

<<业主权利疑难对策>>

图书基本信息

书名：<<业主权利疑难对策>>

13位ISBN编号：9787509317457

10位ISBN编号：7509317452

出版时间：2010-3

出版时间：中国法制

作者：宋安成

页数：265

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>

## <<业主权利疑难对策>>

### 前言

人们常说，衣、食、住、行是老百姓最基本的生活需求。而今，随着老百姓法制意识的增强，工作、住房、婚姻家庭、人身安全、财产保障等法律问题，也越来越成为老百姓关注的热点，一些民事纠纷、劳动争议也日益凸现，不仅在数量上有所增加，难度也不断加大。

与此同时，从2007年到2009年，不到三年的时间里，《物权法》、《劳动合同法》、《侵权责任法》等相继出台，不仅标志着我国民法体系、劳动法体系已经基本形成，而且在全国范围内掀起了一个又一个普法、学法的高潮，越来越多的老百姓希望通过自己掌握的法律知识维护自身合法权益。

本套丛书便是从实践中拣选与老百姓工作、生活息息相关的热点、难点问题进行详尽阐述的系列读本。我们认为，无论是对遇到疑难案件的普通百姓，还是对刚刚执业的新律师，这套丛书都是十分贴心和详尽的。

2008年在深圳召开的全国律师协会民事专业委员会“物权法论坛”上，中国法制出版社的罗菜娜编辑与我萌生了组织律师们编写一套老百姓关注的，能够真正解决实际问题的丛书的想法。

如何才能落实好这个想法？

首先在疑难问题的选择上，哪些是老百姓最关心、距离读者最近、司法实践中难以定论的问题呢？

我们先从近年来政府工作报告中温总理高度关注的问题，以及媒体普遍关心的热点问题入手，又从网络上搜集了在各大咨询网站提出的诸多问题，最终拣选出了劳动者权利、工伤鉴定与赔偿。

## <<业主权利疑难对策>>

### 内容概要

您还在为工作、生活中遇到的法律问题不知道怎么解决而苦恼吗？

现在，大律师来帮您排忧解难！

大律师以案说法，深入浅出分析您最关心的热点法律问题，助您轻松解决法律纠纷。

拨打大律师咨询热线，您将获得更多专业咨询服务……

## <<业主权利疑难对策>>

### 作者简介

宋安成，上海恒隆律师事务所执业律师，合伙人，国家二级建造师资格。执业特长工程、建筑、房地产、物业服务，担任多家市政公司、建筑公司、物业服务公司、房地产公司的法律顾问，曾在上海建纬律师事务所执业。中华全国律师协会民事委员会委员，上海市律师协会项目建设与项目法律委员会专业委员，上海市物业管理行业协会法律顾问，上海市法学会会员，《上海物业管理》特约撰稿人。

在从事执业过程中，非常重视理论学习和研究，主笔中华全国律师协会《律师办理物业管理法律业务操作指引》，参与中华全国律师协会《商品房交易法律业务操作指引》、《律师办理动拆迁法律业务操作指引》，参与上海市地方法规的讨论与制定。先后在《城市开发》、《住宅与房地产》、《中国物业管理》、《现代物业》、《上海房地》、《上海律师》、《房地产时报》上发表论文及案例80余篇。

## &lt;&lt;业主权利疑难对策&gt;&gt;

## 书籍目录

案例索引第一部分 自治组织 第一章 业主的权利 聚焦一 业主身份的认定 聚焦二 房屋专有部分的界定及专有权人权利和义务 一、业主的专有部分 二、业主作为专有权人的权利与义务 聚焦三 业主享有的共有部分的界定及共有权人的权利和义务 一、业主享有共有部分的范围 二、共有权人的权利和义务 聚焦四 业主享有的成员权以及成员权人的权利和义务 一、业主成员权的权利 二、业主成员权的义务 第二章 业主大会和业主委员会 聚焦一 业主大会、业主委员会的成立与运作 一、业主大会、业主委员会成立的条件 二、分期开发小区成立业主大会、业主委员会 三、业主委员会筹备组的产生及其工作内容 四、成立业主大会及业主委员会的步骤 五、业主委员会的换届程序 六、业主大会工作程序与召开形式 七、业主委员会工作程序 聚焦二 业主大会与业主委员会的主体资格 一、业主委员会的民事主体资格与民事诉讼主体资格 二、业主委员会能否作为诉讼原告 三、业主委员会能否作为诉讼被告 四、业主对业主委员会、业主大会的撤销权诉讼 五、业主大会的诉讼主体资格 聚焦三 业主委员会、业主大会运作中存在的问题及对策 一、业主表决中不表态是否可以视为同意 二、如何解决业主大会召开难的问题 三、业主委员会自身建设存在的问题分析 四、业主委员会运作不规范原因分析及解决方案 五、如何正确理解业主委员会与居委会的关系 第三章 业主“自治” 聚焦一 物业服务的模式 聚焦二 业主“自治”相关问题分析 一、业主“自治”的具体操作模式 二、业主“自治”的障碍性因素分析 聚焦三 业主自治的相关案例及点评 第二部分 物业服务 第四章 前期物业管理服务 聚焦一 物业服务公司的选聘 一、物业服务公司的资质 二、前期物业服务企业的招投标相关规定 三、前期物业管理招标的程序 四、物业服务公司参加投标的程序 五、前期物业管理招投标各地的不同规定 聚焦二 前期物业管理服务合同 一、前期物业管理的特点分析 二、前期物业管理服务合同的主要内容 三、签订前期物业管理服务合同应注意的事项 四、开发商在前期物业管理期间制作相关法律文书应注意事项 聚焦三 业主临时规约 一、业主临时规约的性质 二、业主临时规约的主要内容 三、业主临时规约的遵守 聚焦四 前期物业管理期间常见法律纠纷及解决 第五章 约期物业管理服务 聚焦一 物业管理服务合同 一、物业管理服务合同的主要内容 二、签订物业管理服务合同应注意的事项 三、履行物业管理服务合同存在的问题 四、物业服务公司：是管理还是服务 聚焦二 业主公约及其约束力 一、业主公约的法律性质分析 二、业主公约的内容 三、业主公约的遵守 聚焦三 业主（使用人）与物业服务公司的常见纠纷 一、业主拖欠物业管理费纠纷 二、物业公司服务瑕疵与业主抗辩 三、业主对物业管理服务瑕疵抗辩的法律依据 四、业主人身损害与物业服务公司的责任 五、业主财产损失与物业服务公司的责任承担 聚焦四 业主委员会与物业服务公司 一、业主委员会选聘物业服务公司 二、选聘物业服务企业的基本程序 三、选聘物业公司的风险分析 四、如何解决物管交接难问题 第三部分 公建配套与维修资金 第六章 公建配套的权属与使用收益 聚焦一 车位（库）产权与车辆管理服务 一、车位（库）产权问题分析 二、物业服务公司对车位（库）的管理 聚焦二 会所的产权与使用问题 一、会所的产权问题 二、会所的使用与交易 聚焦三 人防工程产权与使用 聚焦四 小区公共部位所有权与公益性收入 聚焦五 物业管理用房之争 聚焦六 水、电、煤等公共事业单位设施、设备的产权问题与其管理职责 一、水、电、煤等公共事业单位设施、设备的产权问题 二、公共事业单位对设施、设备的管理职责 聚焦七 代收水电煤公共事业费用问题与纠纷 聚焦八 小区规划（平面布局）变更纠纷 第七章 物业专项维修基金 聚焦一 维修资金及其交纳与续筹 一、维修资金概述 二、物业专项维修资金的首次交纳与续筹 聚焦二 维修资金的使用 一、使用维修资金的范围 二、使用维修资金的分摊原则 三、物业专项维修资金的使用程序 四、维修资金使用的“僵局” 附录 前期物业管理合同（示范文本） 物业管理合同（示范文本） 业主临时公约（示范文本） 业主及业主大会规程表 物业管理条例（2007年8月26日）

## <<业主权利疑难对策>>

### 章节摘录

一、业主的专有部分根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条的规定,《物权法》第六章所称的专有部分具有以下几个特征: (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。

此外,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,应当认定为物权法第六章所称专有部分的组成部分。

根据该司法解释,一般对业主的专用部分做如下理解: 按照《物权法》的规定,业主所有的专有部分是指采用列举方式将专有部分提示为“房屋,以及车位、摊位等特定空间”,是借鉴国外立法例的正确做法。

“房屋”依文意解释为“住家的房屋”,指专供家庭、个人日常生活居住使用的房屋。

“车位”一般指可以分割单独办理产权登记的车位。

车位一般分为地上车位、地下车位。

地上车位属于全体业主所有,属于小区的共有部分。

地下车位如果是可以分割出售的话,就可以认定属于个别业主所有的专有部分。

“构造上的独立性”在工程技术上通常可能被理解为某些工程构件之间相互关系的存在与其他构件无关,即工程结构上的独立性,而该理解与立法本意相冲突,比如,建筑物中各套住宅等“专用部分”之间在工程结构上通常具有相互依赖性,如上一层的地板同时为下一层的顶板。

事实上,有关法律论著使用“构造上的独立性”一词时,一般也在释意时强调空间上的可分割、可界

.....

<<业主权利疑难对策>>

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>