

# 莱阳市司法局

## 《莱阳市关于进一步加强物业管理工作的实施意见》的合法性审核意见

市住房和城乡建设局：

你局起草的《莱阳市关于进一步加强物业管理工作的实施意见》（送审稿），已经我局合法性审核，经研究，现提出如下审核意见：

### 一、审核过程

根据《山东省行政程序规定》，我局分别就该文件的制定主体、权限、程序、内容、形式是否合法进行了审核，查阅了相关规定，并请部分市政府法律顾问协助审核，形成了合法性审核意见。

### 二、合法性审核情况

#### （一）总体情况

1. 发文主体适格。该文件拟以市政府办公室名义制发，符合《山东省行政程序规定》第43条规定，发文主体适格。
2. 符合法定权限。该文件的内容主要是对物业管理工作进行了规范，《物业管理条例》第五条第二款规定“县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作”，权限合法。
3. 制定程序合法。该文件起草部门进行了集体研究讨论、公开征求意见、部门会签，其法制工作机构出具了合法性审

核意见，拟经我局合法性审核后，提交市政府常务会议或全体会议研究。

4. 内容总体合法。该文件没有设定行政许可、行政处罚、行政强制、行政征收、行政收费等事项，没有增加办理行政许可事项的条件，没有规定出具循环证明、重复证明、无谓证明的内容，没有违法增加本单位权力或者减少本单位法定职责的情形，符合宪法、法律、法规、规章和国家政策规定。

5. 形式总体合法。

## （二）具体修改意见和建议

1、《实施意见》七、加强监督与管理（二）市有关部门和专营单位在物业管理活动中履行下列职责第9项“对各专营单位按照职责分工，及时接管包括变电、二次供水、换热、燃气调压等在内的设施设备、相关管线和计量装置，认真履行对设施设备的设计、建设、维护和管理责任，保证服务质量”。该项中“专营单位”的概念不清晰，单位性质不明确，如包含非政府相关部门，在政府规范性文件中增加其义务，存在违法风险。建议进行修改。

2、倒数第二段“违反本意见规定的行为，法律、法规、规章已作出处罚规定的，按照其规定执行；未作出处罚规定的，按照《烟台市物业管理办法》的规定执行”中“已”字错误，应该为“已”。

3、最后一条建议将“自公布之日起实施”改为“本实施意见自某年某月某日起施行，有效期至某年某月某日”。

4、根据《山东省行政程序规定》，规范性文件有效期为3年至5年，文件施行日期与发布日期间隔不得少于30日。因此，该文件的施行日期应为发布日期的30日后；有效期应为施行日期后满3至5年。文件施行日期与公布日期间隔不得少于30日，但是，规范性文件公布后不立即施行将影响法律、法规、规章、上级规范性文件执行，或者不利于保障国家安全、公共利益的，可以自公布之日起施行。因此，你单位需在该规范性文件上政府常务会讨论前确定公布日期和施行日期。

### 三、其他意见和建议

该文件印发后，应当在30日内向市人大常委会和烟台市人民政府备案，你局应在发文后5日内按规定到市司法局办理有关备案工作。

以上意见和建议若你局未完全采纳，应当在提请市政府审议时详细说明理由和依据，并承担一切不利后果。

