第 36 号：关于将物业管理纠纷案件逐步引导至市仲裁委审理的建议（市六届人大三次会议）

关于将物业管理纠纷案件逐步引导至市仲裁委审理的建议

第 36 号（监察和司法类 7 号）

金安代表团：屠钟根代表

案由：

截止 2023 年 8 月，我市有物业管理的住宅小区达 680 多个，小区业主拒付物业服务费的现象比较突出，导致我市物业管理纠纷案件日益增多，而各级法院在实行员额制法官的背景下，普遍存在案多人少的现象，而物业管理纠纷案件具有诉讼标的小，案件数量大的特点。为此基层法院采取了多种诉源治理的措施（例如对物业管理纠纷案件在立案前增加了调解环节），通过调解减少了案件的数量。但是仍然难以解决物业管理纠纷案件不断增加的趋势，部分基层法院为了完成结案率考核，不得已只能压缩对物业管理纠纷案件的立案数，但这不是解决问题的根本方法，长期以往将会影响物业管理行业的生存及我市文明创建的质量。

案据：

通过调研，虽然法院存在案多人少的困扰，但我市仲裁

委员会却存在案少仲裁员多的优势。基层法院也有把物业管理纠纷案件交由仲裁委员会的愿望，充分发挥仲裁委办案程序简单，裁决迅速，一审定案，防止诉累的特点，达到我市物业管理纠纷案件“案源治理”的根本目的。

建议：

一、通过市法院、市司法局、市住建局（房管中心）、市城管局（物管中口）的有效对接，对我市物业管理委托合同有关解决争议的条款内容中约定：如有物业管理纠纷，双方同意向六安市仲裁委员会申请仲裁。从案件的源头上将物业管理纠纷案顺利移交至六安市仲裁委员会。

二、进一步充分发挥市（区）工商联、行业商协会对物业管理纠纷案件的调解作用，努力化解矛盾，促进我市物业管理行业健康发展。