

附件 2

《平顶山市住宅小区物业服务企业退出 管理办法（试行）（征求意见稿）》 起草说明

一、制定背景

为进一步规范全市物业服务市场秩序，维护业主和物业服务企业的合法权益，做好住宅小区物业服务企业退出、承接工作，保障物业服务活动依法有序开展，结合我市物业管理工作实际，市住房和城乡建设局研究起草了《平顶山市住宅小区物业服务企业退出管理办法（试行）（征求意见稿）》（以下简称《办法》）。

二、制定目的

《办法》作为全市住宅小区物业服务企业退出管理的指导性文件，对适用范围、退出情形、退出流程等方面作出明确规定，为推进具体工作提供制度保障。

三、主要依据

《中华人民共和国民法典》

《物业管理条例》

《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释》

《河南省物业管理条例》

《河南省业主大会和业主委员会指导规则》(豫建行规〔2025〕2号)

《河南省物业服务企业退出物业服务项目管理办法(试行)》
(征求意见稿)

《武汉市物业服务企业退出住宅小区管理指导意见》

《南阳市住宅小区物业服务企业退出办法(试行)》

四、主要内容

《办法》共计二十九条。

第一条至第五条内容,明确《办法》的适用范围为本市行政区域内,因(前期)物业服务合同期满未续约、(前期)物业服务合同期未满足业主依照法定程序解除、双方当事人协商解除等情形下,物业服务企业退出住宅小区管理的活动;明确住宅小区物业服务企业退出的原则和各方的职责。

第六条内容,明确住宅小区物业服务企业退出的具体情形。

第七条至第二十一条内容,明确住宅小区物业服务企业在不同情形下的退出程序,为实际操作提供规范指引。

第二十二条至第二十七条对住宅小区物业服务企业退出工作中违反相关法律法规的行为作出明确规定,为制度落实提供有力保障。

第二十八条至第二十九条内容,对文件生效时间等事项作出规定。