

<<身边的法律顾问>>

图书基本信息

书名：<<身边的法律顾问>>

13位ISBN编号：9787300101637

10位ISBN编号：7300101631

出版时间：2009-1

出版时间：中国人民大学出版社

作者：周珂 编

页数：234

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<身边的法律顾问>>

### 前言

在我国，物业管理作为一种新兴的行业，出现在20世纪80年代。

经过二十多年的发展，物业管理逐渐成为一个涉及社会方方面面，与千家万户息息相关的朝阳产业。

但与此同时，业主对物业管理的投诉却有增无减。

据央视国际网站的调查，业主对物业管理表示不满意的比例高达76%；而来自中国消费者协会的数据也显示，物业纠纷呈逐年递增的趋势，并且近几年一直占消费者投诉的前三位。

围绕物业管理的各种问题已为社会各界所普遍关注。

现阶段，我国物业管理行业仍属于社会中的新兴行业，距离行业的高度发展和成熟还有相当的距离。

当前的物业管理行业仍然具有早期行业发展的一系列特征，如行业发展速度很快但社会民众尤其是业主们对物业管理的接受、认可程度不高；业主群体的民主决策机制和维权手段缺乏；物业服务企业管理水平和服务能力普遍较差；物业管理专业人才严重缺乏；相关配套法律、法规不完善；政府部门的监管不到位；等等。

这些问题导致目前物业管理的矛盾和纠纷不断。

物业管理纠纷，已从原先单纯的物业服务公司追索物业管理费纠纷，发展到涉及民事诉讼、行政诉讼的各类型纠纷。

为了使业主和物业服务企业及时了解、掌握最新的物业管理法律法规和政策，选择合适的物业管理纠纷解决途径，我们通过法律知识问答和案例分析的形式，将有关物业管理方面的法律、法规、地方规章以及司法解释运用到具体的法律知识问答和典型案例的分析中，以使广大业主和物业服务企业的从业人员全面了解物业管理法律法规及其实践运用，从而更好地维护自己的合法权益以及提供更优良的物业管理服务。

## <<身边的法律顾问>>

### 内容概要

该书的特点主要体现在： 第一，内容全面，注重实用。

本书在全面讲述物业管理法律法规知识的同时，遵循可操作性和实用性两大原则，选择那些影响大、具有代表意义、与人们生活息息相关的典型案例逐一进行详尽的解说，读者在现实生活中遇到此类问题和纠纷后，可以参照本书进行处理。

第二，语言通俗，便于理解。

作为大众普法类读物，本书语言简明生动，所选案例具有典型性和代表性作为法律读物，本书的法律问答、案例评析部分具有一定的理论水平，概念表达准确，分析深入浅出。

第三，结构新颖，易学易用。

本书采用基本知识问答和案例问答的形式，以实例引出理论，用理论剖析实例，将理论分析与经典案例相结合，使读者在轻松的阅读过程中掌握相关的法律知识。

<<身边的法律顾问>>

作者简介

周珂，中国人民大学法学院教授、博士生导师，环境与资源保护法教研室主任。  
中国法学会环境资源法学研究会副会长，北京市环境资源法学研究会会长。

## <<身边的法律顾问>>

### 书籍目录

- 问答篇 一、物业管理基本内容
1. 你的房子是物业吗？
  2. 什么是物业管理？
  3. 遇到物业问题首先要看哪个法律？
- 《物业管理条例》的主要内容
4. 物业权利一大堆，区分开来有必要——什么是建筑物区分所有权？
- 二、业主、业主大会、业主委员会
5. 你是业主吗？
- 业主资格和分类
6. 业主的护身符——物业管理中业主的七项权利
  7. 顾客是上帝，业主也是上帝——《消费者权益保护法》对业主权利的强化
  8. 业主也要守规矩——在物业管理中业主的义务
  9. 业主主要和谁打交道？
- 房地产开发商、物业服务企业与业主的关系
10. 业主可以放弃物业管理吗？
11. 业主大会——团结起来，当家做主
  12. 业主大会应当如何设立？
  13. 如何召开第一次业主大会？
- 程序、方式、类型、决议
14. 什么是业主委员会？
- 对内是当家人
15. 要报官吗？
- 成立业主委员会要注意的问题
16. 业主委员会具有什么样的地位？
- 对外是桥梁
17. 在物业管理活动中，业主委员会应当履行什么样的职责？
- 五项职责一身担
18. 业主委员会章程——主要内容和程序
  19. 业主委员会容易出现哪些问题？
- 如何解决？
20. 共同约定、共同遵守——管理规约及其主要内容
  21. 管理规约是如何订立、通过和修订的？
  22. 业主如何监督业主大会和业主委员会？
- 主人与公仆
- 三、物业服务合同
23. 买房时搭配的物业管理——前期物业管理
  24. 前期物业维修、装修应注意哪些问题？
- 常见的前期物业管理问题
25. 你入伙了吗？
- 入伙手续有哪些？
26. 物业服务合同主要内容有哪些？
- 如何定价？
- 物业服务优质优价
27. 物业服务合同中权利义务如何设定？
- 不仅是法定，也可以约定
28. 物业管理中出现违约行为该怎么办？
  29. 这可是公款？
- 专项维修资金的管理与使用应当如何约定？
- 四、物业的使用与维护
30. 建筑物屋顶平台的所有权和使用权归谁所有？
- 在建筑物上设置广告牌所产生的收益归谁所有？
31. 地下室和停车场的所有权和使用权归谁所有？
  32. 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，业主和物业服务企业能否改变其用途？
  33. 业主、物业服务企业能否占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地？
  34. 物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任依法应当由谁承担？
  35. 能否利用物业共用部位、共用设施设备进行经营活动？
- 业主由此所得收益应当如何使用？
36. 业主需要装饰装修房屋的，是否应当事先告知物业服务企业？
- 业主在装饰装修房屋时应当了解哪些禁止行为和注意事项？
37. 物业专项维修资金应由谁负担？
- 其使用和管理是如何规定的？

<<身边的法律顾问>>

38.物价管理部门对物业服务收费是如何进行管理的？

五、物业管理纠纷与处理 案例篇 一、业主和业主委员会的权利 二、物业维修纠纷 三、建筑物及其附属设施致人损害纠纷 四、物业侵权纠纷 五、物业管理费纠纷 六、车辆管理纠纷 七、物业安全保卫纠纷

## &lt;&lt;身边的法律顾问&gt;&gt;

## 章节摘录

## 二、业主、业主大会、业主委员会5. 你是业主吗？

——业主资格和分类业主，即物业的主人，在一般意义上是指物业的所有权人。

“业主”一词是伴随着我国房地产业的迅速发展而成为人们对物业产权人的一种习惯称法，现已被我国法律所确认。

我国《物业管理条例》第6条将业主界定为房屋的所有权人。

业主既是业主个体自治法律关系的基本主体，又是业主团体自治法律关系的构成主体，业主和依法成立、接受业主委托从事物业管理活动的物业服务企业一起共同构成了物业管理法律关系的主体。

依据不同的标准，从不同的角度可对业主作不同的分类。

1. 依据业主的自然属性，可将业主分为自然人业主和非自然人业主。

自然人业主是指物业的所有权人为自然人，包括一人或多人。

非自然人业主是指物业的所有权人为自然人以外的主体，包括法人和其他组织。

此外，国家在特殊情况下也可能成为业主。

依据我国现行立法的规定，只有办理房屋登记过户手续之后的购买人才可称为业主。

在实践中，如果购房人和售房一方已经签订了合同甚至支付了房款，但并未办理登记手续，在此情况下，购房人仍不能称为业主，只可称为购房人。

这是因为二者法律关系的性质是不同的。

在办理过户登记手续前，购房人和售房人之间所形成的仅是一种债权法律关系，而依法办理过户登记手续后，基于购房人取得房屋所有权的事实而形成的则是一种物权法律关系。

这种划分的意义在于业主的自然属性不同办理购房相关法律要求的法律要求不同。

2. 依据业主资格取得的先后次序，可将业主分为原始业主和继受业主。

原始业主是指最初取得物业所有权的人。

继受业主则为通过转让、赠与、互易或者继承而取得物业所有权的人。

无论是原始业主还是继受业主，在法律上的权利和义务并无不同。

但此种划分对确认业主的变动以及业主权利义务的移转具有重要的意义。

3. 依据业主是单一的还是共有的，可将业主分为独立产权的业主和多个有区分所有权人的业主。

独立产权的业主是指房屋的产权由一个主体独立享有，在法律上其具有完全的占有、使用和处分权。

而多个有区分所有权人的业主是指在同一物业区域内，有多个不同或相同等份的所有权人，各业主仅对自己所有的那部分物业享有所有权。

这一种划分对正确认定业主权利范围以及共有人是否合法转让共有物业具有重要的法律意义。

同时在实践中还应当注意，区分所有权人就自己所有的那部分物业也分为独立所有或共有。

其中独立所有是指区分所有权人自己单独享有该部分物业的所有权，共有是指房屋的产权由两个或两个以上的业主共同享有。

当共有产权的业主处分共有物业时，必须征得其他共有人的同意，并不得损害他人的合法权益。

除上述划分外，实践中还将业主划分为大业主和小业主、居住物业的业主和非居住物业的业主等。

6. 业主的护身符——物业管理中业主的七项权利  
业主签订物业服务合同并据此享受物业管理服务的目的，在于最大限度地维护业主的合法权益，故业主的基本权利就是依法享有所拥有物业的各项权利并参与各项物业管理活动。

根据我国《物业管理条例》第6条的规定，业主依法享有以下具体权利：1. 服务享受权。

业主享有按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务的权利。

业主之所以同物业服务企业签订合同，其出发点和最终的目的均在于接受物业服务企业提供的全面服务。

可见，依据物业服务合同的约定，全面接受物业服务企业提供的物业服务，便是业主在物业管理活动中享有的首要的、最基本的权利。

这种权利的产生、范围以及行使的方式取决于物业服务合同的具体约定。

2. 建议权。

## <<身边的法律顾问>>

业主的建议权包括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以及提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议两项权利。

为了解决物业管理活动中有关业主公共利益的问题，以便更好地提高物业管理的水平，业主有权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。

业主是否享有以及能否正常地行使制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议权，直接决定和影响业主的自治权能否得到充分有效的保护。

### 3. 投票权。

投票权也可称为表决权，它是指业主在物业管理活动中，根据拥有物业的所有权而取得的参加业主大会会议、参与管理物业以及对业主大会所议或决定事项表达自己意愿的权利。

《物业管理条例》第6条规定，业主享有参加业主大会会议，行使投票权的权利。

投票权是物业所有权派生出来的一种权利，它与业主对物业所拥有的面积直接关联，应根据业主所拥有的物业建筑面积的多少来确定业主的投票权数。

### 4. 选举权与被选举权。

业主享有选举业主委员会委员的权利，并享有被选举权。

在物业管理活动中，实际的管理人是业主委员会。

业主委员会是经业主大会选举产生并经房地产行政主管部门登记，在物业管理活动中代表和维护全体业主合法权益的组织。

它是一个物业管理区域中长期存在的、代表业主行使业主自治管理权的常设机构。

业主通过行使选举权，以指明自己的代言人，传达自己的意思表示；同时，业主通过享有被选举权，有可能参加业主委员会，从而行使更为直接的管理权。

因此，对于每一位业主来说，作为物业区域内的权利人，都享有平等的选举权和被选举权。

### 5. 知情权。

知情权是指物业所有人依法获取、知悉物业状况及其管理信息的权利，它是业主权利的重要组成部分，也是业主对物业实行民主管理的基本保障。



<<身边的法律顾问>>

编辑推荐

《身边的法律顾问物业管理与业主权益》由中国人民大学出版社出版。

<<身边的法律顾问>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>