《安康市新建住宅小区物业承接查验指导意见（试行）》（征求意见稿）解读

为贯彻落实《安康市物业服务与管理条例》，规范新建住宅小区物业承接查验行为，明确建设单位、物业服务企业的责任义务，维护业主的合法权益，市住建局制定了《安康市新建住宅小区物业承接查验指导意见（试行）》，现就有关内容解读如下：

**一、出台背景**

2010年国家住房和城乡建设部根据根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》和《物业管理条例》等法律法规的规定，制定了《物业承接查验办法》，明确提出各省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门可以依据本办法，制定实施细则。《民法典》的出台，将物业服务合同纳入法典合同篇，《物业管理条例》和《陕西省物业服务管理条例》又进行了修订，对物业承接查验有了新的要求，因而结合我市实际，出台《安康市新建住宅小区物业承接查验指导意见（试行）》旨在明确建设单位、物业服务企业的责任义务，维护业主的合法权益。

**二、法规依据**

（一）《陕西省物业服务管理条例》第二十六、二十七条。

（二）《安康市物业服务与管理条例》第十九、二十条。

（三）住建部《物业承接查验办法》

（四）安康市委办、市政府办《关于加强物业服务管理工作的实施意见》（安办发〔2021〕5 号）。

**三、主要内容说明**

（一）拟定政策重点：在房屋交付使用之前，理清开发企业和物业企业的职责边界，对开发建设的公共部位、公用设施设备进行检查验收，避免开发建设阶段问题遗留到后期物业服务管理阶段，造成不可逆转的状况，同时也是保护业主共有财产，维护业主利益的重要方式。

（二）《安康市新建住宅小区物业承接查验指导意见》共计二十九条，主要从承接查验的依据、内容、程序、方式方法、形成文书、备案记录、相关要求、惩戒处理等方面进行规定，一是规定物业承接查验的条件、方法、程序和要求；二是明确规定了开发企业、物业企业必须履行的义务和责任，保证公共部位和公用设施设备的正常，防止缺失或者带病投入使用，形成遗留问题；三是要求主管部门和属地政府监督及备案，从源头上介入，既保证业主利益，同时为后期物业服务管理奠定基础。