相对稳定，不得随意更换。一个物业管理区域内，一名自然人只能接受一个法人或者其他组织的授权委托。

第四十条 业主委员会成员候选人应当经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意才可当选业主委员会成员。

业主委员会实行差额选举的，未当选业主委员会成员但是得票数达到物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意的，可以按照得票顺序当选业主委员会候补委员，并在业主委员会委员出缺时依次递补。候补委员人数由业主大会议事规则确定，但最多不得超过业主委员会成员总数的百分之五十。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

第四十一条 业主委员会应当自选举产生后七日内，召开首次业主委员会会议，推选产生业主委员会主任、副主任。首次业主大会筹备组或者业主大会议事规则也可以约定业主委员会主任、副主任由业主大会直接选举产生。

第四十二条 街道办事处、乡镇人民政府应当按照法律法规、业主大会议事规则、管理规约的有关规定，对业主委员会成员候选人任职条件、提名进行审查。

发现不符合相关条件，街道办事处、乡镇人民政府应当及时将审查情况告知当事人。对其他业主提出异议的，应当将审查情况告知异议人。

第四十三条 符合条件的社区居（村）民委员会成员可以兼

任业主委员会成员。首次业主大会筹备组和业主委员会应当在街道办事处、乡镇人民政府的指导监督下，共同做好社区居（村）民委员会成员兼任业主委员会成员工作。

第四十四条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，通过“河南省物业管理综合监管平台”向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府备案。

街道办事处、乡镇人民政府应当在五个工作日内完成备案，向业主委员会颁发《河南省业主大会业主委员会备案证书》，同时将备案情况抄送县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门。

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向备案机关变更备案。

第四十五条 业主委员会持街道办事处、乡镇人民政府备案证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

业主委员会应当建立印章管理规定，并指定专人保管。使用业主大会印章，应当依据业主大会议事规则的规定或者业主大会会议的决定；使用业主委员会印章，应当依据业主委员会会议的决定。

业主委员会印章内容应当包括业主委员会任期时间信息。

第四十六条 业主委员会履行下列职责：

- （一）执行业主大会决定和决议，维护业主合法权益；
- （二）召集业主大会会议，定期向业主大会报告工作；
- （三）与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服

务合同；

（四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和支持物业服务企业履行物业服务合同；

（五）督促业主、物业使用人遵守管理规约；

（六）督促业主、物业使用人按时交纳物业服务费，组织和监督专项维修资金的筹集和使用；

（七）配合街道办事处、乡镇人民政府、公安机关、社区居（村）民委员会等做好物业管理区域内的社区建设、社会治安和公益宣传等工作；

（八）法律、法规以及业主大会赋予的其他职责。

第四十七条 业主委员会应当在会议召开七日前，在物业管理区域内显著位置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。

第四十八条 业主委员会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行职责，可以委托副主任召集。

业主委员会会议应有过半数的成员出席，作出的决定必须经全体成员半数以上同意。

业主委员会成员不能委托代理人参加会议。

第四十九条 业主委员会会议作出的决定，应当有参会成员的签字确认。业主委员会作出决定后，应当自作出决定之日起三日内在物业管理区域内显著位置公告，并报社区居（村）民委员会。

第五十条 业主委员会应当建立工作档案，工作档案包括以

下主要内容：

- （一）业主大会、业主委员会的会议记录、工作报告；
- （二）业主大会、业主委员会的决定；
- （三）业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同；
- （四）业主委员会选举及备案资料；
- （五）专项维修资金筹集及使用账目；
- （六）物业共用部位、共用设施设备的经营和收益分配账目；
- （七）业主委员会工作经费及成员工作补贴发放账目；
- （八）业主及业主代表的名册；
- （九）业主的意见和建议。

第五十一条 业主委员会组成人员有下列情形之一的，经业主委员会三分之一以上组成人员或者百分之二十以上的业主提议，由业主大会决定是否罢免其业主委员会组成人员职务：

- （一）不履行业主委员会组成人员职责和业主义务的；
- （二）利用职务谋取私利的；
- （三）利用职务侵害他人合法权益的；
- （四）应当罢免的其他情形。

第五十二条 业主委员会组成人员有下列情形之一的，其职务自行终止：

- （一）不再具备业主身份的；
- （二）丧失履行职责能力的；
- （三）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

（四）任职期间被追究刑事责任的；

（五）法律、法规或者管理规约规定的其他情形。

第五十三条 业主委员会任期内，成员出现空缺时，应当及时补选业主委员会成员或者由业主委员会候补成员直接补足。

业主委员会成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。

第五十四条 业主委员会任期届满前九十日，应当做好以下换届工作：

（一）起草本届业主委员会工作情况报告；

（二）确定业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（三）确认业主身份，确定业主在业主大会会议上的投票权数；

（四）将新一届业主委员会成员候选人的基本情况等情况在物业管理区域内进行公示；

（五）做好召开业主大会会议的其他准备工作。街道办事处、乡镇人民政府应当指导和监督换届工作，对新一届业主委员会成员候选人任职资格进行审查。

第五十五条 业主委员会应当自换届之日起十日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物，移交给新一届业主委员会。拒不移交的，街道办事处、乡镇人民政府应当督促移交。必要时，公安机关依法协助。业主委员会组成人员职务在任期内终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的前款所

列物品和财物移交给业主委员会。

第四章 经费和办公用房

第五十六条 业主委员会成员可以按照业主大会议事规则的规定，领取工作补贴。具体标准由业主大会决定。

县（市、区）人民政府、街道办事处、乡镇人民政府可以建立业主委员会工作评价机制，向工作开展较好的业主委员会进行奖励，奖励经费主要用于业主委员会成员工作补贴。

第五十七条 业主大会和业主委员会工作经费由全体业主承担。工作经费由全体业主分摊或从物业共用部位、共用设施设备经营收益中列支。

第五十八条 业主大会和业主委员会经费的筹集、管理和使用以及业主委员会成员的工作补贴由业主大会议事规则具体规定。业主委员会应当建立账册，每半年在物业管理区域内显著位置公示经费收支情况，接受业主的监督。

经过百分之二十以上业主提议，业主委员会应当对经费收支情况进行审计。

第五十九条 业主委员会办公用房从物业项目中配建的物业管理用房中安排，其面积不低于二十平方米。

业主委员会办公用房应当主要用于业主委员会办公、会议场地、资料存放使用。

第五章 指导和监督

第六十条 街道办事处、乡镇人民政府应当及时处理业主、业主委员会在物业管理活动中的投诉。

第六十一条 业主委员会作出的决定，违反法律、法规规定或者业主大会决定，给业主、物业服务企业造成损害的，由签字同意该决定的业主委员会成员承担民事责任；严重损害业主合法权益或者严重影响公共秩序的，依法追究相关责任。

第六十二条 按照业主大会议事规则的规定或者三分之一以上业主委员会成员提议，应当召开业主委员会会议的，业主委员会主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，街道办事处、乡镇人民政府可以指定业主委员会其他成员召集业主委员会会议。

第六十三条 召开业主大会会议和临时业主大会会议时，街道办事处、乡镇人民政府应当派员参加并给予指导和协助。同一物业管理区域同一任期内，街道办事处、乡镇人民政府参会代表应当保持相对稳定。

第六十四条 召开业主委员会会议时，业主委员会会议召集人应当告知社区居（村）民委员会，并听取社区居（村）民委员会的建议。社区居（村）民委员会应当派人列席会议。业主大会、业主委员会应当积极配合社区居（村）民委员会依法履行管理职

责，支持社区居（村）民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

第六十五条 建设单位未按要求报送筹备首次业主大会会议相关文件资料的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门或者城市管理综合执法部门按照《河南省物业管理条例》的规定进行处罚。建立建设单位信用体系的，处罚结果记入建设单位不良信用信息。

第六十六条 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、乡镇人民政府应当责令业主委员会在十五日内召开；逾期仍不召开的，由街道办事处、乡镇人民政府组织召开。

第六十七条 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决定，擅自使用业主大会印章、业主委员会印章的，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，依法追究责任人的法律责任。

第六十八条 业主委员会在任期届满前九十日未组织换届的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令其在十五日内组织换届；逾期仍不组织的，由街道办事处、乡镇人民政府组织召开业主大会进行业主委员会换届选举。

第六十九条 因客观原因未能选举产生业主委员会或者业主委员会成员人数不足总数二分之一的，在新一届业主委员会产

生之前或补足业主委员会成员之前，由社区居（村）民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会职责。

第七十条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责并对其做出的决定负责。其作出的决定违反法律、法规规定，或者不符合业主大会议事规则和管理规约规定的，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。

第七十一条 业主大会议事规则和管理规约可以约定，存在严重失信行为，被记入严重失信行为人的业主委员会成员，自行终止业主委员会成员资格。

业主委员会成员被记入严重失信行为人的，街道办事处、乡镇人民政府应当及时通知业主大会、业主委员会，指导其按照业主大会议事规则或者管理规约的约定，做好改选工作。

第七十二条 业主委员会成员集体辞职的，应当以书面形式报街道办事处、乡镇人民政府，并将业主大会、业主委员会的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交给街道办事处、乡镇人民政府代为监管。未及时移交造成损失的，由业主委员会成员依法承担赔偿责任。

第七十三条 业主大会可以设立业主监事会或者独立监事，负责监督业主委员会的工作，并履行业主大会赋予的其他职责。业主大会设立业主监事会的，业主监事会的监事人数为三至七人的单数，每届任期与业主委员会任期相同，可以连选连任，具体

人数、任期由业主大会议事规则约定。监事的任职条件和业主委员会成员的相同。业主委员会组成人员及其利害关系人不得担任业主监事会监事。监事会设主席一人，可以设副主席、监事若干人。监事会由业主大会选举产生，监事会主席召集和主持监事会议，监事会决议应当公示。

第七十四条 业主监事会履行以下职责：

（一）审查业主委员会的工作情况报告及年度工作计划、业主大会收支情况报告及收支预决算；

（二）查阅业主委员会财务账簿及其他会计资料，发现业主委员会财务活动情况异常，可以进行调查；

（三）监督业主委员会执行业主大会决定和决议的情况；对业主委员会组成人员侵害全体业主共同利益的行为，要求业主委员会成员予以纠正；提议召开临时业主大会会议；列席业主委员会会议；

（四）向业主大会报告业主监事会行使职权的情况并通告全体业主；

（五）其他应当履行的职责。

第六章 附则

第七十五条 本规则自发布之日起施行。

