

目 录

中华人民共和国民法典.....	1
物权编 第六章 业主的建筑物区分所有权.....	1
合同编 第二十四章 物业服务合同.....	4
物业管理条例(摘编).....	7
住房和城乡建设部等部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》.....	8
物业管理政策法规问答.....	15
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.....	22
最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》.....	25
2020最高人民法院《关于诉讼时效的最新规定》	29
法发(2019)25号 最高人民法院《关于依法妥善审理高空抛物、坠物案件的意见》.....	34
《辽宁省电梯安全管理条例》.....	39
《中华人民共和国消防法》.....	49

中华人民共和国民法典

(摘编)

物权编

第六章 业主的建筑物区分所有权

第二百七十一条 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。

第二百七十二条 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第二百七十三条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第二百七十四条 建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。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。

第二百七十五条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

第二百七十六条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

第二百七十七条 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序，依照法律、法规的规定。

地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第二百七十八条 下列事项由业主共同决定：

- (一)制定和修改业主大会议事规则；
- (二)制定和修改管理规约；
- (三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- (五)使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (六)筹集建筑物及其附属设施的维修资金
- (七)改建、重建建筑物及其附属设施；
- (八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- (九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第二百七十九条 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。

第二百八十条 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第二百八十一条 建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。

紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。

第二百八十二条 建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

第二百八十三条 建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约

定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

第二百八十四条 业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。

第二百八十五条 物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托，依照本法第三编有关物业服务合同的规定管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，接受业主的监督，并及时答复业主对物业服务情况提出的询问。

物业服务企业或者其他管理人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作。

第二百八十六条 业主应当遵守法律、法规以及管理规约，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主应当依法予以配合。业主大会或者业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

业主或者其他行为人拒不履行相关义务的，有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉，有关行政主管部门应当依法处理。

第二百八十七条 业主对建设单位、物业服务企业或者其他管理人以及其他业主侵害自己合法权益的行为，有权请求其承担民事责任。

合同编

第二十四章 物业服务合同

第九百三十七条 物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第九百三十八条 物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

物业服务合同应当采用书面形式。

第九百三十九条 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力。

第九百四十条 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第九百四十一条 物业服务人将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。

物业服务人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

第九百四十二条 物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

第九百四十三条 物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

第九百四十四条 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。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内

支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

第九百四十五条 业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。

业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人。

第九百四十六条 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。

依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

第九百四十七条 物业服务期限届满前，业主依法共同决定续聘的，应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同。

物业服务期限届满前，物业服务人不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外。

第九百四十八条 物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。

当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

第九百四十九条 物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

原物业服务人违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。

第九百五十条 物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物

业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。

物业管理条例(摘编)

第三十五条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。

物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第四十四条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业服务企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十五条 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

住房和城乡建设部等部门

《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》

各省、自治区、直辖市、新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅(委、管委、局)、党委政法委、文明办、发展改革委、公安厅(局)、财政厅(局)、人力资源社会保障厅(局)、应急厅(局)、市场监管局(厅、委)，各银保监局：居住社区(住宅小区)是居民生活的主要空间，是基层社会治理的重要内容。住宅物业管理事关群众生活品质，事关城市安全运行和社会稳定。为深入贯彻党的十九大和十九届四中、五中全会精神，全面落实《中华人民共和

民法典》、《中共中央国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》和《中共中央办公厅印发〈关于加强和改进城市基层党的建设工作的意见〉的通知》有关要求，加快发展物业服务业，推动物业服务向高品质和多样化升级，满足人民群众不断增长的美好居住生活需要，现就加强和改进住宅物业管理工作通知如下。

一、融入基层社会治理体系

(一)坚持和加强党对物业管理工作的领导。推动业主委员会、物业服务企业成立党组织。建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，充分调动居民参与积极性，形成社区治理合力。推动业主委员会成员和物业项目负责人中的党员担任社区党组织兼职委员，符合条件的社区“两委”成员通过法定程序兼任业主委员会成员。鼓励流动党员、退休人员中的党员将组织关系转入社区党组织，推动市、区两级机关和企事业单位党组织、在职党员主动参与社区治理，有效服务群众。

(二)落实街道属地管理责任。街道要建立健全居住社区综合治理工作制度，明确工作目标，及时研究解决住宅物业管理重点和难点问题。鼓励街道建立物业管理工作机制，指导监督辖区内物业管理活动，积极推动业主设立业主大会、选举业主委员会，办理业主委员会备案，并依法依规监督业主委员会和物业服务企业履行职责。指导开展物业承接查验并公开结果，监督物业项目有序交接。突发公共事件应对期间，街道指导物业服务企业开展应对工作，并给予物资和资金支持。委托物业服务企业承担公共服务事项的，应当向物业服务企业支付相应费用。

(三)推动城市管理服务下沉。推动城市管理服务向居住社区延伸，依托城市综合管理服务平台，建立群众反映问题的受理处置机制。明确部门和单位职责清单，压实工作责任，及时查处物业服务区域内违章搭建、毁绿占绿、任意弃置垃圾、违反规定饲养动物、电动自行车违规停放充电、占用堵塞公共和消防通道等违法违规行为。依法明确供水、排水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业运营单位服务到最终用户，落实专业运营单位对物业服务区域内相关设施的维修、养护和更新责任。

(四)构建共建共治共享格局。街道要发挥居民的主体作用，调动社区社会组织、社会工作服务机构、社区志愿者、驻区单位的积极性，共同参与居

住社区治理，构建共建共治共享的基层社会治理体系，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。畅通居民投诉渠道，健全12345热线投诉转办机制，提高投诉处置效能。加强物业管理调解组织建设，发挥基层综治中心和网格员作用，积极促进物业管理矛盾纠纷就地化解。

二、健全业主委员会治理结构

(五)优化业主委员会人员配置。街道负责指导成立业主大会筹备组、业主委员会换届改选小组，加强对业主委员会的人选推荐和审核把关。鼓励“两代表一委员”参选业主委员会成员，提高业主委员会成员中党员比例。探索建立业主委员会成员履职负面清单，出现负面清单情形的，暂停该成员履行职责，提请业主大会终止成员资格并公告全体业主。市、县住房和城乡建设部门、街道要加强业主委员会成员法律法规和业务培训，提高业主委员会成员依法依规履职能力。

(六)充分发挥业主委员会作用。业主大会可根据法律法规规定，通过议事规则和管理规约约定，授权业主委员会行使一定额度内业主共有部分经营收益支出、住宅专项维修资金(以下简称维修资金)使用决策权力。业主委员会应当督促业主遵守法律法规、议事规则、管理规约和业主大会决议，对业主违规违约行为进行劝阻。对多次催交仍拖欠物业费的业主，可根据管理规约规定的相应措施进行催交。探索将恶意拖欠物业费的行为纳入个人信用记录。

(七)规范业主委员会运行。业主委员会应当定期召开会议，在决定物业管理有关事项前，应公开征求业主意见，并报告社区党组织和居民委员会。业主大会可授权业主委员会聘请专职工作人员承担日常事务，明确工作职责和薪酬标准。探索建立业主委员会换届审计制度。

(八)加强对业主委员会监督。业主委员会每年向业主公布业主共有部分经营与收益、维修资金使用、经费开支等信息，保障业主的知情权和监督权。业主委员会作出违反法律法规和议事规则、管理规约的决定，街道应当责令限期整改，拒不整改的依法依规撤销其决定，并公告业主。业主委员会不依法履行职责，严重损害业主权益的，街道指导业主大会召开临时会议，重新选举业主委员会。加大对业主委员会成员违法违规行为查处力度，涉嫌犯罪的移交司法机关处理。

三、提升物业管理服务水平

(九)扩大物业管理覆盖范围。街道要及时积极推动业主设立业主大会，选举业主委员会，选聘物业服务企业，实行专业化物业管理。暂不具备设立业主大会条件的，探索组建由社区居民委员会、业主代表等参加的物业管理委员会，临时代替业主委员会开展工作。结合城镇老旧小区改造，引导居民协商确定老旧小区的管理模式，推动建立物业管理长效机制。鼓励物业服务企业统一管理在管项目周边老旧小区。暂不具备专业化物业管理条件的，由街道通过社区居民委员会托管、社会组织代管或居民自管等方式，逐步实现物业管理全覆盖。

(十)提升物业服务质量。全面落实物业服务企业服务质量主体责任。物业服务企业要健全服务质量保障体系，建立服务投诉快速处理机制，加强人员车辆管理，定期巡检和养护共用部位、共用设施设备，采取合理措施保护业主的人身、财产安全，做好绿化养护，协助规范垃圾投放并及时清扫清运，改善居住环境，提升居住品质，打造优秀物业服务项目。发挥物业行业协会作用，编制物业服务标准，规范从业人员行为。支持物业服务企业兼并重组，推动物业服务规模化、品牌化经营，提升整体服务水平。

(十一)完善物业服务价格形成机制。物业服务价格主要通过市场竞争形成，由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定服务价格，可根据服务标准和物价指数等因素动态调整。提倡酬金制计费方式。城市住房和城乡建设部门要公布物业服务清单，明确物业服务内容和标准。物业行业协会要监测并定期公布物业服务成本信息和计价规则，供业主和物业服务企业协商物业费时参考。引导业主与物业服务企业通过合同约定物业服务价格调整方式。物业服务价格实行政府指导价的，由有定价权限的价格部门、住房和城乡建设部门制定并公布基准价及其浮动幅度，建立动态调整机制。

(十二)提升物业服务行业人员素质。推动物业服务人员职业技能等级认定工作。开展职业技能培训和竞赛，提高从业人员整体素质和技能水平。引导物业服务企业健全薪酬制度和员工激励制度，引入高技能人才和专业技能人才。物业服务企业在保障安全、业主共同决策同意的前提下，可利用闲置房屋用于员工住宿。符合条件的员工优先纳入住房保障范围。组织开展最美物业人宣传选树活动，增强从业人员荣誉感和归属感。

四、推动发展生活服务业

(十三)加强智慧物业管理服务能力建设。鼓励物业服务企业运用物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，提升物业智慧管理服务水平。采集房屋、设施设备、业主委员会、物业服务企业等数据，共享城市管理数据，汇集购物、家政、养老等生活服务数据，确保数据不泄露、不滥用。依法依规与相关部门实现数据共享应用。

(十四)提升设施设备智能化管理水平。鼓励物业服务企业以智慧物业管理服务平台为支撑，通过在电梯、消防、给排水等重要设施设备布设传感器，实现数据实时采集。建立事件部件处置权责清单，明确处置业务流程和规范，实现智慧预警、智慧研判、智慧派单、智慧监督。

(十五)促进线上线下服务融合发展。鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。引导物业服务企业通过智慧物业管理服务平台，提供定制化产品和个性化服务，实现一键预约、服务上门。物业服务企业开展养老、家政等生活性服务业务，可依规申请相应优惠扶持政策。

五、规范维修资金使用和管理

(十六)提高维修资金使用效率。优化维修资金使用流程，简化申请材料，缩短审核时限。建立紧急维修事项清单，符合清单内容的，业主委员会可直接申请使用维修资金，尚未产生业主委员会的，由街道组织代为维修，并从维修资金中列支相关费用。因供水、排水、消防、电梯等紧急事项使用维修资金的，维修工程竣工后，应当公开维修资金使用数额。探索维修资金购买电梯安全责任保险。

(十七)健全维修资金管理制度。提高维修资金管理机构专业化、规范化管理水平。采用公开招标方式，综合存款利率、资产规模和服务效能等因素，择优确定专户管理银行，控制专户管理银行数量。探索委托专业机构运营维修资金，提高资金收益水平，并将收益分配给业主。加快维修资金管理信息系统建设，方便业主实时查询。每年披露资金管理和使用情况，接受社会监督。加强维修资金监管，严肃查处侵占挪用资金等违法违规行为。

(十八)加大维修资金归集力度。推动新建商品房在办理网签备案时，由建

设单位代为足额缴纳维修资金。加大对建设单位、物业服务企业代收维修资金的清缴力度。业主共有部分经营收益应当主要用于补充维修资金。逐步实行商品房与已售公房维修资金并轨管理。

六、强化物业服务监督管理

(十九)建立服务信息公开公示制度。物业服务企业应当在街道指导监督下，在物业服务区域显著位置设立物业服务信息监督公示栏，如实公布并及时更新物业项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话、物业服务内容和标准、收费项目和标准、电梯和消防等设施设备维保单位和联系方式、车位车库使用情况、公共水电费分摊情况、物业费和业主共有部分经营收益收支情况、电梯维护保养支出情况等信息，可同时通过网络等方式告知业主公示内容。物业服务企业开展家政、养老等服务业务也应对外公示，按双方约定价格收取服务费用。物业服务企业不得收取公示收费项目以外的费用。

(二十)建立物业服务企业信用管理制度。建立物业服务信用评价制度，制定统一的信用评价标准，建设全国信用信息管理平台。根据合同履行、投诉处理、日常检查和街道意见等情况，采集相关信用信息，实施信用综合评价，依法依规公开企业信用记录和评价结果。依据企业信用状况，由城市住房和城乡建设部门授予信用星级标识，实行信用分级分类监管，强化信用信息在前期物业管理招标投标、业主大会选聘物业服务企业、政府采购等方面的应用。

(二十一)优化市场竞争环境。加强物业服务企业登记注册信息部门共享，探索建立健全物业服务合同备案、项目负责人备案制度。完善物业管理招标投标制度，加强招标投标代理机构、评标专家和招标投标活动监管。引导业主委员会通过公开招标方式选聘物业服务企业。住房和城乡建设部门在征求街道意见的基础上，建立物业服务企业红黑名单制度，推动形成优胜劣汰的市场环境。对严重违法违规、情节恶劣的物业服务企业和直接责任人员，依法清出市场。

各地区各部门要坚持以人民为中心的发展思想，把加强和改进住宅物业管理作为保障和改善民生、创新基层社会治理的重要举措，切实加强组织领导，优化机构设置，配齐专业人员，加强舆论宣传，落实工作责任，研究

制定出台配套政策措施，确保本通知确定的各项任务落到实处。住房和城乡建设部将会同相关部门对贯彻落实情况进行评估，总结各地经验，及时完善住宅物业管理有关制度。

乡建设部

委

办

委

社会保障部

总局

会

月25日

住房和城

中央政法

中央文明

发展改革

公安部

财政部

人力资源

应急部

市场监管

银保监

2020年12

加大物业服务收费信息公开力度
加强物业管理，共建美好家园

物业管理政策法规问答

一、什么是物业管理？

答：根据《物业管理条例》第二条规定，物业管理是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序的活动。

二、物业管理和基层社会治理是什么关系？

答：中共中央、国务院印发《关于加强和完善城乡社区治理的意见》，将改进社区物业服务管理作为补齐城乡社区治理短板的重要内容。《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）提出物业管理应融入基层社会治理体系，建立党建引领下的居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，发挥居民的主体作用，调动社区社会组织、社会工作服务机构、社区志愿者、驻区单位的积极性，形成社区治理合力。

三、在城市社区如何推进美好环境与幸福生活共同缔造活动？

答：发挥社区党组织领导作用，搭建居民及居民委员会、业主委员会、物业服务企业、驻区单位等多主体参与的沟通议事平台，以改善群众身边、房前屋后人居环境的实事、小事为切入点，以构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系为路径，通过发动社区居民决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享，统筹协调各方力量积极参与社区人居环境建设和整治、城镇老旧小区改造、生活垃圾分类、绿色社区创建等，共同建设美好家园。

四、业主的权利有哪些？

答：根据《物业管理条例》第六条规定，业主在物业管理活动中，享有下列权利：

- （一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；
- （二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；
- （三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

- (四) 参加业主大会会议，行使投票权；
- (五) 选举业主委员会成员，并享有被选举权；
- (六) 监督业主委员会的工作；
- (七) 监督物业服务企业履行物业服务合同；
- (八) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；
- (九) 监督住宅专项维修资金的管理和使用；
- (十) 法律、法规规定的其他权利。

五、业主的义务有哪些？

答：根据《物业管理条例》第七条规定，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的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) 按照国家有关规定交纳住宅专项维修资金；
- (五) 按时交纳物业服务费用；
- (六) 法律、法规规定的其他义务。

六、哪些事项由业主共同决定，怎么决定？

答：根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，下列事项由业主共同决定：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则；
- (二) 制定和修改管理规约；
- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (四) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- (五) 使用住宅专项维修资金；
- (六) 筹集住宅专项维修资金；
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (八) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- (九) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

七、业主如何制定管理规约？

答：根据《物业管理条例》第十七条规定，管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。管理规约应当尊重社会公德，不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。管理规约对全体业主具有约束力。

八、设立业主大会和选举业主委员会需要什么条件和程序？

答：根据《中华人民共和国民法典》第二百七十七条规定，业主可以设立业主大会，选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序，依照法律、法规的规定。地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。设立业主大会和选举业主委员会的具体条件和程序需咨询当地居民委员会和相关主管部门。

九、业主委员会有哪些职责？

答：根据《物业管理条例》第十五条规定，业主委员会执行业主大会的决定事项，履行下列职责：

- （一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- （二）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- （四）监督管理规约的实施；
- （五）业主大会赋予的其他职责。

十、业主参选业主委员会成员需要什么条件？

答：根据《物业管理条例》第十六条第二款规定，业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。《业主大会和业主委员会指导规则》（建房〔2009〕274号）第三十一条规定，业主委员会委员应当是物业管理区域内的业主，并符合下列条件：（一）具有完全

民事行为能力；（二）遵守国家有关法律、法规；（三）遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行行业义务；（四）热心公益事业，责任心强，公正廉洁；（五）具有一定的组织能力；（六）具备必要的工作时间。《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）明确提出街道负责指导成立业主大会筹备组、业主委员会换届改选小组，加强对业主委员会的人选推荐和审核把关。鼓励“两代表一委员”参选业主委员会成员，提高业主委员会成员中党员比例。

十一、物业服务企业有哪些职责？

答：根据《中华人民共和国民法典》第九百四十二条规定，物业服务企业应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业管理区域内的业主共有部分，维护物业管理区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。对物业管理区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务企业应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

十二、物业服务合同包含哪些内容？

答：根据《中华人民共和国民法典》第九百三十八条规定，物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。物业服务企业公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。物业服务合同应当采用书面形式。

十三、物业服务企业应当向业主公开哪些事项？

答：根据《中华人民共和国民法典》第九百四十三条规定，物业服务企业应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及住宅专项维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

十四、物业服务企业应当如何做好服务信息公开？

答：《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）规定，物业服务企业应当在物业管理区域显著位置如实公布并及时更新物业项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话、物业服务内容和标准、收费项目和标准、电梯和消防等设施

设备维保单位和联系方式、公共水电费分摊情况、业主共有部分经营收益收支情况、电梯维护保养支出情况等信息，可同时通过网络等方式告知业主公示内容。物业服务企业开展家政、养老等服务业务也应对外公示，按双方约定价格收取服务费用。物业服务企业不得收取公示收费项目以外的费用。

十五、物业服务企业如何满足居民多样化多层次居住生活需求？

答：《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）明确鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。引导物业服务企业通过智慧物业管理服务平台，提供定制化产品和个性化服务，实现一键预约、服务上门。

十六、业主交纳的住宅专项维修资金有什么用途？

答：根据《中华人民共和国民法典》第二百八十一条第一款及《住宅专项维修资金管理办法》（建设部令第165号）等有关规定，住宅专项维修资金属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分保修期满后的维修、更新和改造。

十七、发生哪些情况，可以申请紧急使用住宅专项维修资金？

答：根据《中华人民共和国民法典》第二百八十一条第二款规定，紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用住宅专项维修资金。《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》（建办房〔2015〕52号）明确，发生下列危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况，需要使用维修资金对老旧小区和电梯立即进行更新改造的，可以不经业主依法表决同意，直接申请使用维修资金：（一）电梯故障；（二）消防设施故障；（三）屋面、外墙渗漏；（四）二次供水水泵运行中断；（五）排水设施堵塞、爆裂；（六）楼体外立面存在脱落危险；（七）其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况。具体紧急使用程序可咨询当地的住宅专项维修资金管理部门。

十八、小区内的违法违规行爲该由谁来管？

答：根据《中华人民共和国民法典》第二百八十六条第三款规定，业主或者其他人拒不履行相关义务的，有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉，有关行政主管部门应当依法处理。第九百四十二条第二款规定，对物业管理区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务企业应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）规定，明确部门和单位职责清单，压实工作责任，及时查处物业服务区域内违章搭建、毁绿占绿、任意弃置垃圾、违反规定饲养动物、电动自行车违规停放充电、占用堵塞公共和消防通道等违法违规行为。

十九、供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业运营单位应履行什么责任？

答：根据《物业管理条例》第五十一条规定，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。前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）规定，依法明确供水、排水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业运营单位服务到最终用户，落实专业运营单位对物业管理区域内相关设施设备的维修、养护和更新责任。

二十、街道办事处、居民委员会需履行哪些职责？

答：根据《中华人民共和国民法典》第二百七十七条第二款规定，地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。《物业管理条例》第十条规定，同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）规定，街道要建立健全居住社区综合治理工作制度，明确工作目标，及时研究解决住宅物业管理重点和难点问题。建立物业管理工作机制，指导监督辖区内物业管理活动，积极推动业主设立业主大会、

选举业主委员会，办理业主委员会备案，并依法依规监督业主委员会和物业服务企业履行职责。负责指导成立业主大会筹备组、业主委员会换届改选小组，加强对业主委员会的人选推荐和审核把关。

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

(2021. 1. 1)

(2009年4月20日由最高人民法院审判委员会第1466次会议通过，根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改《最高人民法院关于在民事审判工作中适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的解释》等二十七件民事类司法解释的决定》修正)

为正确审理物业服务纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》等法律规定，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条 业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约，实施妨碍物业服务与管理的行为，物业服务人请求业主承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状等相应民事责任的，人民法院应予支持。

第二条 物业服务人违反物业服务合同约定或者法律、法规、部门规章规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费，业主以违规收费为由提出抗辩的，人民法院应予支持。

业主请求物业服务人退还其已经收取的违规费用的，人民法院应予支持。

第三条 物业服务合同的权利义务终止后，业主请求物业服务人退还已经预收，但尚未提供物业服务期间的物业费的，人民法院应予支持。

第四条 因物业的承租人、借用人或者其他物业使用人实施违反物业服务合同，以及法律、法规或者管理规约的行为引起的物业服务纠纷，人民法院可以参照关于业主的规定处理。

第五条 本解释自2009年10月1日起施行。

本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

附：修改《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》

1. 将名称修改为：

“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”。

2. 将引言修改为：

“为正确审理物业服务纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》等法律规定，结合民事审判实践，制定本解释。”

3. 删除第一条、第二条、第三条、第六条、第七条、第八条、第十条、第十一条。

4. 将第四条修改为：

“业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约，实施妨碍物业服务与管理的行为，物业服务人请求业主承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状等相应民事责任的，人民法院应予支持。”

5. 将第五条修改为：

“物业服务人违反物业服务合同约定或者法律、法规、部门规章规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费，业主以违规收费为由提出抗辩的，人民法院应予支持。业主请求物业服务人退还其已经收取的违规费用的，人民法院应予支持。”

6. 将第九条修改为：

“物业服务合同的权利义务终止后，业主请求物业服务人退还已经预收，但尚未提供物业服务期间的物业费的，人民法院应予支持。”

7. 将第十二条修改为：

“因物业的承租人、借用人或者其他物业使用人实施违反物业服务合同，以及法律、法规或者管理规约的行为引起的物业服务纠纷，人民法院可以参照关于业主的规定处理。”

8. 条文顺序作相应调整

最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权 纠纷案件适用法律若干问题的解释》

(2009年3月23日由最高人民法院审判委员会第1464次会议通过，根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改(最高人民法院关于在民事审判工作中适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的解释)等二十七件民事类司法解释的决定》修正)

为正确审理建筑物区分所有权纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》等法律的规定，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条 依法登记取得或者依据民法典第二百二十九条至第二百三十条规定取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为民法典第二编第六章所称的业主。

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，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为民法典第二编第六章所称的业主。

第二条 建筑区划内符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间，应当认定为民法典第二编第六章所称的专有部分：

- (一)具有构造上的独立性，能够明确区分；
- (二)具有利用上的独立性，可以排他使用；
- (三)能够登记成为特定业主所有权的客体。

规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等，应当认定为前款所称的专有部分的组成部分。本条第一款所称房屋，包括整栋建筑物。

第三条 除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，也应当认定为民法典第二编第六章所称的共有部分：

- (一)建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；
- (二)其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所

有的场所及设施等。

建筑区划内的土地，依法由业主共同享有建设用地使用权，但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

第四条 业主基于对住宅、经营性用房等专有部分特定使用功能的合理需要，无偿利用屋顶以及与其专有部分相对应的外墙面等共有部分的，不应认定为侵权。但违反法律、法规、管理规约，损害他人合法权益的除外。

第五条 建设单位按照配置比例将车位、车库，以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的。应当认定其行为符合民法典第二百七十六条有关“应当首先满足业主的需要”的规定。

前款所称配置比例是指规划确定的建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库与房屋套数的比例。

第六条 建筑区划内在规划用于停放汽车的车位之外，占用业主共有道路或者其他场地增设的车位，应当认定为民法典第二百七十五条第二款所称的车位。

第七条 处分共有部分，以及业主大会依法决定或者管理规约依法确定应由业主共同决定的事项，应当认定为民法典第二百七十八条第一款第(九)项规定的有关共有和共同管理权利的“其他重大事项”。

第八条 民法典第二百七十八条第二款和第二百八十三条规定的专有部分面积可以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。

第九条 民法典第二百七十八条第二款规定的业主人数可以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，按一人计算。

第十条 业主将住宅改变为经营性用房，未依据民法典第二百七十九条的规定经有利害关系的业主一致同意，有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持。将住宅改变为经营性用房的业主以多数有利害关系的业主同意其行为进行抗辩的，人民法院不予支持。

第十一条 业主将住宅改变为经营性用房，本栋建筑物内的其他业主，应当认定为民法典第二百七十九条所称“有利害关系的业主”。建筑区划内，本栋建筑物之外的业主，主张与自己有利害关系的，应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

第十二条 业主以业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益或者违反了法律规定的程序为由，依据民法典第二百八十条第二款的规定请求人民法院撤销该决定的，应当在知道或者应当知道业主大会或者业主委员会作出决定之日起一年内行使。

第十三条 业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的，人民法院应予支持：

- (一)建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；
- (二)管理规约、业主大会议事规则，以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录；
- (三)物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；
- (四)建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；
- (五)其他应当向业主公开的情况和资料。

第十四条 建设单位、物业服务企业或者其他管理人等擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动，权利人请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

属于前款所称擅自进行经营性活动的情形，权利人请求建设单位、物业服务企业或者其他管理人等将扣除合理成本之后的收益用于补充专项维修资金或者业主共同决定的其他用途的，人民法院应予支持。行为人对成本的支出及其合理性承担举证责任。

第十五条 业主或者其他行为人违反法律、法规、国家相关强制性标准、管理规约，或者违反业主大会、业主委员会依法作出的决定，实施下列行为的，可以认定为民法典第二百八十六条第二款所称的其他“损害他人合法权益的行为”：

- (一)损害房屋承重结构，损害或者违章使用电力、燃气、消防设施，在建筑物内放置危险、放射性物品等危及建筑物安全或者妨碍建筑物正常使用；
- (二)违反规定破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色等损害建筑物外观；

(三)违反规定进行房屋装饰装修;

(四)违章加建、改建,侵占、挖掘公共通道、道路、场地或者其他共有部分。

第十六条 建筑物区分所有权纠纷涉及专有部分的承租人、借用人等物业使用人的,参照本解释处理。

专有部分的承租人、借用人等物业使用人,根据法律、法规、管理规约、业主大会或者业主委员会依法作出的决定,以及其与业主的约定,享有相应权利,承担相应义务。

第十七条 本解释所称建设单位,包括包销期满,按照包销合同约定的包销价格购买尚未销售的物业后,以自己名义对外销售的包销人。

第十八条 人民法院审理建筑物区分所有权案件中,涉及有关物权归属争议的,应当以法律、行政法规为依据。

第十九条 本解释自2009年10月1日起施行。

因物权法施行后实施的行为引起的建筑物区分所有权纠纷案件,适用本解释。

本解释施行前已经终审,本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件,不适用本解释。

2020最高人民法院《关于诉讼时效的最新规定》

诉讼时效是为了督促权利人及时的行使权利,如果权利人在诉讼时效内不行使权利,诉讼时效过了以后,不再享有胜诉权。那么,最高人民法院关于诉讼时效的最新规定是怎样的呢?

一、2020最高人民法院关于诉讼时效的最新规定

2020最高人民法院关于诉讼时效的最新规定为三年,但是如果其他法律有具体规定的话,就用其他法律的规定。

二、法律依据

《民法典》(2021.1.1生效)

第一百八十八条【普通诉讼时效、最长权利保护期间】向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为三年。法律另有规定的,依照其规定。

诉讼时效期间自权利人知道或者应当知道权利受到损害以及义务人之日起计算。法律另有规定的，依照其规定。但是，自权利受到损害之日起超过二十年的，人民法院不予保护，有特殊情况的，人民法院可以根据权利人的申请决定延长。

《最高人民法院关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》

第一条 当事人可以对债权请求权提出诉讼时效抗辩，但对下列债权请求权提出诉讼时效抗辩的，人民法院不予支持：

- (一)支付存款本金及利息请求权；
- (二)兑付国债、金融债券以及向不特定对象发行的企业债券本息请求权；
- (三)基于投资关系产生的缴付出资请求权；
- (四)其他依法不适用诉讼时效规定的债权请求权。

第二条 当事人违反法律规定，约定延长或者缩短诉讼时效期间、预先放弃诉讼时效利益的，人民法院不予认可。

第三条 当事人未提出诉讼时效抗辩，人民法院不应对诉讼时效问题进行释明及主动适用诉讼时效的规定进行裁判。

第四条 当事人在一审期间未提出诉讼时效抗辩，在二审期间提出的，人民法院不予支持，但其基于新的证据能够证明对方当事人的请求权已过诉讼时效期间的情形除外。

当事人未按照前款规定提出诉讼时效抗辩，以诉讼时效期间届满为由申请再审或者提出再审抗辩的，人民法院不予支持。

第五条 当事人约定同一债务分期履行的，诉讼时效期间从最后一期履行期限届满之日起计算。

第六条 未约定履行期限的合同，依照合同法第六十一条、第六十二条的规定，可以确定履行期限的，诉讼时效期间从履行期限届满之日起计算；不能确定履行期限的，诉讼时效期间从债权人要求债务人履行义务的宽限期届满之日起计算，但债务人在债权人第一次向其主张权利之时明确表示不履行义务的，诉讼时效期间从债务人明确表示不履行义务之日起计算。

第七条 享有撤销权的当事人一方请求撤销合同的，应适用合同法第五十五条关于一年除斥期间的规定。

对方当事人对撤销合同请求权提出诉讼时效抗辩的，人民法院不予支持。

合同被撤销，返还财产、赔偿损失请求权的诉讼时效期间从合同被销之日起计算。

第八条 返还不当得利请求权的诉讼时效期间，从当事人一方知道或者应当知道不当得利事实及对方当事人之日起计算。

第九条 管理人因无因管理行为产生的给付必要管理费用、赔偿损失请求权的诉讼时效期间，从无因管理行为结束并且管理人知道或者应当知道本人之日起计算。

本人因不当无因管理行为产生的赔偿损失请求权的诉讼时效期间，从其知道或者应当知道管理人及损害事实之日起计算。

第十条 具有下列情形之一的，应当认定为民法通则第一百四十四条规定的“当事人一方提出要求”，产生诉讼时效中断的效力：

(一)当事人一方直接向对方当事人送交主张权利文书，对方当事人在文书上签字、盖章或者虽未签字、盖章但能够以其他方式证明该文书到达对方当事人的：

(二)当事人一方以发送信件或者数据电文方式主张权利，信件或者数据电文到达或者应当到达对方当事人的；

(三)当事人一方为金融机构，依照法律规定或者当事人约定从对方当事人账户中扣收欠款本息的；

(四)当事人一方下落不明，对方当事人在国家级或者下落不明的当事人一方住所地的省级有影响的媒体上刊登具有主张权利内容的公告的，但法律和司法解释另有特别规定的，适用其规定。

前款第(一)项情形中，对方当事人为法人或者其他组织的，签收人可以是其法定代表人、主要负责人、负责收发信件的部门或者被授权主体；对方当事人为自然人的，签收人可以是自然人本人、同住的具有完全行为能力的亲属或者被授权主体。

第十一条 权利人对同一债权中的部分债权主张权利，诉讼时效中断的效力及于剩余债权，但权利人明确表示放弃剩余债权的情形除外。

第十二条 当事人一方向人民法院提交起诉状或者口头起诉的，诉讼时效从提交起诉状或者口头起诉之日起中断。

第十三条 下列事项之一，人民法院应当认定与提起诉讼具有同等诉讼时

效中断的效力：

(一) 申请仲裁：

(二) 申请支付令：

(三) 申请破产、申报破产债权：

(四) 为主张权利而申请宣告义务人失踪或死亡：

(五) 申请诉前财产保全、诉前临时禁令等诉前措施：

(六) 申请强制执行：

(七) 申请追加当事人或者被通知参加诉讼：

(八) 在诉讼中主张抵销：

(九) 其他与提起诉讼具有同等诉讼时效中断效力的事项。

第十四条 权利人向人民调解委员会以及其他依法有权解决相关民事纠纷的国家机关、事业单位、社会团体等社会组织提出保护相应民事权利的请求，诉讼时效从提出请求之日起中断。

第十五条 权利人向公安机关、人民检察院、人民法院报案或者控告，请求大保护其民事权利的，诉讼时效从其报案或者控告之日起中断。比述机关决定不立案、撤销案件、不起诉的，诉讼时效期间从权利人知道或者应当知道不立案、撤销案件或者不起诉之日起重新计算；刑事案进入审理阶段，诉讼时效期间从刑事裁判文书生效之日起重新计算。

第十六条 义务人作出分期履行、部分履行、提供担保、请求延期履行制定清偿债务计划等承诺或者行为的，应当认定为民法通则第一百四十一条规定的当事人一方“同意履行义务。”

第十七条 对于连带债权人中的一人发生诉讼时效中断效力的事由，应当认定对其他连带债权人也发生诉讼时效中断的效力。

对于连带债务人中的一人发生诉讼时效中断效力的事由，应当认定对其他连带债务人也发生诉讼时效中断的效力。

第十八条 债权人提起代位权诉讼的，应当认定对债权人的债权和债务人的债权均发生诉讼时效中断的效力。

第十九条 债权转让的，应当认定诉讼时效从债权转让通知到达债务人之日起中断。

债务承担情形下，构成原债务人对债务承认的，应当认定诉讼时效从债务

承担意思表示到达债权人之日起中断。

第二十条 有下列情形之一的，应当认定为民法通则第一百三十九条规定的“其他障碍”，诉讼时效中止；

(一)权利被侵害的无民事行为能力人、限制民事行为能力人没有法定代理人，或者法定代理人死亡、丧失代理权、丧失行为能力；

(二)继承开始后未确定继承人或者遗产管理人；

(三)权利人被义务人或者其他人控制无法主张权利；(四)其他导致权利人不能主张权利的客观情形。

第二十一条 主债务诉讼时效期间届满，保证人享有主债务人的诉讼时效抗辩权。

保证人未主张前述诉讼时效抗辩权，承担保证责任后向主债务人行使追偿权的，人民法院不予支持，但主债务人同意给付的情形除外。

第二十二条 诉讼时效期间届满，当事人一方向对方当事人作出同意履行义务的意思表示或者自愿履行义务后，又以诉讼时效期间届满为由进行抗辩的，人民法院不予支持。

第二十三条 本规定施行后，案件尚在一审或者二审阶段的，适用本规定；本规定施行前已经终审的案件，人民法院进行再审时，不适用本规定。

第二十四条 本规定施行前本院作出的有关司法解释与本规定相抵触的，以本规定为准。

当事人违反法律规定，约定延长或者缩短诉讼时效期间、预先放弃诉讼时效利益的，人民法院不予认可。当事人未提出诉讼时效抗辩，人民法院不应对诉讼时效问题进行释明及主动适用诉讼时效的规定进行裁判。

第三十一条 “再审申请被裁定驳回后，申请再审人以相同理由再次申请再审的，不作为申请再审案件审查处理。

申请再审人不服驳回其再审申请的裁定，向作出驳回裁定法院的上一级法院申请再审的，不作为申请再审案件审查处理”的规定，你的再审申请被省高院驳回后，将不能再继续申请再审。

最高人民法院

《关于依法妥善审理高空抛物、坠物案件的意见》

近年来，高空抛物、坠物事件不断发生，严重危害公共安全，侵害人民群众合法权益，影响社会和谐稳定。为充分发挥司法审判的惩罚、规范和预防功能，依法妥善审理高空抛物、坠物案件，切实维护人民群众“头顶上的安全”，保障人民安居乐业，维护社会公平正义，依据《中华人民共和国刑法》《中华人民共和国侵权责任法》等相关法律，提出如下意见。

一、加强源头治理，监督支持依法行政，有效预防和惩治高空抛物坠物行为

1. 树立预防和惩治高空抛物、坠物行为的基本理念。人民法院要切实贯彻以人民为中心的发展理念，将预防和惩治高空抛物、坠物行为作为当前和今后一段时期的重要任务，充分发挥司法职能作用，保护人民群众生命财产安全。要积极推动预防和惩治高空抛物、坠物行为的综合治理、协同治理工作，及时排查整治安全隐患，确保人民群众“头顶上的安全”，不断增强人民群众的幸福感和安全感。要努力实现依法制裁、救济损害与维护公共安全、保障人民群众安居乐业的有机统一，促进社会和谐稳定。

2. 积极推动将高空抛物、坠物行为的预防与惩治纳入诉源治理机制建设。切实发挥人民法院在诉源治理中的参与、推动、规范和保障作用，加强与公安、基层组织等的联动，积极推动和助力有关部门完善防范高空抛物、坠物的工作举措，形成有效合力。注重发挥司法建议作用，对在审理高空抛物、坠物案件中发现行政机关、基层组织、物业服务企业等有关单位存在的工作疏漏、隐患风险等问题，及时提出司法建议，督促整改。

3. 充分发挥行政审判促进依法行政的职能作用。注重发挥行政审判对预防和惩治高空抛物、坠物行为的积极作用，切实保护受害人依法申请行政机关履行保护其人身权、财产权等合法权益法定职责的权利，监督行政机关依法行使行政职权、履行相应职责。受害人等行政相对方对行政机关在履职过程中违法行使职权或者不作为提起行政诉讼的，人民法院应当依法及

时受理。

二、依法惩处构成犯罪的高空抛物、坠物行为，切实维护人民群众生命财产安全

4. 充分认识高空抛物、坠物行为的社会危害性。高空抛物、坠物行为损害人民群众人身、财产安全，极易造成人身伤亡和财产损失，引发社会矛盾纠纷。人民法院要高度重视高空抛物、坠物行为的现实危害，深刻认识运用刑罚手段惩治情节和后果严重的高空抛物、坠物行为的必要性和重要性，依法惩治此类犯罪行为，有效防范、坚决遏制此类行为发生。

5. 准确认定高空抛物犯罪。对于高空抛物行为，应当根据行为人的动机、抛物场所、抛掷物的情况以及造成的后果等因素，全面考量行为的社会危害程度，准确判断行为性质，正确适用罪名，准确量刑刑罚。

故意从高空抛弃物品，尚未造成严重后果，但足以危害公共安全的，依照刑法第一百一十四条规定的以危险方法危害公共安全罪定罪处罚；致人重伤、死亡或者使公私财产遭受重大损失的，依照刑法第一百一十五条第一款的规定处罚。为伤害、杀害特定人员实施上述行为的，依照故意伤害罪、故意杀人罪定罪处罚。

6. 依法从重惩治高空抛物犯罪。具有下列情形之一的，应当从重处罚，一般不得适用缓刑：(1) 多次实施的；(2) 经劝阻仍继续实施的；(3) 受过刑事处罚或者行政处罚后又实施的；(4) 在人员密集场所实施的；(5) 其他情节严重的情形。

7. 准确认定高空坠物犯罪。过失导致物品从高空坠落，致人死亡、重伤，符合刑法第二百三十三条、第二百三十五条规定的，依照过失致人死亡罪、过失致人重伤罪定罪处罚。在生产、作业中违反有关安全管理规定从高空坠落物品，发生重大伤亡事故或者造成其他严重后果的，依照刑法第一百三十四条第一款的规定，以重大责任事故罪定罪处罚。

三、坚持司法为民、公正司法，依法妥善审理高空抛物、坠物民事案

8. 加强高空抛物、坠物民事案件的审判工作。人民法院在处理高空抛物、坠物民事案件时，要充分认识此类案件中侵权行为给人民群众生命、健康、财产造成的严重损害，把维护人民群众合法权益放在首位。针对此类案件直接侵权人查找难、影响面广、处理难度大等特点，要创新审判方式，坚

持多措并举，依法严惩高空抛物行为人，充分保护受害人。

9. 做好诉讼服务与立案释明工作。人民法院对高空抛物、坠物案件，要坚持有案必立、有诉必理，为受害人线上线下立案提供方便。在受理从建筑物中抛掷物品、坠落物品造成他人损害的纠纷案件时，要向当事人释明尽量提供具体明确的侵权人，尽量限缩“可能加害的建筑物使用人”范围，减轻当事人诉累。对侵权人不明又不能依法追加其他责任人的，引导当事人通过多元化纠纷解决机制化解矛盾、补偿损失。

10. 综合运用民事诉讼证据规则。人民法院在适用侵权责任法第八十七条裁判案件时，对能够证明自己不是侵权人的“可能加害的建筑物使用人”，依法予以免责。要加大依职权调查取证力度，积极主动向物业服务企业、周边群众、技术专家等询问查证，加强与公安部门、基层组织等沟通协调，充分运用日常生活经验法则，最大限度查找确定直接侵权人并依法判决其承担侵权责任。

11. 区分坠落物、抛掷物的不同法律适用规则。建筑物及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害的，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，人民法院应当适用侵权责任法第八十五条的规定，依法判决其承担侵权责任；有其他责任人的，所有人、管理人或者使用人赔偿后向其他责任人主张追偿权的，人民法院应予支持。从建筑物中抛掷物品造成他人损害的，应当尽量查明直接侵权人，并依法判决其承担侵权责任。

12. 依法确定物业服务企业的责任。物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定或者法律法规规定、相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，造成建筑物及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落致使他人损害的，人民法院依法判决其承担侵权责任。有其他责任人的，物业服务企业承担责任后，向其他责任人行使追偿权的，人民法院应予支持。物业服务企业隐匿、销毁、篡改或者拒不向人民法院提供相应证据，导致案件事实难以认定的，应当承担相应的不利后果。

13. 完善相关的审判程序机制。人民法院在审理疑难复杂或社会影响较大的高空抛物、坠物民事案件时，要充分运用人民陪审员、合议庭、主审法官会议等机制，充分发挥院、庭长的监督职责。涉及侵权责任法第八十七条适用的，可以提交院审判委员会讨论决定。

四、注重多元化解，坚持多措并举，不断完善预防和调处高空抛物、坠物纠纷的工作机制

14. 充分发挥多元解纷机制的作用。人民法院应当将高空抛物、坠物民事案件的处理纳入到建设一站式多元解纷机制的整体工作中，加强诉前、诉中调解工作，有效化解矛盾纠纷，努力实现法律效果与社会效果相统一。要根据每一个高空抛物、坠物案件的具体特点，带着对受害人的真挚感情为当事人解难题、办实事，尽力做好调解工作，力促案结事了人和。

15. 推动完善社会救助工作。要充分运用诉讼费缓减免和司法救助制度依法及时对经济上确有困难的高空抛物、坠物案件受害人给予救济。通过案件裁判、规则指引积极引导当事人参加社会保险转移风险、分担损失。支持各级政府有关部门探索建立高空抛物事故社会救助基金或者进行试点工作，对受害人损害进行合理分担。

16. 积极完善工作举措。要通过多种形式特别是人民群众喜闻乐见的方式加强法治宣传，持续强化以案释法工作，充分发挥司法裁判规范、指导、评价、引领社会价值的重要作用，大力弘扬社会主义核心价值观，形成良好社会风尚。要深入调研高空抛物、坠物案件的司法适用疑难问题，认真总结审判经验。对审理高空抛物、坠物案件中发现的新情况、新问题，及时层报最高人民法院。

《辽宁省电梯安全管理条例》

(2020年11月24日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过)

第一章 总则

第一条 为了加强电梯安全管理，预防和减少电梯事故，保障人身和财产安全，根据《中华人民共和国特种设备安全法》等有关法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本省行政区域内电梯的生产(包括设计、制造、安装、改造、修理)、经营、使用、维护保养、检验、检测和监督管理等活动，适用本条例。

本条例所称电梯包括载人(货)电梯、自动扶梯、自动人行道等。非公共场所安装且仅供单一家庭使用的电梯安全监督管理，不适用本条例。

第三条 电梯安全管理工作应当按照管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全的要求，坚持安全第一、预防为主、为民服务、多元共治的原则。

第四条 省、市、县(含县级市、区，下同)人民政府应当加强对电梯安全管理工作的领导，建立健全电梯安全工作协调机制，及时协调解决电梯安全工作中的重大问题，将电梯质量安全工作情况纳入政府质量和安全责任考核体系。

乡镇人民政府和街道办事处应当协助做好电梯安全相关工作。

第五条 省、市、县人民政府市场监督管理部门(以下简称市场监督管理部门)负责本行政区域内电梯安全监督管理工作。

发展改革、住房城乡建设、教育、自然资源、应急管理等部门，按照各自职责，依法做好电梯安全相关工作。

第六条 电梯生产、经营、使用、维护保养等单位应当依法建立健全电梯安全责任制度，按照国家有关规定配备电梯安全管理人员、检测人员和作业人员，并按规定对其进行安全教育和技能培训。

第七条 省市场监督管理部门应当会同有关部门和单位，运用人工智能等新一代信息技术，建立完善全省统一的电梯安全管理服务平台，对电梯生产、使用、维护保养、检验、检测、应急救援等进行全过程质量安全管理与风险控制，逐步建立数字化电梯全生命周期管理服务机制。

第八条 政府有关部门应当组织开展多种形式的宣传活动，向社会普及电梯安全知识，加强中小学电梯安全教育，提高全民电梯安全意识。

报刊、广播、电视、网络等新闻媒体应当开展电梯安全知识的公益性宣传。

第九条 电梯相关行业协会应当建立行业自律机制，推进行业诚信体系建设，提供电梯安全培训、宣传教育、咨询等服务。

第二章 生产、经营和使用

第十条 新安装电梯应当在轿厢内设置视频监控设施，并配置两回线路供电系统、备用电源或者应急平层装置；配备具有电梯运行参数采集和网络远程传输功能的监测装置，符合电梯安全管理服务平台数据接口标准，并

实时上传数据。

在用载人电梯应当按照省市场监督管理部门的规定加装前款规定的设施、装置。

第十一条 建筑设计单位应当按照国家有关规定和标准，设计建筑物内电梯的数量、参数，设置井道和轿厢移动通信设施装设空间，保证电梯选型、配置、通信装置与建筑结构、使用要求相适应，兼顾安全、急救、消防、无障碍通行等功能需求。

施工图审查机构应当对建设工程施工图设计文件有关电梯配置中涉及工程强制性标准的内容依法进行审查。

建设单位应当按照相关安全技术规范、标准及电梯工程设计文件和合同约定的要求，选型、配置和购置电梯，为电梯轿厢通信网络建设预留所需管孔、设施装设空间。

第十二条 电梯安装、改造、修理前，施工单位应当编制安全施工方案，落实安全防护措施等现场安全生产条件，并按照电梯设计文件和标准的要求，检查电梯机房、井道、底坑、通道等土建工程以及电梯质量，确认符合要求后，方可开始施工。

第十三条 电梯制造单位应当保证电梯质量、安全性能和能效指标符合法律、法规、安全技术规范和国家相关标准，并履行下列职责：

(一)提供安全技术规范要求的设计文件、产品质量合格证明、安装及使用维护保养说明、监督检验证明等相关技术资料 and 文件：

(二)建立电梯整机、重要零部件验收和溯源制度，并及时向电梯安全管理服务平台上传数据：

(三)保障电梯零部件的供应，提供电梯安全运行和故障处理的技术指导，协助开展应急救援等专业技能培训；

(四)履行保修期限内的保修义务，不得以保修代替日常维护保养；

(五)不得设置技术障碍，影响电梯正常运行和维护保养；(六)因生产原因造成电梯存在危及安全的同一性缺陷的，应当立即停止生产、主动召回，及时告知电梯使用单位，并向市场监督管理部门报告。

电梯零部件制造单位生产的零部件应当符合有关法律、法规、安全技术规范和相关标准。

第十四条 鼓励电梯制造单位自主创新和科技进步,提升企业科技研发和维护保养服务能力推动电梯制造单位由制造型企业向创新型、服务型企业转型,引导电梯维护保养单位连锁化、规模化发展。

第十五条 电梯使用单位按照下列规定确定:

- (一)新安装的电梯尚未移交的,项目建设单位为电梯使用单位;
- (二)电梯所有权人委托物业服务企业或者其他单位管理的,其受委托管理的单位为电梯使用单位;
- (三)电梯为单一所有权人的,所有权人为电梯使用单位;
- (四)电梯属于多个所有权人共有的,应当协商确定电梯使用单位:属于多个所有权人,且所有权人未按照上述规定明确电梯使用单位的,所在地的乡镇人民政府、街道办事处应当协调确定电梯使用单位;
- (五)电梯所有权人出租、出借或者以其他方式转移电梯使用权的,应当通过书面协议约定电梯使用单位:未约定的,电梯所有权人为电梯使用单位。未明确使用单位的电梯,不得投入使用。

第十六条 电梯所有权人委托物业服务企业管理的,电梯运行维护费用的收取由电梯所有权人与物业服务企业在物业服务合同中约定。

电梯运行维护费用应当用于电梯运行维护保养、检验、检测、保险和零部件损耗更换等日常管理费用支出,专款专用。物业服务企业应当每年至少一次公布收支情况,接受业主和业主委员会监督。

第十七条 电梯所有权人委托电梯专业运营单位管理的,电梯运行维护费用的收取由电梯所有权人与电梯专业运营单位在委托合同中约定,用于电梯运行维护保养、检验、检测、保险和零部件损耗更换等日常管理以及电梯更新、改造费用支出。

第十八条 电梯使用单位应当按照法律、法规和国家有关规定为在用电梯投保电梯安全责任保险。

鼓励运用保险的市场约束激励机制。建立电梯安全社会治理体系。

第十九条 电梯使用单位应当建立安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制,并履行下列安全管理职责:

- (一)制定安全运行管理制度,建立安全技术档案以数据形式保存,并上传至电梯安全管理服务平台:

(二)健全电梯事故风险防范、应急救援等安全管理制度，制定突发事件应急预案，并定期组织演练；

(三)在电梯轿厢内或自动扶梯、自动人行道的明显位置标明安全使用说明、安全注意事项、警示标志、有效的特种设备使用标志、电梯安全管理服务平台标识、安全管理人员及其联系方式、应急救援电话等公用信息；

(四)保证紧急报警装置有效使用；

(五)对电梯进行经常性维护保养和定期自行检查；

(六)电梯出现故障或者存在事故隐患时，立即停止使用和张贴停止使用标志，并通知电梯维护保养单位检修；

(七)发生乘客被困故障时，立即通知电梯维护保养单位，并迅速组织救援，按规定及时报告市场监督管理部门；

(八)对运载建筑材料、建筑垃圾以及易造成电梯损坏的家具、家用电器等物品的，采取有效的安全防护技术措施或者派人员进行现场管理；

(九)组织做好电梯的修理、改造、更新、维护保养和检验工作；

(十)保障电梯运行维护费用；

(十一)法律、法规规定的其他职责。

第二十条 学校、幼儿园以及医院、车站、机场、客运码头、商场、餐饮场所、体育场馆、展览馆、公园、宾馆、影剧院、图书馆、儿童活动中心、公共浴池、养老机构等公众聚集场所的电梯使用单位，应当在人流高峰期设置专人负责下列工作：

(一)宣传安全乘梯知识、倡导文明乘梯行为；

(二)引导乘客有序乘梯；

(三)帮扶老、幼、孕、弱、残人员安全乘梯；

(四)制止影响电梯安全运行的行为；

(五)保持电梯清洁；

(六)及时处置突发情况。

第二十一条 乘客乘用电梯应当文明有序，按照安全注意事项和警示标志正确使用电梯，不得有下列行为：

(一)拆除、毁坏安全警示标志、紧急报警装置或者电梯零部件；

(二)采用非安全手段开启电梯层门、轿门；

(三)超过电梯额定载荷运载货物；

(四)在自动扶梯、自动人行道及出入口逆行、嬉戏打闹、滞留；

(五)其他危及电梯安全运行或者他人乘坐安全的行为。

第二十二条 移装电梯应当符合法律、法规、安全技术规范和国家相关标准，并进行安全评估。

电梯有下列情形之一的，不得移装：

(一)整机使用年限十五年以上且未经重大修理的；

(二)技术资料不齐全的；

(三)经检验不合格的。

第二十三条 在电梯轿厢内设置文字、图片、视频等广告的，不得影响电梯安全使用，不得遮挡安全使用说明、安全注意事项、警示标志、特种设备使用标志、电梯安全管理服务平台标识和应急救援电话等公用信息。

电梯使用单位不得在电梯轿门和层门设置除安全警示标志外的任何文字、图片、视频。

第二十四条 电梯拟停用一年以上的，电梯使用单位应当采取有效的保护措施，设置停用标志，并在停用后三十日内到有关部门办理停用手续；存在严重事故隐患，无改造、修理价值，或者达到安全技术规范规定的其他报废条件的，电梯使用单位应当按照国家有关规定及时向所在地市场监督管理部门报告，办理报废手续。

第二十五条 在用电梯有下列情形之一的，电梯使用单位可以进行电梯安全评估并公示评估结论：

(一)使用期限超过十五年的；

(二)设备需要更换、移装、改造、大修的；

(三)电梯故障率高，影响电梯正常运行的；

(四)电梯发生事故后，需要确认的；

(五)重大自然灾害发生，造成设备损坏的；

(六)其他需要进行安全评估的。

电梯安全评估单位应当出具评估报告，并对评估结论负责。对存在严重事故隐患的电梯，应当向电梯所在地市场监督管理部门书面报告。

第二十六条 住宅电梯的维修、更新和改造，可以依法使用住宅专项维修

资金。

省、市、县人民政府应当制定老旧住宅电梯更新、改造、大修措施，落实住宅专项维修资金使用渠道，建立紧急动用维修资金程序和维修资金缺失情况下资金筹措机制。

鼓励社会资本参与电梯更新、改造、大修和加装，探索电梯使用管理新模式。

第二十七条 既有住宅加装电梯应当符合城乡规划、房屋建筑、消防等相关规定。市、县人民政府有关部门应当按照简化、便民的原则，及时办理相关手续。

第三章 维护保养和检验、检测

第二十八条 电梯维护保养单位应当按照电梯维护保养规则等有关规定履行维护保养责任，并对电梯的安全性能负责。

第二十九条 电梯使用单位应当委托依法取得相应许可的单位进行日常维护保养，并签订维护保养合同，明确服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、服务期限、服务交接等条款。

第三十条 维护保养单位应当依托电梯安全管理服务平台，向社会公开现场维护保养的项目、内容、周期等信息，公开承诺所达到的维护保养质量目标和效果以及履行承诺情况。

维护保养单位应当运用运行参数采集和网络远程传输功能的监测装置，根据实时线上检查和监测维护情况，采取针对性的现场维护保养，保障电梯安全运行。

第三十一条 省外企业在我省行政区域内从事电梯维护保养业务和本省企业在省内跨市从事电梯维护保养业务的，应当在业务所在地设置固定的办事场所，配备专业人员和仪器设备，并书面告知业务所在地市市场监督管理部门。

第三十二条 监督检验和定期检验应当由检验机构在授权范围内开展。电梯使用单位应当按照有关要求定期进行自行检测。不具备自行检测能力的，可委托符合条件的维护保养单位或者电梯检验、检测机构承担检测工作。开展检测工作的电梯使用单位、维护保养单位和检验、检测机构应当通过电梯安全管理服务平台进行公示。

电梯检验、检测机构不得在同一市同时承担电梯检验任务和电梯检测服务。

第三十三条 电梯检验、检测工作应当全程录像记录。

第三十四条 电梯检验、检测机构及其检验、检测人员在检验、检测中发现电梯存在安全隐患，应当及时告知电梯使用单位；发现电梯存在严重事故隐患，还应当立即向电梯所在地县市场监督管理部门报告。

第三十五条 检验、检测工作完成后，检验、检测机构应当在十个工作日内出具检验、检测报告，并及时上传至电梯安全管理服务平台。

电梯使用单位应当及时公示检测结果，公示期不少于三十日；对于检测中发现的问题和隐患，应当及时采取措施予以消除，并及时将整改情况进行公示。

第四章 监督管理

第三十六条 市场监督管理部门和其他负有电梯安全管理职责的部门应当制定电梯安全监督检查计划和相关措施，按其职责分工依法对电梯安全进行定期检查或者抽查，对检查出的违法、违规问题和事故隐患，及时提出整改、处理意见，并进行整改监督；重大违法、违规问题和严重事故隐患。应依法立即采取强制措施并向本级政府和上级市场监督管理部门报告。

省市场监督管理部门应当督促电梯安全管理服务平台的运行管理机构建立完善运行管理规则，定期检查服务平台运行情况，及时纠正发现的问题。

第三十七条 省市、县人民政府应当建立健全电梯重大事故隐患督办制度，将没有委托专业管理、维护保养和维修资金以及存在重大事故隐患的电梯纳入重点整治范围，明确整改责任和资金安排，消除事故隐患和风险。

第三十八条 省、市、县人民政府应当将电梯应急救援纳入本级政府突发事件应急救援体系，建立由电梯使用单位、维护保养单位、消防救援机构等有关单位共同参与的应急救援机制，提高应急救援能力。

第三十九条 市场监督管理部门应当加强对检验、检测工作的统筹调配和监督检查，定期组织对电梯检验、检测人员进行考核，规范检验、检测行为。

第四十条 市场监督管理部门应当会同有关部门建立电梯生产、经营、使用、维护保养、检验、检测等相关信用信息公示制度，通过电梯安全管理服务平台加强信用监管，对严重违法失信企业依法予以联合惩戒。

第四十一条 任何单位和个人有权就涉及电梯安全的事项向全省统一综合服务平台投诉举报，有关部门应当自收到投诉举报之日起十个工作日内予以处理。

第五章 法律责任

第四十二条 违反本条例规定，市场监督管理部门和其他有关部门，发现电梯生产、经营、使用、维护保养、检验、检测违法行为不予查处，或者有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，对直接负责的主管人员和其他责任人员，依法依规给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送有关机关处理。

第四十三条 新安装电梯、在用载人电梯未按照第十条规定安装相关设施、装置的，由市场监督管理部门责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上十万元以下罚款。

第四十四条 违反本条例规定，电梯制造单位有下列情形之一的，由市场监督管理部门责令限期改正；逾期未改正的，处两万元以上十万元以下罚款：

- (一)未履行保修期限内的保修义务的；
- (二)设置技术障碍，影响电梯正常运行和维护保养的。

第四十五条 违反本条例规定，电梯使用单位有下列情形之一的，由市场监督管理部门责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上两万元以下罚款：

- (一)未将安全技术档案以数据形式上传至电梯安全管理服务平台的；
- (二)未保证紧急报警装置有效使用的；
- (三)发生乘客被困故障时，未立即通知电梯维护保养单位，并选速组织救援的；
- (四)对检测中发现的问题和隐患，未及时采取措施予以消除，或者未及时将整改情况进行公示的。

第四十六条 违反本条例规定，电梯维护保养单位未履行维护保养责任的，由市场监督管理部门责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上十万元以下罚款。

第四十七条 违反本条例规定，开展检测工作的电梯使用单位、维护保养单位和电梯检验、检测机构有下列情形之一的，由市场监督管理部门责令

限期改正；逾期未改正的，处一万元以上两万元以下罚款：

- (一) 电梯检验、检测机构在同一市同时开展电梯检验、检测活动的；
- (二) 检验、检测过程未全程录像记录的；
- (三) 未及时将检验、检测报告上传至电梯安全管理服务平台的。

第六章 附则

第四十八条 本条例自2021年2月1日起施行。

《中华人民共和国消防法》

（2021修订）（1998年4月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二次会议通过 2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议修订 根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第一次修正 根据2021年4月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国道路交通安全法〉等八部法律的决定》第二次修正）

第一章 总 则

第六条 各级人民政府应当组织开展经常性的消防宣传教育，提高公民的消防安全意识。

机关、团体、企业、事业等单位，应当加强对本单位人员的消防宣传教育。应急管理部门及消防救援机构应当加强消防法律、法规的宣传，并督促、指导、协助有关单位做好消防宣传教育工作。

教育、人力资源行政主管部门和学校、有关职业培训机构应当将消防知识纳入教育、教学、培训的内容。

新闻、广播、电视等有关单位，应当有针对性地面向社会进行消防宣传教育。

工会、共产主义青年团、妇女联合会等团体应当结合各自工作对象的特点，组织开展消防宣传教育。

村民委员会、居民委员会应当协助人民政府以及公安机关、应急管理等部门，加强消防宣传教育。

第二章 火灾预防

第十六条 机关、团体、企业、事业等单位应当履行下列消防安全职责：

（一）落实消防安全责任制，制定本单位的消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案；

（二）按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有效；

（三）对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，确保完好有效，检测记录应当完整准确，存档备查；

（四）保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保证防火防烟分区、防火间距符合消防技术标准；

（五）组织防火检查，及时消除火灾隐患；

（六）组织进行有针对性的消防演练；

（七）法律、法规规定的其他消防安全职责。

单位的主要负责人是本单位的消防安全责任人。

第十七条 县级以上地方人民政府消防救援机构应当将发生火灾可能性较大以及发生火灾可能造成重大的人身伤亡或者财产损失的单位，确定为本行政区域内的消防安全重点单位，并由应急管理部门报本级人民政府备案。

消防安全重点单位除应当履行本法第十六条规定的职责外，还应当履行下列消防安全职责：

（一）确定消防安全管理人，组织实施本单位的消防安全管理工作；

（二）建立消防档案，确定消防安全重点部位，设置防火标志，实行严格管理；

（三）实行每日防火巡查，并建立巡查记录；

（四）对职工进行岗前消防安全培训，定期组织消防安全培训和消防演练。

第十八条 同一建筑物由两个以上单位管理或者使用的，应当明确各方的消防安全责任，并确定责任人对共用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道进行统一管理。

住宅区的物业服务企业应当对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务。

第十九条 生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所不得与居住场所设置在同一建筑物内，并应当与居住场所保持安全距离。

生产、储存、经营其他物品的场所与居住场所设置在同一建筑物内的，应当符合国家工程建设消防技术标准。

第二十一条 禁止在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火。因施工等特殊情况需要使用明火作业的，应当按照规定事先办理审批手续，采取相应的消防安全措施；作业人员应当遵守消防安全规定。

进行电焊、气焊等具有火灾危险作业的人员和自动消防系统的操作人员，必须持证上岗，并遵守消防安全操作规程。

第二十四条 消防产品必须符合国家标准；没有国家标准的，必须符合行业标准。禁止生产、销售或者使用不合格的消防产品以及国家明令淘汰的消防产品。

依法实行强制性产品认证的消防产品，由具有法定资质的认证机构按照国家标准、行业标准的强制性要求认证合格后，方可生产、销售、使用。实行强制性产品认证的消防产品目录，由国务院产品质量监督部门会同国务院应急管理部门制定并公布。

第二十七条 电器产品、燃气用具的产品标准，应当符合消防安全的要求。电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测，必须符合消防技术标准和管理规定。

第二十八条 任何单位、个人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。人员密集场所的门窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

第二十九条 负责公共消防设施维护管理的单位，应当保持消防供水、消防通信、消防车通道等公共消防设施的完好有效。在修建道路以及停电、停水、截断通信线路时有可能影响消防队灭火救援的，有关单位必须事先通知当地消防救援机构。

第三十二条 乡镇人民政府、城市街道办事处应当指导、支持和帮助村民

委员会、居民委员会开展群众性的消防工作。村民委员会、居民委员会应当确定消防安全管理人，组织制定防火安全公约，进行防火安全检查。

第三章 消防组织

第四十一条 机关、团体、企业、事业等单位以及村民委员会、居民委员会根据需要，建立志愿消防队等多种形式的消防组织，开展群众性自防自救工作。

第四章 灭火救援

第四十四条 任何人发现火灾都应当立即报警。任何单位、个人都应当无偿为报警提供便利，不得阻拦报警。严禁谎报火警。

人员密集场所发生火灾，该场所的现场工作人员应当立即组织、引导在场人员疏散。

任何单位发生火灾，必须立即组织力量扑救。邻近单位应当给予支援。

第五章 监督检查

第五十三条 消防救援机构应当对机关、团体、企业、事业等单位遵守消防法律、法规的情况依法进行监督检查。公安派出所可以负责日常消防监督检查、开展消防宣传教育，具体办法由国务院公安部门规定。

消防救援机构、公安派出所的工作人员进行消防监督检查，应当出示证件。

第六章 法律责任

第六十条 单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：

- （一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；
- （二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；
- （三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；
- （四）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；
- （五）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；
- （六）人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的；
- （七）对火灾隐患经消防救援机构通知后不及时采取措施消除的。

个人有前款第二项、第三项、第四项、第五项行为之一的，处警告或者五

百元以下罚款。

有本条第一款第三项、第四项、第五项、第六项行为，经责令改正拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担。

第六十二条 有下列行为之一的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定处罚：

（一）违反有关消防技术标准和管理规定生产、储存、运输、销售、使用、销毁易燃易爆危险品的；

（二）非法携带易燃易爆危险品进入公共场所或者乘坐公共交通工具的；

（三）谎报火警的；

（四）阻碍消防车、消防艇执行任务的；

（五）阻碍消防救援机构的工作人员依法执行职务的。

第六十三条 违反本法规定，有下列行为之一的，处警告或者五百元以下罚款；情节严重的，处五日以下拘留：

（一）违反消防安全规定进入生产、储存易燃易爆危险品场所的；

（二）违反规定使用明火作业或者在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火的。

第六十四条 违反本法规定，有下列行为之一，尚不构成犯罪的，处十日以上十五日以下拘留，可以并处五百元以下罚款；情节较轻的，处警告或者五百元以下罚款：

（一）指使或者强令他人违反消防安全规定，冒险作业的；

（二）过失引起火灾的；

（三）在火灾发生后阻拦报警，或者负有报告职责的人员不及时报警的；

（四）扰乱火灾现场秩序，或者拒不执行火灾现场指挥员指挥，影响灭火救援的；

（五）故意破坏或者伪造火灾现场的；

（六）擅自拆封或者使用被消防救援机构查封的场所、部位的。

第六十七条 机关、团体、企业、事业等单位违反本法第十六条、第十七条、第十八条、第二十一条第二款规定的，责令限期改正；逾期不改正的，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分或者给予警告处罚。

第六十八条 人员密集场所发生火灾，该场所的现场工作人员不履行组织、引导在场人员疏散的义务，情节严重，尚不构成犯罪的，处五日以上十日以下拘留。

第七章 附 则

第七十三条 本法下列用语的含义：

（一）消防设施，是指火灾自动报警系统、自动灭火系统、消火栓系统、防烟排烟系统以及应急广播和应急照明、安全疏散设施等。

（二）消防产品，是指专门用于火灾预防、灭火救援和火灾防护、避难、逃生的产品。

（三）公众聚集场所，是指宾馆、饭店、商场、集贸市场、客运车站候车室、客运码头候船厅、民用机场航站楼、体育场馆、会堂以及公共娱乐场所等。

（四）人员密集场所，是指公众聚集场所，医院的门诊楼、病房楼，学校的教学楼、图书馆、食堂和集体宿舍，养老院，福利院，托儿所，幼儿园，公共图书馆的阅览室，公共展览馆、博物馆的展示厅，劳动密集型企业的生产加工车间和员工集体宿舍，旅游、宗教活动场所等。

第七十四条 本法自2009年5月1日起施行。