

对地方物业管理条例有关移交专业经营设施设备所有权等规定的审查研究案例

来源：中国人大网 浏览字号：大 中 小

2023年08月09日 15:43

一、案例基本情况

近期，全国人大常委会法制工作委员会根据有关部门提出的建议，对某省物业管理条例关于移交专业经营设施设备所有权等规定进行了审查。主要涉及以下三个方面的问题：（1）地方物业管理条例能否规定建设单位在竣工验收后将供水、供电、供气、供热等专业经营设施设备的所有权移交给专业经营单位。（2）地方物业管理条例对损坏房屋承重结构、主体结构的违法行为规定的处罚幅度能否低于上位法规定。（3）地方物业管理条例能否对业主未实际入住使用的物业服务费交纳比例作出规定。

二、审查意见

审查过程中，全国人大常委会法制工作委员会依据立法法以及《法规、司法解释备案审查工作办法》的有关规定，就地方物业管理条例相关规定的制定背景、主要考虑和实施情况要求制定机关说明情况、提出意见，并就有关问题召开座谈会，听取司法部、住房和城乡建设部等相关部门意见。

综合各方面意见，全国人大常委会法制工作委员会审查认为，业主的建筑物区分所有权是一项重要的不动产权利，包括对其专有部分的所有权、对建筑区划内的共有部分享有的共有和共同管理的权利。因社会及历史等原因，物业纠纷在实践中时有发生，如老旧小区供水、供热、供电等专业经营设施设备的维修管理责任承担，以及私拆承重墙损害其他业主生命财产权益等事件。有的地方在立法过程中，为加强物业管理，解决实际问题，作出了一些探索规定。地方立法应当遵循立法权限，与民法典、国务院有关行政法规规定保持一致，同时，还应当注重立法的实践效果，具有可操作性。

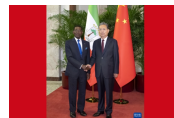
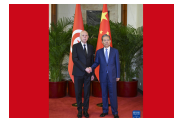
（一）关于专业经营设施设备的所有权问题

某省物业管理条例规定，建设单位在竣工验收后，应当将变（配）电、二次供水、换热、燃气调压等设施设备及相关管线等专业经营设施设备的所有权移交给组织安装施工的专业经营单位；专业经营单位应当接收，并负责专业经营设施设备的管理、维修、养护和更新。

法制工作委员会审查认为，民法典第二百七十一条规定，“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。”第二百七十四条中规定，“建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。”根据民法典的规定，业主对建筑物专有部分享有所有权，对建筑区划内的共有部分享有共有的权利，属于业主共有部分的变（配）电、二次供

图片报道

更多>>



立法

粮食安全保障法：“谁来养活中国...
全国人大常委会法工委基层立法联...
全国人大常委会法工委基层立法联...
反洗钱法迎来首次大修：加强新型...
国家立法“直通车”开进兴安盟

监督

全国人大常委会启动社会保险法执...
推动新时代备案审查理论与实务融...
心怀绿水青山 建设美丽中国
依法加强监督，助力金融国资做强...
对金融企业国有资产管理情况专项...

代表

全国人大代表焦云：以法治赋能新...
部分全国人大代表视察四川法院
最高检邀请部分全国人大代表视察...
澳门全国人大代表赴山西开展视察
重温纪兰故事 厚植为民情怀

专题集锦

中国共产党第二十次全国代表大会
全过程人民民主
学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想...
第十四届全国人民代表大会常务委...
十四届全国人大二次会议

水、换热、燃气调压等设施设备及相关管线的所有权应当属于业主共有，建设单位不能将其所有权移交给相关专业经营单位。国务院《物业管理条例》第五十一条第一款规定，“供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。”根据这一规定，供水、供电、供气、供热等共用设施设备的所有权属于业主共有，并不影响相关单位对专业经营设施设备的维修和养护责任。地方物业管理条例关于建设单位应当将专业经营设施设备的所有权移交专业经营单位的规定，涉及公民的基本财产权利，与民法典规定不一致，地方性法规无权作出上述规定。

（二）关于损坏房屋承重结构、主体结构的处罚幅度问题

某省物业管理条例规定，业主、物业使用人损坏房屋承重结构、主体结构的，由县级以上人民政府住房城乡建设行政主管部门责令立即改正，恢复原状，可以处一万元以上五万元以下罚款；情节严重的，处五万元以上十万元以下罚款。

法制工作委员会审查认为，根据国务院《建设工程质量管理条例》的规定，房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑结构和承重结构的，处五万元以上十万元以下的罚款。地方物业管理条例规定，业主、物业使用人损坏房屋承重结构、主体结构的罚款额度为一万元以上五万元以下，只有在情节严重的情况下才处五万元以上十万元以下罚款，明显低于《建设工程质量管理条例》规定的罚款额度，属于放松管控，与上位法规定不一致。而且地方的规定是“可处”罚款，国务院的规定是“并处”，地方的处罚规定明显较轻。实践中因私拆承重墙而影响群众生命财产安全的案例时有发生，引起舆论关注。住房城乡建设部专门下发通知要求坚决遏制私拆承重墙等违法违规行为。制定机关对此应当给予高度重视，房屋承重结构、主体结构涉及公共安全，地方性法规应当严格执行上位法有关规定，不应放松管控，降低处罚幅度。

（三）关于业主未实际入住使用的物业费交纳问题

某省物业管理条例规定，已竣工但尚未出售或者尚未交付物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位承担。物业交付后，业主未实际入住使用的，应交纳物业服务费总额百分之七十的费用。

法制工作委员会审查认为，民法典第九百四十四条规定，“业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。”根据民法典规定，业主应当按照物业服务合同的约定向物业服务企业支付物业费，不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝向物业服务人支付物业费。实践中，未实际入住业主是否可以减免物业费，可以在物业服务合同中约定。未约定的，应当适用民法典的规定。地方物业管理条例规定业主未实际入住使用，一律交纳物业费总额百分之七十的费用，缺乏上位法依据，实践中也比较难操作，容易引发纠纷，地方性法规对此不宜直接作出规定。

综上所述，地方物业管理条例关于建设单位向专业经营单位移交专业经营设施设备所有权的规定、关于损坏房屋承重结构和主体结构的处罚规定，以及关于业主未实际入住使用的物业费交纳比例的规定与上位法不一致，应当予以纠正。地方人大及有关方面应对涉及上述问题的地方性法规、规章、规范性文件等加强梳理研究和备案审查，及时修改完善相关规定，并在以后相关立法和备案审查工作中注意把握。（全国人大常委会法工委法规备案审查室供稿）

[<< 返回首页](#)

打印本页

关闭窗口

返回顶部

[关于我们](#) | [网站地图](#)

版权所有：《中国人大》杂志社

京ICP备06005931号

