

安 庆 仲 裁 委 员 会 文件

安庆市住房和城乡建设局 文件

宜仲〔2022〕2号

关于运用仲裁方式化解物业服务合同纠纷的 工作意见

各县（市）区住建（交通）局，经开区国土规划建设局，各物业服务企业，秘书处各科室：

为认真贯彻落实党的十九大、十九届四中、五中、六中全会精神及二十大精神，充分发挥仲裁制度优势，多元化解社会矛盾纠纷，根据《中华人民共和国仲裁法》、《中共中央办公厅、国务院办公厅<关于完善矛盾纠纷多元化解机制的意见>》（中办发〔2015〕60号）及全国仲裁“两化”试点单位座谈会精神，经安庆仲裁委员会、安庆市住房和城乡建设局研究决定，自即日起，在全市推行运用仲裁方式化解物业服务合同纠纷工作制度。

一、增强仲裁意识。运用仲裁方式解决民商事纠纷是《中华人民共和国仲裁法》确立的重要法律制度，是多元化解社会矛盾机制的重要组成部分。仲裁裁决与法院判决具有同等法律效力，当事人不履行生效裁决书或调解书，可以直接申请人民法院强制执行；仲裁还具有“专家断案，快捷高效，一裁终局”等特点。仲裁工作人员要增强仲裁意识，把思想和行动统一到运用仲裁方式化解物业服务合同纠纷的工作部署上来，不断推行运用仲裁方式化解物业服务合同纠纷的知晓面与覆盖面；各物业服务企业要转变观念，增强仲裁法律意识，积极运用仲裁方式化解物业服务合同纠纷。

二、成立组织机构。安庆仲裁委员会成立物业服务合同纠纷调裁中心（下称“调裁中心”），专事物业服务合同纠纷案件调解仲裁工作，安庆仲裁委员会对物业服务仲裁案件要快立案、快审理、快结案。同时，要保证案件质量，依法维护物业服务合同纠纷案件当事人的合法权益；要按国务院仲裁案件收费标准，结合物业仲裁案件特点收取仲裁费用；要为物业服务合同纠纷仲裁案件的保全及执行提供服务。

三、完善仲裁条款。依法规范完善物业服务合同争议条款，明确运用仲裁方式解决物业服务合同纠纷，可采用以下方式：在物业服务合同纠纷解决方式条款中明确“双方在履行合同过程中发生纠纷，协商解决，协商不成，提交安庆仲裁委员会仲裁”；对已发生纠纷的物业服务合同，可与对方当事人达成仲裁协议，提交安庆仲裁委员会解决纷争。

四、简化仲裁程序。大部分物业服务合同纠纷案件标的额

较小、案件事实清楚、权利义务关系明确、双方争议不大，为快速高效处理双方纠纷，适用简易程序进行审理，由双方各自选定一名仲裁员或共同委托仲裁委指定一名仲裁员组成仲裁庭独任审理。对于物业服务合同纠纷案件，要树立“少敲锤子多解扣子”理念，坚持做到“能调不裁，先调后裁”，保障物业纠纷仲裁案件案结事了、定纷止争，为物业小区营造良好的生活环境。

五、明确职责分工。仲裁机构、物业行政主管部门要密切配合、相互协作。安庆仲裁委员会要根据仲裁法及仲裁规则规定，制定物业服务合同仲裁案件办案操作规程及管理制度，以保证调裁中心在办理物业服务合同仲裁案件时有章可循、有规可依。物业行政主管部门要指导督促物业服务企业在物业服务合同争议条款中选择仲裁方式解决争议，运用仲裁方式化解物业服务合同纠纷。各有关部门、各物业服务企业在落实本意见过程中，如有意见和建议可及时向调裁中心反映，以便及时改进完善，保障仲裁化解物业服务合同纠纷工作机制健康有序长效发展。



2022年11月10日